

<b>Gericht:</b>	KG
<b>Entscheidungsdatum:</b>	05.02.2026
<b>Aktenzeichen:</b>	10 U 29/25
<b>Dokumenttyp:</b>	Urt.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2026, 189-190
<b>Normen:</b>	§ 656 BGB, § 464 BGB, § 328 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2026, 189-190

---

### **Titelzeile**

#### **Maklerprovision: Halbteilungsgrundsatz auch für vorkaufsberechtigte Verbraucher?**

BGB §§ 328, 464, 656c, 656d

### **Leitsatz**

Eine Maklerklausel im Grundstückskaufvertrag, die dem Käufer auch im Fall der Vorkaufsrechtsausübung die Provision allein auferlegt, ist gegenüber einem Verbraucher unwirksam. Eine solche Klausel widerspricht den Wertungen der §§ 656c, 656d BGB, stellt daher einen Fremdkörper im Grundstückskaufvertrag dar und bindet den Vorkaufsberechtigten nicht.

**Das Problem** Ein Eigentümer verkauft ein Mehrfamilienhaus, dessen Aufteilung in Wohnungseigentum noch nicht vollzogen ist, an eine Wohnungsbaugesellschaft. Eingeschaltet ist ein Makler, der für den Eigentümer unentgeltlich tätig wird. Der Kaufvertrag enthält die Klausel, dass der Käufer sich im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter verpflichtet, die Maklerprovision von 6 % des Kaufpreises zzgl. MwSt. zu zahlen. Weiterhin ist dort geregelt, dass bei Ausübung von Mietervorkaufsrechten der jeweilige Mieter die Maklerprovision anteilig schuldet. Ein Mieter übt sein Vorkaufsrecht aus, lehnt es jedoch ab, die anteilige Maklerprovision zu zahlen. Der Makler klagt.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das KG gibt dem Käufer Recht. Der Makler könne sich ihm gegenüber nicht auf einen Anspruch aus einem Vertrag zugunsten Dritter gem. §§ 328 Abs. 1, 464 Abs. 2 BGB berufen. Denn die Maklerklausel in dem Kaufvertrag stelle einen „Fremdkörper“ dar, welche den sein Vorkaufsrecht ausübenden Käufer nicht binde.

Hielte man die im Erstkaufvertrag getroffene Regelung, wonach der Käufer allein die Maklerprovision zu tragen hätte, auch gegenüber dem vorkaufsberechtigten Käufer für wirksam, verstieße dies gegen die Wertungen der §§ 656c, 656d BGB. Der dort statuierte sog. Halbteilungsgrundsatz setze für einen Provisionsanspruch voraus, dass auch der Verkäufer zur Zahlung in gleicher Höhe verpflichtet sei und bleibe. Zwar gelte der Halbteilungsgrundsatz gegenüber einem gewerblichen Käufer wie der Wohnungsbaugesellschaft nicht, wohl aber gegenüber einem Verbraucher wie dem Vorkaufsberechtigten.

Der Konflikt zwischen Verbraucherschutz und den gesetzlichen Regelungen des Vorkaufsrechts sei zugunsten des Verbraucherschutzes aufzulösen. Die Schaffung einer Provisionsverpflichtung zu Lasten eines Vorkaufsberechtigten mit Hilfe einer konstitutiven Maklerklausel sei zwar anerkannt. Es bedürfe aber einer wertenden Betrachtung, ob eine solche Bestimmung wesensmäßig zum Kaufvertrag gehöre oder sich als Fremdkörper erweise. Bestimmungen, die sich nicht im üblichen Rahmen hiel-

ten, gehörten wesensmäßig nicht zum Kaufvertrag und verpflichteten den Vorkaufsberechtigten nicht. So sei es hier. Für die Parteien des Erstkaufvertrags wie für den Makler sei klar ersichtlich gewesen, dass vorkaufsberechtigte Mieter vorhanden und diese Verbraucher seien. Der Makler habe im Prozess selbst vorgetragen, wegen der Mietvorkaufsrechte sei die konstitutive Maklerklausel vereinbart worden. Durch die gewählte Konstruktion habe nach dem Willen der Parteien des (Erst-) Kaufvertrags einem sein Vorkaufsrecht ausübenden Verbraucher eine überhöhte Provision aufgebürdet werden sollen. Eine solche Regelung bewege sich nicht mehr im üblichen Rahmen und entfalte als Fremdkörper im Kaufvertrag keine Bindungswirkung gegenüber dem Vorkaufsberechtigten.

Das führe zwar dazu, dass der Makler im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts keine Provision erhalte, weder vom Erstkäufer noch vom Vorkaufsberechtigten. Ein solches Ergebnis könnte der Makler aber durch anderweitige Vereinbarung mit seinen Auftraggebern vermeiden. Dagegen habe der Vorkaufsberechtigte keine Gestaltungsmöglichkeiten, er sei mithin schutzwürdiger als der Makler. Ob darüber hinaus §§ 656c, 656d BGB bei konstitutiven Maklerklauseln analog anwendbar seien (Verweis auf *Paas*, ZMR 2025, 584, 586), bedürfe keiner abschließenden Beurteilung.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung ist zwar nachvollziehbar, im Ergebnis aber abzulehnen. Sie setzt sich in Widerspruch zu dem klaren Wortlaut wie dem Zweck des § 464 Abs. 2 BGB. Danach „kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten

- 189 -

MietRB 2026, 189-190

- 190 -

und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.“ Diese Regelung ist nicht (rechtsfortbildend) durch die Wertung der §§ 656c, 656d BGB einzuschränken. Andernfalls wäre der Vorkaufsberechtigte gegenüber dem Erstkäufer bessergestellt und die Vertragsparität empfindlich beeinträchtigt (vgl. Deutsches Notarinstitut, DNotI-Report 2022, 19; MünchKomm/BGB/*Althammer*, 9. Aufl. 2023, § 656b Rz. 2; jurisPK/BGB/*Würdinger*, 11. Aufl. 2026, § 656d Rz. 7; a.M. etwa *Fischer*, Maklerrecht, 8. Aufl. 2025, Kap. XII Rz. 49 ff.; *Grüneberg/Retzlaff*, BGB, 85. Aufl. 2026, § 656d Rz. 2a).

**Beraterhinweis** Höchststrichtrichlich ist die Frage noch nicht entschieden, die Rechtslage für die Praxis also noch nicht geklärt. Bis dahin ist bei der Vertragsgestaltung Vorsicht geboten.

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt