

Maklerrecht – maßgeblicher Zeitpunkt für Mitteilung des Erwerbers über seinen Willen zur Wohnungsnutzung

Um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB kann es sich auch dann handeln, wenn das vom Makler nachzuweisende oder zu vermittelnde Objekt zum Erwerbszeitpunkt objektiv ein Mehrfamilienhaus (hier: ein Zweifamilienhaus) ist, der Erwerbszweck aber dennoch auf eine beabsichtigte Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts gerichtet ist. Dies wird im Regelfall voraussetzen, dass die objektiven Gegebenheiten eine solche Nutzung als nachvollziehbar erscheinen lassen.

Der in § 656c BGB vorgesehene Halbteilungsgrundsatz gelangt in einem solchen Fall jedoch nur zur Anwendung, wenn der Kaufinteressent seine Absicht, das Objekt als Einfamilienhaus zu erwerben, dem Makler gegenüber spätestens bei Abschluss des Maklervertrags erkennbar gemacht hat.

(amtlicher Leitsatz)

BGH, Urteil vom 16.07.2026, I ZR 111/25

Problemstellung

Sofern ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung an einen Verbraucher verkauft werden soll, hat der eingeschaltete Makler die Besonderheiten der gesetzlichen Regelungen zur Bemessung der rechtsgültigen Provision zu beachten. Wird der Makler für Verkäufer und Erwerber tätig, muss die Doppelprovision gleich hoch ausgestaltet sein. In der vorliegenden Entscheidung konnte der BGH sich nochmals mit der Frage auseinandersetzen, wann von einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung auszugehen ist und welcher Betrachtungszeitpunkt hierfür maßgeblich ist.

Entscheidung

Der Kläger ist Immobilienmakler. Der Kläger bot ein Grundstück mit einem Haus als Zweifamilienhaus im Internet an. Das Gebäude bestand aus zwei eigenständig genutzten Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit separaten Eingängen. Beide Einheiten waren an unterschiedliche Mietparteien mit jeweils eigenem Kellerraum vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 80 qm und die Wohnung im Obergeschoß ca. 60 qm groß. Aus den Bauunterlagen ergab sich, dass das Haus im Jahr 1961 als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ genehmigt worden war. Der Ausbau der Wohnung im Obergeschoss erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt.

Im September 2021 schloss der Beklagte und spätere Käufer des Hauses mit dem Kläger einen Maklervertrag mit einer alleinigen Provisionszahlungszahlungsverpflichtung von 6,55 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer. Erst später bekundete der Beklagte bei späteren Besichtigungen, das Haus als Einfamilienhaus nutzen zu wollen. Im April 2022 kaufte der Beklagte das im notariellen Vertrag ausdrücklich als „Zweifamilienhaus“ bezeichnete Objekt für 675.000 €. Der Kläger berechnete hierzu eine Provision von 41.445 €.

Der Beklagte verweigerte die Zahlung der Provision aufgrund eines behaupteten Verstoßes gegen den für den Verkauf von Wohnimmobilien geltenden Halbteilungsgrundsatz.

Lässt sich ein Makler von den beiden Parteien des Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus eine Provision versprechen, so kann dies gem. § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB nur derart erfolgen, dass für beide Parteien eine gleich hohe Provision bestimmt wird. Soll der Verkäufer nach Vereinbarung mit dem Makler keine Provision zahlen, so kann der Makler auch von dem Erwerber keine Provision verlangen. Eine Abwei-



Rechtsprechung KOMPAKT

Unsere Kommentatoren



Benoit Spang, ist Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht. Er hat den Fachanwaltslehrgang Miet- und WEG-Recht abgeschlossen und ist Mit-Autor im juris Praxiskommentar zum WEG-Recht. (BS)



Dr. Gerald Kallenborn ist Inhaber der Kanzlei Kallenborn und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie für Bau- und Architektenrecht. Er ist zudem als Verbandsjurist des IVD West e.V. für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland tätig. (GK)

In dieser Ausgabe lesen Sie:

Maklerrecht – maßgeblicher Zeitpunkt für Mitteilung des Erwerbers über seinen Willen zur Wohnungsnutzung

BGH, Urteil vom 16.07.2026, I ZR 111/25

Immobilienrecht – Verkäuferhaftung bei dem Verkauf gebrauchter Immobilien

BGH, Urteil vom 27.03.2026, V ZR 169/24

chung von diesen Grundsätzen hat die Unwirksamkeit des Maklervertrages zur Folge.

Der von dem Kläger erhobenen Zahlungsklage wurde erstinstanzlich stattgegeben. Die hiergegen erhobene Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch die vom Beklagten beim BGH eingelegte Revision blieb ohne Erfolg.

Nach Auffassung des BGH handelt sich um kein Einfamilienhaus. Unter einem Einfamilienhaus im Sinne des § 656c Abs. 1 Satz 1 Fall 2 BGB ist ein Gebäude zu verstehen, das in der Linie dazu dient, den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Hauses zu dienen. Dieser Wohnzweck kann sich zunächst aus der objektiven Beschaffenheit und der tatsächlichen Nutzung einer Immobilie oder auch aus dem bekundeten Nutzungswillen des Erwerbers ergeben. Hiernach sei aber das verkaufte Haus nicht als Einfamilienhaus zu qualifizieren.

In tatsächlicher Hinsicht war entscheidend, dass das Haus zum Zeitpunkt seiner Bewerbung eine Nutzung durch zwei eigenständige und vollwertige Wohneinheiten aufwies, welche an unterschiedliche Parteien vermietet waren. Auch wurde das Haus in dem Kaufvertrag als Zweifamilienhaus bezeichnet. Ferner könne nicht angenommen werden, dass der Wohnung im Obergeschoss aufgrund ihres Flächenanteils von 3/7 der Gesamtfläche nur eine untergeordnete Bedeutung vergleichbar einer Einliegerwohnung zukäme.

Die Qualifizierung als Einfamilienhaus ergibt sich ferner nicht aus dem von Seiten des Beklagten mitgeteilten Nutzungswillens. Zwar ließen die objektiven Gegebenheiten der Immobilie auch eine Nutzung als Einfamilienhaus zu. Der Beklagte habe aber seinen Nutzungswillen dem Kläger zu spät mitgeteilt.

Die Mitteilung des besonderen Nutzungswillens muss von dem Interessenten spätestens bei Abschluss des Maklervertrages erfolgen. Dieser Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages ist entgegen anderer Auffassung auch bei einem konkludenten Abschluss eines Maklervertrages maßgeblich. Eine spätere Mitteilung des Nutzungswillens, wie zum Beispiel bei der ersten Objektbesichtigung, ist unerheblich. Nur wenn zum Zeitpunkt des möglichen Abschlusses des Maklervertrages für den Makler der besondere Nutzungswille des Erwerbers erkennbar wird, kann der Makler sein weiteres Verhalten hierauf noch in geeigneter und rechtssicherer Weise abstimmen, sei es durch eine Anpassung der Provisionsabsprachen mit dem Verkäufer oder sei es durch eine Ablehnung eines Abschlusses eines Maklervertrages mit dem Kaufinteressenten.

Konsequenzen

Der BGH hat mit der vorliegenden Entscheidung den Blick auf Anwendungsbereich der besonderen Vorschriften des Maklerrechts bei dem Verkauf von Wohnimmobilien nochmals geschärft. Ein Gebäude muss nicht objektiv ein Einfamilienhaus sein, damit die Schutzvorschriften der §§ 656a ff. BGB eingreifen. Auch ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus kann als „Einfamilienhaus“ im Sinne dieser Vorschriften behandelt werden, wenn es vom Erwerber zur Wohnnutzung durch die Mitglieder eines einzigen Haushalts erworben werden soll. Voraussetzung ist allerdings regelmäßig, dass die objektiven Gegebenheiten eine solche Nutzung nachvollziehbar erscheinen lassen und der Erwerber seinen Nutzungswillen gegenüber dem Makler rechtzeitig mitgeteilt hat. Ergibt sich die Nutzung als Einfamilienhaus nicht schon aus den objektiven Umständen, muss der Käufer seinen entsprechenden Nutzungswillen dem Makler daher spätestens bei Abschluss des Maklervertrages erkennbar machen. Spätere Bekundungen vermögen hingegen den Anwendungsbereich der §§ 656a ff. nicht mehr eröffnen.

Auch die Feststellung des BGH, dass dieser Zeitpunkt auch für konkludente Maklervertragsabschlüsse gelten soll, begründet zwar Rechtssicherheit, kann aber im Einzelfall nochmals die rechtlich schwierige Frage aufwerfen, in welchem Verhalten des Maklers oder des Erwerbers nun konkret ein konkludenter Vertragsabschluss zu sehen ist.

► Praxistipp

Für den Makler entsteht Rechtssicherheit bei der Provisionsgestaltung. Bei einem objektiven Mehrfamilienhaus darf der Makler zunächst grundsätzlich davon ausgehen, dass § 656c BGB nicht eingreift. Er kann dann mit Verkäufer und Käufer auch unterschiedliche Provisionsvereinbarungen treffen.

Teilt der Kaufinteressent dagegen vor oder spätestens bei Abschluss des Maklervertrags mit, dass er das Objekt als Einfamilienhaus nutzen möchte, muss der Makler den Halbteilungsgrundsatz beachten und gegebenenfalls die Vereinbarung mit dem Verkäufer anpassen oder einen Maklervertragsabschluss mit dem Erwerber verweigern. Eine Verweigerung ist aber nur solange möglich, soweit eben noch kein Maklervertragsabschluss erfolgt ist.

In Konsequenz hierzu muss der Makler bei einem rechtzeitig bekundeten Nutzerwillen seine weitere Tätigkeit für den Kaufinteressenten zunächst einstellen und auf eine noch erforderliche Rücksprache mit dem Verkäufer verweisen. Erst wenn diese weitere Positionierung des Verkäufers geklärt ist, kann der Makler sich für einen Maklervertragsabschluss mit dem Interessenten entscheiden oder einen solchen Vertragsabschluss ablehnen. (GK)

Immobilienrecht – Verkäuferhaftung bei dem Verkauf gebrauchter Immobilien

Der bei dem Verkauf gebrauchter Immobilien vereinbarte Ausschluss einer Sachmängelhaftung nicht für arglistig verschwiegene Mängel. Hierunter fallen auch falsche Objektangaben in einem Verkaufsexposé, sofern die Fehlerhaftigkeit dieser Angaben für den Verkäufer subjektiv erkennbar war. (Leitsatz des Verfassers)

BGH, Urteil vom 27.03.2026, V ZR 169/24

Problemstellung

Der Verkauf gebrauchter Immobilien erfolgt üblicherweise unter Ausschluss einer Gewährleistungshaftung für Sachmängel an dem verkauften Objekt. Oftmals entsteht zwischen dem Verkäufer und Käufer Streit über Mängel, welche der Käufer erst nach der Objektübergabe erkannt hat. Tatsächlich kann auch trotz des vereinbarten Haftungsausschlusses eine Haftung des Verkäufers für Sachmängel an dem verkauften Haus oder Grundstück in Frage kommen.

Entscheidung

Die Beklagten waren Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Das Grundstück hatten sie im Jahr 2019 für 150.000 € erworben. Das Grundstück liegt in einem Wochenendhausgebiet.

In den Bauunterlagen ist eine Grundrisszeichnung eines Architekten mit dem Vermerken „Bauvorhaben: Wochenendsiedlung Interessengemeinschaft R“ und „Darstellung: Wochenendhaus Typ A 1“ enthalten. Im Jahr 2020 kaufte die Klägerin dieses Grundstück zu einem Kaufpreis von 325.000,00 €. Die Beklagten hatten einen Makler mit dem Verkauf beauftragt.

In dem Exposé wurde das Haus als „freistehendes Einfamilienhaus“ benannt. Tatsächlich ist in dem Wochenendhausgebiet eine Gebäudenutzung zum allgemeinen Wohnen gem. § 10 BauNVO nicht zulässig. Aufgrund dieser eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit nimmt die Klägerin die Beklagten auf Schadensersatz in Höhe

von 160.000 € in Anspruch. Ferner begehrt die Klägerin eine Feststellung, dass eine vorsätzlich begangene unerlaubte Handlung der Beklagten vorliegt.

Auf die so erhobene Klage hat das Landgericht die Beklagten zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 72.000 € verurteilt, die Klage im Übrigen abgewiesen. Die von beiden Parteien hiergegen vor dem Oberlandesgericht eingelegten Berufungen blieben ohne Erfolg. Mit der vor dem BGH beidseitig eingelegten Revision verfolgt die Klägerin ihren Feststellungsantrag weiter, die Beklagten hingegen eine vollständige Klageabweisung. Mit weiterer Anschlussrevision beantragt die Klägerin, ihrer Klage insgesamt stattzugeben. Zu der beidseitig eingelegten Revision hebt der BGH das Berufungsurteil auf und verweist die Sache zur weiteren Sachaufklärung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück. Die Anschlussrevision wird hingegen zurückgewiesen.

Nach Auffassung des BGH weist das Grundstück einen Sachmangel auf. Nach § 434 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB gehören zur Sollbeschaffenheit eines Kaufgegenstands auch diejenigen Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf. Zu solchen Äußerungen zählen dann auch die Angaben in einem Exposé, unabhängig davon, ob von einem Verkäufer selbst oder von einem beauftragten Makler verfasst. Mit der Angabe einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus durfte die Klägerin daher erwarten, dass das verkaufte Haus so auch dauerhaft bewohnt werden kann.

Allerdings gilt auch für solche öffentlichen Äußerungen des Verkäufers der vertraglich vereinbarte allgemeine Haftungsausschluss. Eine Haftung des Verkäufers kommt daher nur bei einem arglistig verschwiegenen Mangel gem. § 444 BGB in Betracht. Arglistig handelt bei Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels, wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet, dass der Vertragsgegner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Fraglich sei allerdings, ob ein solcher Arglistvorwurf nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts gegenüber den Beklagten erhoben werden kann. Eine Arglist kann nur dann bejaht werden, wenn die Beklagten gewusst oder es zumindest für möglich gehalten hätten, dass das verkaufte Haus nicht dauerhaft zum Wohnen genutzt werden darf. Hierzu hätten die Beklagten aber vorgetragen, dass ihnen als rechtliche Laien auch nach den Vermerken in den Bauunterlagen die Unzulässigkeit einer Wohnungsnutzung nicht bewusst gewesen sei. Sie hätten selbst 10 Jahre ohne Unterbrechung in dem Haus gewohnt. Auch die in der Nachbarschaft liegenden Häuser würden beanstandungsfrei zum dauerhaften Wohnen genutzt. Dieser Sachverhalt bedürfte daher einer weiteren Aufklärung von Seiten des Berufungsgerichts, so dass der Revision der Beklagten stattzugeben sei.

Eine Beschaffenheitsvereinbarung, welche gem. § 444 BGB ebenso von dem vertraglichen Haftungsausschluss nicht erfasst ist, läge hingegen nicht vor. Von einer Beschaffenheitsvereinbarung kann nur ausgegangen werden, wenn der Verkäufer in vertragsgemäß bindender und eindeutiger Weise die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und damit seine Bereitschaft zu erkennen gibt, für alle Folgen des Fehlens dieser Eigenschaft einzustehen. Bei einem Grundstückskaufvertrag muss diese Vereinbarung zudem Ausdruck in der notariellen Urkunde gefunden haben, woran es aber im vorliegenden Fall gänzlich fehle. Auch der Revision der Klägerin sei stattzugeben, da nach dem Sachvortrag der Klägerin eine Haftung aus vorsätzlich begangener unerlaubter Handlung möglich erscheint und die Berechnung des zu ersetzenden Vertrauensschadens, wie bei einem möglichen Anspruch auf Verschulden bei Vertragsschluss, sich alsdann rich-

tigerweise nach der Differenzhypothese ausrichtet. Hierbei ist die Vermögenslage des Käufers, die infolge des die Haftung begründenden Ereignisses eingetreten ist, mit derjenigen zu vergleichen, die ohne dieses Ereignis bestünde. Bei einem Kaufvertrag besteht der zu ersetzende Differenzschaden des Käufers in dem Betrag, um den der Käufer die Kaufsache im Vertrauen auf die Richtigkeit der (falschen) Angaben des Verkäufers zu teuer erworben hat. Hierbei ist allein entscheidend, wie sich der getäuschte Käufer bei Kenntnis der ihm verheimlichten Umstände verhalten hätte. Unerheblich ist hingegen, ob sich der Verkäufer auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte.

Der so möglicherweise zu ersetzende Vertrauensschaden könne allerdings nicht mehr umfassen als der tatsächlich erlittene Wertverlust, welcher vorliegend in der Differenz zwischen dem sachverständig ermittelten tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks in Höhe von 254.000 € und dem gezahlten Kaufpreis in Höhe von 325.000,00 € liegt. Eine höherer Schadensersatzanspruch als die bereits zugesprochenen 72.000 € sei daher unter keinem Gesichtspunkt zu erwarten. Die weitere Anschlussrevision der Klägerin war daher zurückzuweisen.

Konsequenzen

Das vorliegende Urteil gibt nochmals Anlass zu folgender Darstellung der möglichen Ansprüche eines Käufers wegen verschwiegener Mängel bei dem Kauf gebrauchter Immobilien dar. So greift der (übliche) Ausschluss einer Sachmängelhaftung nicht für arglistig verschwiegene Mängel oder bei nicht eingehaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen. In diesen Fällen behält der Käufer der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche auf Nacherfüllung, Vertragsrücktritt, Kaufpreisminderung sowie Schadens- und Aufwendungsersatz gem. § 437 BGB. Zusätzlich bestehen mögliche Schadensersatzansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss gem. §§ 311 Abs. 2 Ziffer 1, 280 BGB oder aus deliktischer Haftung gem. §§ 823, 826 BGB. Diese Schadensersatzansprüche können als zu ersetzender Vertrauensschaden allerdings nicht weiter reichen als derjenige Betrag, welcher sich aus der Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem (erhaltenen) Verkehrswert des Kaufobjekts ergibt. Bleibt der gezahlte Kaufpreis daher hinter dem tatsächlichen Verkehrswert zurück, besteht in aller Regel kein Raum für solche Schadensersatzansprüche neben den gesetzlichen Gewährleistungsansprüchen.

► Praxistipp

Die vorliegende Entscheidung bestätigt nochmals, dass der beim Verkauf gebrauchter Immobilien übliche Gewährleistungsausschluss (richtigerweise) nicht umfassend wirkt. Bekannte wesentliche Mängel sind ungefragt zu offenbaren. Auch sollte auf eine richtige Darstellung des Objekts im Rahmen der Bewerbung geachtet werden. Hierzu gehören auch die Angaben in einem Exposé, welcher der Verkäufer vor Veröffentlichung prüfen sollte.

(GK)