



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 138/24

vom

6. März 2025

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB §§ 656d, 134

- a) § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB erfasst nicht nur Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus untereinander, sondern jegliche Art vertraglicher Vereinbarungen, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn gegenüber der Partei begründet wird, die nicht Partei des Maklervertrags ist.
- b) Haben sich die Käufer im Innenverhältnis zur Verkäuferin verpflichtet, den Maklerlohn in voller Höhe zu bezahlen, bleibt die Verkäuferin als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, nicht im Sinne des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet.
- c) Eine Vereinbarung, die gegen § 656d BGB verstößt, ist nichtig. Eine geltungserhaltende Reduktion mit der Folge, dass die andere Partei zur Zahlung des hälftigen Maklerlohns verpflichtet bleibt, findet nicht statt.

BGH, Urteil vom 6. März 2025 - I ZR 138/24 - OLG Köln
LG Bonn

ECLI:DE:BGH:2025:060325UIZR138.24.0

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 2025 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Koch, die Richterinnen Pohl und Dr. Schmaltz, den Richter Odörfer und die Richterin Wille

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Juni 2024 aufgehoben. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 19. September 2023 wird zurückgewiesen.

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Juni 2024 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten beider Rechtsmittelzüge.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger interessierten sich im Jahr 2021 für den Erwerb eines Hausgrundstücks, dessen Verkauf im Auftrag der Verkäuferin durch die Beklagte, eine Immobilienmaklerin, vermittelt werden sollte. In dem Exposé bewarb die Beklagte die Immobilie zu einem Kaufpreis von 397.500 € mit dem Hinweis, dass keine Käuferprovision anfalle. Die Kaufvertragsparteien handelten zunächst einen Kaufpreis in Höhe von 395.000 € und sodann in Höhe von 370.000 € aus. Mit der zweiten Reduzierung sollte der Kaufpreis in Höhe des Maklerlohnanspruchs ge-

senkt werden, den die Verkäuferin der Beklagten für die Vermittlung der Immobilie schuldete. In einem als "Vereinbarung" überschriebenen und von den Klägern und der Beklagten unterschriebenen Schreiben vom 26. Juli 2021 wurde unter anderem ausgeführt, dass die Kläger wünschen,

dass ein Honorar aus dem Verkaufspreis herausgerechnet wird. Damit ermäßigt sich der Kaufpreis von Euro 395.000 auf Euro 370.000. Dieser Betrag soll beurkundet werden. Wir verpflichten uns als Käufer, an L. & P. Immobilien GmbH einen Betrag in Höhe von 25.000 € inkl. MwSt. als Honorar zu zahlen. Dieser Betrag ist am Tage der Beurkundung fällig (...).

- 2 Nach der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags stellte die Beklagte den Klägern für die Vermittlung der Immobilie einen Maklerlohn in Höhe von 25.000 € in Rechnung. Die Kläger zahlten diesen Betrag zunächst an die Beklagte, haben sie in der Folgezeit aber klageweise auf dessen Rückzahlung nebst Rechtshängigkeitszinsen sowie auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Anspruch genommen.
- 3 Das Landgericht hat der Klage mit Ausnahme der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht das landgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von 12.500 € nebst Zinsen an die Kläger verurteilt (OLG Köln, Urteil vom 27. Juni 2024 - 24 U 132/23, juris). Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen.
- 4 Beide Parteien haben Revision, die Beklagte vorsorglich für den Fall, dass der Senat von einer wirksamen Beschränkung der Revisionszulassung ausgehen sollte, zudem Anschlussrevision eingelegt. Die Beklagte begehrt die vollumfängliche Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision und der Anschlussrevision der Beklagten und möchten mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

5 A. Das Berufungsgericht hat gemeint, den Klägern stehe ein Anspruch auf Rückzahlung des Maklerlohns in Höhe von 12.500 € zu. Zwar sei zwischen den Parteien kein Maklervertrag zustande gekommen. Der Rechtsgrund für eine Zahlung von 12.500 € ergebe sich aber aus der von den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 26. Juli 2021, bei der es sich um eine Vereinbarung über die Maklerkosten im Sinne von § 656d BGB handele. Gegen diese Vorschrift sei verstoßen worden, weil die Kläger im Verhältnis zur Verkäuferin verpflichtet gewesen seien, den vollen Maklerlohn zu zahlen. Infolge des Verstoßes sei die getroffene Vereinbarung aber nicht insgesamt nichtig, sondern aufgrund der gebotenen geltungserhaltenden Reduktion nur hinsichtlich des den hälftigen Betrag überschreitenden Teils.

6 B. Die hiergegen gerichtete Revision der Kläger hat Erfolg, während die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

7 I. Sowohl die Revision der Kläger als auch die der Beklagten sind zulässig.

8 1. Insbesondere hat das Berufungsgericht die Revision unbeschränkt zugelassen. Der Entscheidungssatz des Berufungsurteils enthält keine ausdrückliche Beschränkung der Zulassung der Revision. In den Entscheidungsgründen hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Revision sei "in Anbetracht der höchstrichterlich bislang ungeklärten Frage, welche Rechtsfolgen sich aus einem Verstoß gegen § 656d BGB ergeben", zuzulassen. Daraus folgt nicht, dass die Revision nur für die Kläger zugelassen ist.

9 In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zwar anerkannt, dass sich eine Eingrenzung der Zulassung der Revision auch aus den Entscheidungsgründen ergeben kann (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteil vom 29. Januar 2003 - XII ZR 92/01, BGHZ 153, 358 [juris Rn. 6]; Urteil vom 18. Dezember 2008

- I ZR 63/06, GRUR 2009, 515 [juris Rn. 17] = WRP 2009, 445 - Motorradreini-
ger, jeweils mwN). Das muss jedoch zweifelsfrei geschehen. Die bloße Angabe
des Grunds für die Zulassung der Revision reicht nicht, um von einer nur be-
schränkten Zulassung des Rechtsmittels auszugehen (vgl. BGH, GRUR 2009,
515 [juris Rn. 17] - Motorradreini-
ger; BGH, Urteil vom 31. März 2021
- IV ZR 221/19, BGHZ 229, 266 [juris Rn. 19]; Urteil vom 14. November 2023
- XI ZR 88/23, NJW-RR 2024, 327 [juris Rn. 20], jeweils mwN). Nach diesen
Maßstäben kann - auch unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs
der Ausführungen des Berufungsgerichts - angesichts der vom Berufungsgericht
gewählten Formulierung nicht mit der notwendigen Sicherheit von einer nur ein-
geschränkten Revisionszulassung ausgegangen werden.

10 2. Da die Beklagte ihre Anschlussrevision nur vorsorglich für den Fall ein-
gelegt hat, dass der Senat von einer wirksamen Beschränkung der Zulassung
ihrer Revision ausgehen werde, ist dieses Rechtsmittel, das gegenüber der ein-
gelegten Revision keine weitergehende Revisionsbegründung enthält, gegen-
standslos (vgl. BGHZ 229, 266 [juris Rn. 20]; BGH, Urteil vom 14. Juli 2022
- I ZR 121/21, GRUR 2022, 1675 [juris Rn. 18] = WRP 2022, 1519 - Google-
Drittauskunft).

11 II. In der Sache hat nur die Revision der Kläger Erfolg. Das Berufungsge-
richt hat zu Recht angenommen, dass die Vereinbarung vom 26. Juli 2021, die
der Maklerlohnzahlung in Höhe von 25.000 € durch die Kläger an die Beklagte
zugrunde liegt, gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB verstößt (dazu nachfolgend
B II 1). Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, führt dieser Verstoß aller-
dings zur Gesamtnichtigkeit der Vereinbarung mit der Folge, dass die Kläger von
der Beklagten nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB die Rückzahlung des Mak-
lerlohns in voller Höhe verlangen können (dazu nachfolgend B II 2).

12 1. Die von den Parteien getroffene Vereinbarung vom 26. Juli 2021 verstößt gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB.

13 a) Nach § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB ist für den Fall, dass nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen hat, eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Diese Vorschrift gilt gemäß § 656b BGB nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

14 b) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, § 656d BGB erfasse alle Vereinbarungen der Parteien eines Kaufvertrags untereinander, aus denen sich ein unmittelbarer oder mittelbarer Anspruch des Maklers ergebe, aber auch Vereinbarungen des Maklers mit der Partei, die nicht sein Vertragspartner sei. Es könne unterstellt werden, dass die Kläger grundsätzlich bereit gewesen seien, einen Kaufpreis von 395.000 € zu bezahlen, und der Kaufpreis allein wegen der Übernahme der Provisionszahlung auf 370.000 € reduziert worden sei. Das ändere aber nichts daran, dass eine "klassische Abwälzungsvereinbarung" geschlossen worden sei, die sich an § 656d BGB messen lassen müsse. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Maklerkosten in den ursprünglichen Kaufpreis eingepreist gewesen seien und damit faktisch von den Käufern hätten getragen werden sollen, obwohl sie mit dem Makler keinen entsprechenden Vertrag geschlossen hätten. Demgegenüber verbiete sich die Annahme, dass es sich bei dem von den Klägern an die Beklagte gezahlten Betrag um einen echten Teil des vereinbarten Kaufpreises gehandelt habe, den die Kläger statt an die Verkäuferin unmittelbar an den Makler gezahlt hätten. Dem stehe schon der Umstand entgegen, dass die Vereinbarung vom 26. Juli 2021 nicht von den Kaufvertragsparteien, sondern von den Klägern als Käufer und der Beklagten als Maklerin unterzeichnet worden sei. Zudem wäre der Betrag von 25.000 € als Teil des Kaufpreises

sowohl beurkundungsbedürftig als auch grunderwerbssteuerpflichtig gewesen. Letztlich könne es sich nur um eine Übernahme der Verpflichtung der Verkäuferin durch die Käufer gehandelt haben, die an § 656d BGB zu messen sei. Gegen diese Norm sei auch verstoßen worden.

15 c) Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

16 aa) § 656d BGB ist zeitlich anwendbar. Hierfür genügt es, dass - wie im Streitfall - der Vertrag des Käufers mit dem Makler nach Inkrafttreten dieser Vorschrift am 23. Dezember 2020 geschlossen worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 21. März 2024 - I ZR 185/22, BGHZ 240, 144 [juris Rn. 26]).

17 bb) Wie das Berufungsgericht zutreffend und von den Revisionen unangegriffen angenommen hat, ist auch der persönliche Anwendungsbereich von § 656d BGB eröffnet, weil die Kläger als Käufer und Verbraucher (vgl. § 656b BGB) einen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus geschlossen haben.

18 cc) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind ferner die Voraussetzungen des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt, dass nur eine Partei des Kaufvertrags (nämlich die Verkäuferin) einen Maklervertrag abgeschlossen hat und die andere Partei (nämlich die Kläger) aufgrund einer (mit der Beklagten getroffenen) Vereinbarung zur Zahlung des vollen Maklerlohns verpflichtet ist. Da die Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aufgrund der streitgegenständlichen Vereinbarung im Verhältnis zur Verkäuferin als der Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, den Maklerlohn in voller Höhe zu zahlen hatten, liegt ein Verstoß gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB vor.

19 (1) Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist § 656d BGB nicht nur auf Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus untereinander anwendbar, aus denen sich ein Anspruch des Maklers auf Maklerlohn ergibt, sondern auf jegliche Art einer vertraglichen

Vereinbarung, durch die unmittelbar oder mittelbar ein Anspruch des Maklers auf Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn gegenüber der Partei begründet wird, die nicht Partei des Maklervertrags ist. Umfasst sind daher auch alle auf eine Verpflichtung zur Zahlung oder Erstattung des Maklerlohns gerichteten Vereinbarungen des Maklers mit der Partei des Kaufvertrags, die nicht Partei des Maklervertrags ist - etwa in Gestalt einer Schuldübernahme, eines Schuldbeitritts oder einer Erfüllungsübernahme (vgl. Regierungsentwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser, BT-Drucks. 19/15827, S. 20; MünchKomm.BGB/Althammer, 9. Aufl., § 656d Rn. 9; Staudinger/Arnold, BGB [2021], § 656d Rn. 3; D. Fischer, ZAP 2023, 69, 78; Grüneberg/Retzlaff, BGB, 83. Aufl., § 656d Rn. 2; jurisPK.BGB/Würdinger, Stand 16. Mai 2024, § 656d Rn. 3).

20 (2) Anders als die Beklagte mit ihrer Revision geltend macht, steht es der Anwendbarkeit des § 656d BGB daher auch nicht entgegen, dass die Verkäuferin der Immobilie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von der Verpflichtung zur Entrichtung des vereinbarten Maklerlohns gegenüber der Beklagten nicht entbunden war. Wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergibt, waren die Kläger im Innenverhältnis zur Verkäuferin verpflichtet, den Maklerlohn in voller Höhe zu bezahlen. Die Verkäuferin als die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, blieb aufgrund dessen nicht im Sinne des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet.

21 dd) Im Streitfall kann offenbleiben, ob eine Anwendung des § 656d BGB ausscheidet, wenn Käufer und Verkäufer im Wege einer sogenannten Direktzahlungsvereinbarung übereinkommen, dass der Käufer zur Erfüllung der Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung des Maklerlohns einen Teil des Kaufpreises unmittelbar an den Makler zu zahlen hat (so MünchKomm.BGB/Althammer aaO § 656d Rn. 4; BeckOGK.BGB/Meier, Stand 1. Januar 2025, § 656d Rn. 9). Dass

eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und den Klägern getroffen wurde, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und behauptet auch die Beklagte nicht.

22 ee) Entgegen der Ansicht der Revision der Beklagten ist die streitgegenständliche Vereinbarung mit einer solchen Konstellation auch nicht vergleichbar.

23 Zwar hat das Berufungsgericht es als "nicht ausgeschlossen" angesehen, dass die Maklerkosten in den ursprünglichen Kaufpreis eingepreist gewesen seien (vgl. dazu Staudinger/Arnold aaO § 656d Rn. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 545 f.) und faktisch von den Käufern hätten getragen werden sollen. Auch trifft es zu, dass - wie die Beklagte mit ihrer Revision betont - die Kläger mit der Zahlung des Maklerlohns im Ergebnis genau den Betrag ausgegeben haben, den sie vor der (zweiten) Reduzierung des Kaufpreises geschuldet hätten, nämlich 395.000 €.

24 Hierauf kommt es nach den zuvor dargestellten Grundsätzen allerdings nicht an. Die streitgegenständliche, zwischen den Käufern und der beklagten Grundstücksmaklerin getroffene Vereinbarung betrifft, worauf das Berufungsgericht zu Recht abgestellt hat, nicht einen Teil des für das Hausgrundstück vereinbarten Kaufpreises. Vielmehr haben sich die Käufer damit verpflichtet, anstelle der Verkäuferin den (vollen) Maklerlohn an die Beklagte zu zahlen. Anders als die Beklagte mit ihrer Revision geltend macht, beinhaltet diese Vereinbarung daher nicht lediglich die Anweisung, an welche Stelle der Kaufpreis zu entrichten ist, und hat das beklagte Maklerunternehmen auch gerade nicht lediglich als "Zahlstelle" (für die Verkäuferin) fungiert, sondern die Leistung der Kläger für sich selbst als Zahlung auf ihren Maklerlohnanspruch vereinnahmt.

25 ff) Auch ist entgegen der Ansicht der Revision der Beklagten keine teleologische Reduktion des § 656d BGB geboten, um Konstellationen wie die des

Streitfalls, in denen dem Käufer gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis keine zusätzliche finanzielle Last aufgebürdet wird, von dessen Anwendungsbereich auszunehmen. Dies würde dem mit der Norm verfolgten Anliegen, wonach der Partei, die den Makler nicht beauftragt hat, höchstens die Hälfte der Maklerkosten auferlegt werden darf, nicht gerecht.

26 2. Der Verstoß gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB führt dazu, dass die Zahlung des Maklerlohns durch die Kläger rechtsgrundlos erfolgt ist und den Klägern gegenüber der Beklagten ein Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB in Höhe von 25.000 € zusteht.

27 a) Das Berufungsgericht hat gemeint, aufgrund der Verletzung von § 656d BGB verstoße die getroffene Vereinbarung gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB. Für die Annahme einer daraus folgenden Gesamtnichtigkeit der streitgegenständlichen Vereinbarung bestehe aber kein Bedürfnis. Vielmehr sei sie nur insoweit nichtig, als sie tatsächlich gegen das gesetzliche Verbot verstoße, also nur hinsichtlich des den hälftigen Betrag überschießenden Teils. Der mit der Verbotsnorm verfolgte Zweck - die Beschränkung einer Überwälzung auf die Hälfte des Maklerlohns - sei hinreichend durch eine geltungserhaltende Reduktion zu erreichen. § 656d BGB lasse sich auch kein Strafcharakter entnehmen, der eine Gesamtnichtigkeit erfordern würde. Aus dem normativen Zusammenhang zwischen § 656c und § 656d BGB ergebe sich ebenfalls keine entsprechende Notwendigkeit. Vielmehr gebiete die Gesetzessystematik anzunehmen, dass der Gesetzgeber bewusst eine Differenzierung zwischen den Vorschriften vorgenommen habe.

28 b) Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

29 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die streitgegenständliche Vereinbarung aufgrund des Verstoßes gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB nichtig ist. Die Nichtigkeit folgt allerdings entgegen der Ansicht

des Berufungsgerichts und verschiedener Stimmen in der Literatur (vgl. Münch-Komm.BGB/Althammer aaO § 656d Rn. 10; BeckOGK.BGB/Meier aaO § 656d Rn. 17; Meier, ZfIR 2020, 765, 772; offenlassend Erman/D. Fischer, BGB, 17. Aufl., § 656d Rn. 2.1; DNotI-Report 2023, S. 17) nicht aus § 134 BGB, dem zufolge ein gegen ein gesetzliches Verbot verstoßendes Rechtsgeschäft nichtig ist, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt, sondern unmittelbar aus § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB (so wohl auch Staudinger/Arnold aaO § 656d Rn. 5; jurisPK.BGB/Würdinger aaO § 656d Rn. 1).

30 Nach § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Vereinbarung, die - wie dies in Bezug auf die streitgegenständliche Vereinbarung vom 26. Juli 2021 nach den obigen Ausführungen der Fall ist - die in der Norm genannten Kriterien erfüllt, "nur wirksam, wenn" die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Hieraus ergibt sich, dass eine Vereinbarung, die diese Voraussetzungen nicht erfüllt, unwirksam ist. Ordnet eine Verbotsnorm aber selbst eine Rechtsfolge an, so ist diese maßgeblich; für eine Anwendung des § 134 BGB verbleibt dann kein Raum (vgl. MünchKomm.BGB/Armbrüster, 10. Aufl., § 134 Rn. 4; BeckOGK.BGB/Vossler, Stand 1. Januar 2025, § 134 Rn. 13; Erman/Arnold aaO § 134 Rn. 2; Staudinger/Fischinger/Hengstberger, BGB [2024], § 134 Rn. 9; vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 17. Oktober 2003 - V ZR 429/02, NJW 2003, 3692 [juris Rn. 18]; Urteil vom 12. März 2013 - II ZR 179/12, BGHZ 196, 312 [juris Rn. 15]). Auch eines Verweises auf § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB, dem zufolge ein Maklervertrag, der von § 656c Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB abweicht, unwirksam ist, bedurfte es daher nicht (vgl. D. Fischer, IMR 2025, 37; dazu auch MünchKomm.BGB/Althammer aaO § 656d Rn. 10; BeckOGK.BGB/Meier aaO § 656d Rn. 17).

31 bb) Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Nichtigkeit der streitgegenständlichen Vereinbarung sei auf das nach der gesetzgeberischen Wertung zulässige Maß zu beschränken, weshalb den Klägern nur in Höhe der Hälfte des

gezahlten Maklerlohns ein Rückzahlungsanspruch zustehe (in diesem Sinne auch BeckOGK.BGB/Meier aaO § 656d Rn. 17; Meier, ZfIR 2020, 765, 771), trifft ebenfalls nicht zu. Vielmehr ist die gegen § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB verstoßende Vereinbarung vom 26. Juli 2021 insgesamt unwirksam (ebenso Münch-Komm.BGB/Althammer aaO § 656d Rn. 10; Staudinger/Arnold aaO § 656d Rn. 5; Fehr/Wichert, ZMR 2022, 439, 443; D. Fischer, Maklerrecht, 7. Aufl., Kap. XII Rn. 62; Erman/D. Fischer aaO § 656d Rn. 2; D. Fischer, IMR 2025, 37; jurisPK.BGB/Würdinger aaO § 656d Rn. 1) und der von den Klägern an die Beklagte gezahlte Maklerlohn daher in voller Höhe zu erstatten.

32 Auch diese Rechtsfolge lässt sich bereits dem Wortlaut des § 656d Abs. 1 Satz 1 BGB entnehmen, dem zufolge eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung des Maklerlohns verpflichtet, nur wirksam ist, "wenn" (und nicht: "soweit") die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt (vgl. D. Fischer, IMR 2025, 37). Ein solches Normverständnis wird außerdem maßgeblich durch die damit verbundene effektive Durchsetzung des mit der Neuregelung beabsichtigten Verbraucherschutzes gestützt (vgl. dazu BT-Drucks. 19/15827, S. 11 bis 13; BGHZ 240, 144 [juris Rn. 27]; D. Fischer, IMR 2025, 37).

33

C. Das Berufungsurteil ist demnach auf die Revision der Kläger aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Die Revision der Beklagten ist zurückzuweisen. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil sie zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1, § 91 Abs. 1 ZPO.

Koch

Pohl

Schmaltz

Odörfer

Wille

Vorinstanzen:

LG Bonn, Entscheidung vom 19.09.2023 - 15 O 88/23 -

OLG Köln, Entscheidung vom 27.06.2024 - 24 U 132/23 -

Verkündet am:

6. März 2025

Wächter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle