


<b>Gericht:</b>	BGH
<b>Entscheidungsdatum:</b>	06.03.2025
<b>Aktenzeichen:</b>	I ZR 138/24
<b>Dokumenttyp:</b>	Urt.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2025, 154-155
<b>Normen:</b>	§ 656d BGB, § 134 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2025, 154-155

---

### Titelzeile

#### **Erstreckt sich § 656d BGB auch auf eine Übernahmevereinbarung zwischen Makler und Käufer?**

BGB §§ 656d, 134

### Leitsatz

§ 656d BGB betrifft jegliche Art einer vertraglichen Vereinbarung, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung der Provision gegenüber der Partei begründet werde, die nicht Partei des Maklervertrags ist. Dazu zählt auch eine Übernahmevereinbarung zwischen Makler und Käufer.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 155 (nachstehend).

**Das Problem** Die Eigentümerin eines Einfamilienhauses beauftragt eine Maklerin mit der Vermittlung zu dessen Verkauf. In dem erstellten Exposé bietet es die Maklerin zu einem Kaufpreis von 397.500 € an, verbunden mit dem Hinweis, dass keine Käuferprovision anfalle. Es meldet sich ein Käufer. Die Kaufvertragsparteien verhandeln zunächst einen Kaufpreis i.H.v. 395.000 € und sodann i.H.v. 370.000 €. Mit der zweiten Reduzierung soll der Kaufpreis in Höhe der Provision gesenkt werden, den die Verkäuferin der Maklerin für die Vermittlung der Immobilie schuldet. In einem als „Vereinbarung“ überschriebenen und von der Maklerin und dem Käufer unterschriebenen Schreiben vom 26.7.2021 wird u.a. ausgeführt, dass der Käufer wünscht, dass ein Honorar aus dem Verkaufspreis herausgerechnet wird. Damit ermäßigt sich der Kaufpreis von 395.000 € auf 370.000 €. Dieser Betrag soll beurkundet werden. Der Käufer verpflichtet sich in der Vereinbarung, der Maklerin 25.000 € inkl. MwSt. als Honorar zu zahlen. Nach der Beurkundung zahlt der Käufer diesen Betrag der Maklerin, verlangt ihn dann aber wieder zurück.

**Die Entscheidung des Gerichts** Der BGH gibt dem Käufer Recht. Die Vereinbarung vom 26.7.2021 verstoße gegen § 656d Abs. 1 S. 1 BGB. § 656d BGB sei nicht nur auf Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags untereinander anwendbar, sondern auf jegliche Art einer vertraglichen Vereinbarung, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung der Provision gegenüber der Partei begründet werde, die nicht Partei des Maklervertrags sei. Umfasst seien daher auch alle auf eine Verpflichtung zur Zahlung oder Erstattung der Provision gerichteten Vereinbarungen des Maklers mit der Partei des Kaufvertrags, die nicht Partei des Maklervertrags sei (Hinweis u.a. auf BT-Drucks. 19/15827, 20).

Es stehe der Anwendbarkeit des § 656d BGB daher auch nicht entgegen, dass die Verkäuferin der Immobilie von der Verpflichtung zur Entrichtung der vereinbarten Provision gegenüber der Maklerin nicht entbunden gewesen sei. Wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergebe, sei der Käufer im Innenverhältnis zur Verkäuferin verpflichtet gewesen, die Provision in voller Höhe zu bezahlen. Die Verkäuferin als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, sei aufgrund dessen nicht zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet gewesen.

Im Streitfall könne offenbleiben, ob eine Anwendung des § 656d BGB ausscheide, wenn Käufer und Verkäufer im Wege einer sog. Direktzahlungsvereinbarung übereinkämen, dass der Käufer zur Erfüllung der Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des Maklerlohns einen Teil des Kaufpreises unmittelbar an den Makler zu zahlen habe. Denn eine solche Vereinbarung zwischen dem Käufer und der Verkäuferin sei nicht getroffen worden.

Die streitgegenständliche Vereinbarung sei mit einer solchen Konstellation auch nicht vergleichbar. Zwar sei nicht ausgeschlossen, dass die Provision in den ursprünglichen Kaufpreis eingepreist gewesen sei. Auch treffe es zu, dass der Käufer mit der Zahlung der Provision genau den Betrag ausgegeben habe, den er vor der (zweiten) Reduzierung des Kaufpreises geschuldet hätte, nämlich Euro 395.000. Hierauf komme es allerdings nicht an. Die Vereinbarung betreffe nicht einen Teil des vereinbarten Kaufpreises. Vielmehr habe sich der Käufer damit verpflichtet, anstelle der Verkäuferin die Provision an den Makler zu zahlen. Diese Vereinbarung beinhalte nicht lediglich die

- 154 -

MietRB 2025, 154-155

- 155 -

Anweisung, an welche Stelle der Kaufpreis zu entrichten sei; die Maklerin fungiere gerade nicht als „Zahlstelle“ (für die Verkäuferin), sondern habe die Leistung des Käufers für sich selbst als Zahlung auf die Provision vereinnahmt.

Auch sei eine entsprechende teleologische Reduktion des § 656d BGB nicht geboten. Dies würde dem mit der Norm verfolgten Anliegen, wonach der Partei, die den Makler nicht beauftragt habe, höchstens die Hälfte der Maklerkosten auferlegt werden dürfe, nicht gerecht.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt in Ergebnis wie Begründung. Sie entspricht auch dem Willen des Gesetzgebers, da dieser nicht auf die konkrete Gestaltung, sondern auf das erzielte wirtschaftliche Ergebnis abstellt.

**Beraterhinweis** Nicht von § 656d BGB erfasst ist die Konstellation, in der die Provision im Kaufpreis enthalten ist und dieser als solcher auch unmittelbar an den Verkäufer gezahlt wird (vgl. *Arnold Staudinger*, BGB, 2021, § 655d BGB Rz. 1). Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH, ob das auch für die Variante gilt, wonach der Käufer den der Provision entsprechenden Anteil des Kaufpreises direkt an den Makler als Zahlstelle des Verkäufers überweist. Allerdings ist eine solche Klausel im Kaufvertrag heikel, weil sie mit notariellem Berufsrecht kollidieren kann (vgl. *BeckOGK/BGB/Meier*, Stand: 1.1.2025, § 656d BGB Rz. 9.2).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

