

Gericht:	LG Wuppertal
Entscheidungsdatum:	15.08.2023
Aktenzeichen:	4 O 376/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2024, 80-81
Normen:	§ 13 BGB, § 652 BGB, § 656a BGB, § 656c BGB, § 654 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2024, 80-81

Titelzeile

Doppelmakler: Wann liegt ein Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus vor?

BGB §§ 13, 652, 656a, 656c, 654

Leitsatz

Ob ein Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a, 656c BGB vorliegt, bestimmt sich objektiv anhand der tatsächlichen Nutzung des Objekts bei Abschluss des Maklervertrages.

Das Problem Eine Maklerin bietet im Jahre 2022 ein Haus mit Gewerbeeinheit zum Kauf an. Eine Rechtsanwältin bekundet Interesse; es kommt zu einem Maklervertrag, wonach sich die Rechtsanwältin verpflichtet, bei Kauf der Immobilie eine Maklerprovision i.H.v. 4,76 Prozent zu zahlen. Bei einem Besichtigungstermin erwähnt der Eigentümer gegenüber der Rechtsanwältin, dass er selbst mit der Maklerin

- 80 -

MietRB 2024, 80-81

- 81 -

einen „deutlich geringeren Anteil“ als Provision vereinbart habe.

Die betreffende Immobilie, 1901 errichtet, erstreckt sich auf drei Etagen. Seit etwa 1990 war der untere Teil des Hauses abgetrennt von den oberen Räumen und der Zugang zum Garten zu einem zweiten Eingang gestaltet, um eine separate Wohneinheit zu schaffen. Zudem wurde die Elektrik auf unterschiedliche Zähler aufgeteilt. Der Eigentümer wohnt in der Wohnung im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss, die Wohneinheit im Erdgeschoss bewohnt seine erwachsene Tochter. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein fremdvermieteter Bioladen.

Die Rechtsanwältin kauft die Immobilie zu einem Preis von insgesamt 650.000 €. Indes weigert sie sich, die Maklerprovision i.H.v. Euro 29.988 € zu zahlen. Die Provisionsvereinbarung verstoße gegen das sog. Halbteilungsprinzip und sei gem. § 656c Abs. 2 BGB unwirksam. Die Immobilie sei als Einfamilienhaus zu werten. Insoweit komme es auf den Wohnzweck und damit den Erwerbzweck an. Sie habe von Anfang an geplant, die beiden Wohneinheiten wieder zusammenzulegen, um das gesamte

Haus privat mit ihrer Familie zu bewohnen. Dem Bioladen komme nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Die Entscheidung des Gerichts Das LG Wuppertal gibt der Maklerin Recht. Die nachgewiesene Immobilie sei nicht als Einfamilienhaus zu werten, so dass §§ 656a, 656c BGB nicht einschlägig seien.

Der Begriff „Einfamilienhaus“ erfasse nach allgemeinem Sprachgebrauch Gebäude, die in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen bestimmt seien. Teilweise werde in der Literatur die Auffassung vertreten, dass sich der Begriff „Einfamilienhaus“ gemäß der §§ 656a ff. BGB nach dem subjektiven Vorstellungsbild des Erwerbers bestimme (Verweis u.a. auf *Würdinger* in jurisPK/BGB, Stand: 1.2.2023, § 656a BGB Rz. 5). Andere würden einschränkend auf den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für den Makler erkennbaren Willen des Kunden abstellen (Verweis u.a. auf *Arnold* in Staudinger, BGB, 2021, § 656a BGB Rz. 4). Eine weitere Ansicht halte es für vorzugswürdig, eine Immobilie ex ante - also vor Beginn der Vermarktung - sachlich einzuordnen und anhand objektiver Kriterien zu bestimmen, ob der Anwendungsbereich der §§ 656a bis 656d BGB betroffen sei (Verweis u.a. auf LG Frankfurt/M. v. 22.3.2023 - 2/15 O 26/22, BeckRS 2023, 14795 Rz. 22,).

Dieser letzten Ansicht sei beizutreten. Die objektiv an der tatsächlichen Nutzung bei Abschluss des Maklervertrages orientierte Bestimmung des Begriffes „Einfamilienhaus“ führe zu einer am Wortlaut und den tatsächlichen Gegebenheiten orientierten Rechtsanwendung, die Wertungswidersprüche vermeide und dem verfolgten Gesetzesziel, eine klare Vertragsgrundlage herzustellen, Rechnung trage. Insbesondere würde eine subjektive Betrachtung des Begriffes „Einfamilienhaus“ zu einer künstlichen Aufspaltung eines einheitlichen Lebenssachverhaltes führen. Denn bei natürlicher Betrachtung sei es nicht nachvollziehbar, dass derselbe Gegenstand gleichzeitig ein Einfamilienhaus (Maklergeschäft mit Erwerber) und ein Mehrfamilienhaus (Kaufgeschäft) sein soll. Schließlich würde das Abstellen auf den (inneren) Erwerberwillen zu Rechtsunsicherheiten führen. Dies bereits deshalb, weil dem Makler bei Abschluss des Maklervertrages der Nutzungswille des Kunden regelmäßig unbekannt sei.

Anhand der objektiven Nutzung des Gebäudes bei Abschluss des Maklervertrages habe es sich hier nicht um ein Einfamilienhaus gehandelt. Denn das Haus sei unstreitig in zwei separate Wohnungen aufgeteilt gewesen, die jeweils über einen eigenen Zugang, Stromversorgung und Küche verfügten sowie von zwei Haushalten bewohnt worden seien.

Offenbleiben könne, ob eine „Einliegerwohnung von untergeordneter Bedeutung“ für die Qualifikation als Einfamilienhaus unschädlich sei. Denn selbst wenn man diese Einschränkung in den Normtext hineinlesen wollte, würde die Beschaffenheit des Hauses dem nicht entsprechen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages hätte sich die Wohnung über eine ganze Etage mit mehr als 80 qm erstreckt, über einen eigenen Zugang, Küche und separaten Stromzähler verfügt und rund ein Drittel der Wohnräume ausgemacht. Daher habe es sich um eine vollwertige Wohnung für einen autarken Haushalt gehandelt, wie er auch - unabhängig von der Verwandtschaftsbeziehung - genutzt worden sei.

Der Anwendung der §§ 656a, 656c BGB stehe ferner entgegen, dass zu der Immobilie fremdvermietete Gewerberäume gehört hätten. Denn bei einer Mischnutzung aus Wohn- und Gewerberäumen diene der gewerbliche Teil nicht dem Wohnen einer Familie (Verweis auf BT-Drucks. 19/15827, 18). Entsprechend habe der Gesetzgeber die Möglichkeit einer untergeordneten Gewerbenutzung nicht vorgesehen. Erst recht könne man nicht mehr von einem Einfamilienhaus ausgehen, wenn die Gewerberäumlichkeiten von den Wohnräumen abgegrenzt und fremdvermietet seien.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt (ähnlich *Meier* in BeckOGK/BGB, Stand: 15.1.2024, § 656a BGB Rz. 12 ff.; a.M. *Fischer*, NJW 2023, 3270 Rz. 18). Ob es sich bei der vermittel-

ten Immobilie um ein Einfamilienhaus handelt, ist nach objektiven Kriterien bei Abschluss des Maklervertrags zu beurteilen. Alles andere führt, wie das Gericht treffend darstellt, zu Rechtsunsicherheiten und Wertungswidersprüchen.

Beraterhinweis Wie das Gericht selbst ausführt, ist die vertretene Auffassung nicht unumstritten. Die weitere Rechtsentwicklung bleibt also abzuwarten.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln