

ZfIR 2026, A 3

BGH zum Grundsatz der hälftigen Teilung der Maklerprovision zwischen Verkäufer und Käufer beim Erwerb eines Einfamilienhauses

Der u. a. für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des BGH hat erneut über die Voraussetzungen für die Anwendung des in § 656c BGB geregelten Grundsatzes der hälftigen Teilung der Maklerprovision entschieden, wenn der Makler sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer eines Einfamilienhauses tätig wird (**Urt. v. 16. 7. 2026 – I ZR 111/25**). Handelt es sich nach der objektiven Beschaffenheit nicht um ein Einfamilienhaus, genügt für die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nicht, wenn der Kaufinteressent die beabsichtigte Nutzung als Einfamilienhaus erst nach Abschluss des Maklervertrags offenlegt.

Der als Immobilienmakler tätige Kläger vermittelte dem Beklagten auf der Grundlage eines zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrags ein Grundstück mit aufgebautem Haus. Die als vermietetes Zweifamilienhaus inserierte Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten, die im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses an zwei Mietparteien vermietet waren. Im notariellen Kaufvertrag wurde die Immobilie als Zweifamilienhaus bezeichnet. Beantragt und abgenommen wurde das Objekt seinerzeit als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Der Beklagte informierte den Kläger erst nach Abschluss des Maklervertrags darüber, dass der Erwerb der Immobilie eigenen Wohnzwecken dienen soll.

Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Provisionsanspruch des Klägers besteht. Der zwischen ihm und dem Beklagten geschlossene Maklervertrag ist nicht gem. § 656c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der hälftigen Teilung der Maklerprovision unwirksam. Bei dem vom Kläger dem Beklagten vermittelten Objekt handelte es sich nicht um ein Einfamilienhaus.

Für die Einordnung eines Objekts als Einfamilienhaus i. S. v. § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB ist entscheidend, dass der Erwerb des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Objekts bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Erwerber für den Makler erkennbar vorrangig Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient. Wenn sich die Bestimmung eines Gebäudes, Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen, nicht aus den objektiven Gegebenheiten, insbesondere der Beschaffenheit der Immobilie ergibt, ist es Sache des Erwerbers, seinen hierauf gerichteten Nutzungszweck dem Makler spätestens bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar zu machen. Im Prozess hat er dies darzulegen und zu beweisen. Anderenfalls gelangt der Halbteilungsgrundsatz nicht zur Anwendung. (BGH PM Nr. 127/2026 v. 16. 7. 2026)