

---

**Datum:** 29.02.2024  
**Gericht:** Landgericht Bonn  
**Spruchkörper:** 15. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 15 O 85/23  
**ECLI:** ECLI:DE:LGBN:2024:0229.15O85.23.00

---

**Tenor:**

**Für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

---

**Tatbestand**

1

Die Klägerin inserierte das streitgegenständliche Kaufobjekt auf der Immobilienplattform „A“. Das Inserat erfasste das Grundstück mit Haus „B-Straße 0, C - Land, Flur 00 Flurstück 000“ (Bl. 99). Die Klägerin bewarb das Objekt mit der Überschrift „Imposantes Zweifamilienhaus mit Pool-/Sauna in D - C“. Entgegen dieses Titels war jedoch in der Objektbeschreibung angegeben worden, dass es sich um ein „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ handeln würde. Auch bei der Auswahl einer Kategorie, unter die das Haus einzuordnen wäre, wurde die Bezeichnung „Einfamilienhaus (freistehend)“ und nicht bspw. „Mehrfamilienhaus“ gewählt. Eine Kategorie „Zweifamilienhaus“ bietet die in Rede stehende Plattform nicht an (Bl. 133, 307, 309, 361). Zu beachten ist, dass die streitgegenständliche Immobilie in der städtischen Baugenehmigung sowie in Grundsteuerbescheiden als „Zweifamilienhaus“ bezeichnet wird (Bl. 60 – 68, 424 f.). Das Objekt wurde zu einem Preis von 999.000,00 € auf der Website eingestellt. Zusätzlich wurde angegeben, dass bei notariellem Vertragsabschluss für den Käufer eine Provision von 3,57% fällig werden würde (Bl. 41, 69, 134). Der Beklagte zu 2) meldete sich über die angesprochene Immobilien Plattform und bekundete sein Interesse am Objekt. Er deutete in seinem Anschreiben durch die Verwendung der Wörter „wir“ und „uns“ an, dass er nicht für sich alleine eine Immobilie suchte (Bl. 41, 70, 202). Nach der ersten Kontaktaufnahme am 24.12.2022 erfolgten zwei Besichtigungen des Objekts. Die erste am

2

26.12.2022, bei der die beiden Beklagten sowie der Geschäftsführer der Klägerin - Herr E – und der Veräußerer – Herr F - anwesend waren. Die zweite Besichtigung erfolgte am 03.01.2023, bei der der Beklagte zu 2) und ein Immobiliensachverständiger sowie der Veräußerer anwesend waren (Bl. 42, 144). Zur Zeit der Besichtigung verfügte die Immobilie über einen Briefkasten, einen Stromzähler und eine Küche. In der Folge schlossen die Beklagten und der Veräußerer am 13.01.2023 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag. Die Parteien einigten sich hierbei auf einen Kaufpreis von 920.000,00 € (Bl. 42). Der Geschäftsführer der Klägerin war zu dem Termin nicht anwesend. Vor Abschluss des Kaufvertrages regte dieser die Aufnahme einer sog. Maklerklausel in den notariellen Vertrag an. Diese sollte insbesondere folgende Formulierung enthalten:

*„Der Käufer erklärt, dass er aufgrund der zwischen ihm und dem Makler getroffenen Vereinbarungen verpflichtet ist, an den Makler eine Vermittlungs- und Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer) zu zahlen.“* 3

Nach Hinweis des Notars Dr. G, der eine derartige Klausel als „unüblich“ bezeichnete, entschieden sich die Beklagten und der Veräußerer gegen die Aufnahme der Klausel. Der Geschäftsführer der Klägerin war beim Beurkundungstermin nicht anwesend (Bl. 88, 148, 151). Am 24.01.2023 wurde ins Grundbuch die Eigentumsübertragungsvormerkung für die Beklagten eingetragen (Bl. 42). Zudem lautet der alleinige Wohnsitz der Beklagten nunmehr „B-Straße 0, 00000 D“ (Bl. 430). Außerdem übersandte die Klägerin den Beklagten am 23. Januar 2023 ein Schreiben, welche eine Maklerprovision i. H. v. 32.844,00 € für „den Nachweis und die Vermittlung zum Kauf eines Einfamilienhauses [...]“ in Rechnung stellte. Die Beklagten erhielten eine Gutschrift vom 25. Februar 2023 bez. besagter Rechnung in entsprechender Höhe. Schließlich übersandte die Klägerin am 27. Februar 2023 eine erneute – die hier streitgegenständliche - Rechnung, welche erneut einen Betrag von 32.844,00 € aufwies. Diese Mal jedoch für die Vermittlung eines „Zweifamilienhauses“ (Bl. 160 – 164). Die Beklagten machten gegenüber der Klägerin deutlich, dass sie hierauf nicht zahlen werden würden (Bl. 42). 4

Die Klägerin agiert als Immobilienmakler und behauptet, von der Stadt H die Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 GewO erteilt bekommen zu haben (Bl. 303). Die Klägerin ist der Ansicht mit beiden Beklagten einen Maklervertrag geschlossen zu haben. Sie behauptet, die Beklagten seien verheiratet und würden in Zugewinnsgemeinschaft ohne Ehevertrag leben. Hieraus und aus der Art des Auftretens der Beklagten, zieht die Klägerin die Ansicht, dass beide Beklagte und nicht nur der Beklagte zu 2) Vertragsparteien des Maklervertrages seien (Bl. 305, 333). Die Klägerin behauptet, es handele sich bei der streitgegenständlichen Immobilie um ein sog. „Zweifamilienhaus“. Dafür spreche das große Treppenhaus des Hauses, welches zwei separate Eingänge zu zwei separaten Wohnungen im Haus aufweise. Dass dieses Haus als Einfamilienhaus genutzt werden kann und derzeit auch wird, stehe dem nicht entgegen (Bl. 41, 321 f.). Die Klägerin behauptet ferner – was die Beklagten hingegen vehement bestreiten – dass die Beklagten über das ihr gesetzlich zustehende Widerrufsrecht bzgl. des Maklervertrages informiert wurden. Die Klägerin behauptet, die Beklagten seien bereits bei ihrer ersten Kontaktaufnahme am 24.12.2022 durch eine automatische Benachrichtigung seitens „A“ auf dieses hingewiesen worden. Zudem habe der Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen des ersten Besichtigungstermins am 26.12.2022 die Beklagten über ihr Widerrufsrecht aufgeklärt. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts daher am 07.01.2023 ungenutzt verstrichen sei (Bl. 41, 142, 341, 446). 5

Die Klägerin beantragt,	
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 32.844,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten jährlich über dem Basiszinssatz seit dem 09.03.2023 zu zahlen.	7
Die Beklagten beantragen,	8
die Klage abzuweisen.	9
Die Beklagten behaupten, in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft zu leben und nicht verheiratet zu sein. Sie suchten seit dem Jahre 2021 nach einem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in D zur alleinigen und privaten Nutzung (Bl. 131 f.). Die Beklagten sind der Ansicht die nachträgliche Änderung des Inserats, mit welcher die Klägerin deutlich machen wollte, es handele sich um ein Zweifamilienhaus, diene nur der Verbesserung der Beweislast und entspreche nicht der Wirklichkeit (Bl. 444). Tatsächlich handele es sich bei der streitgegenständlichen Immobilie um ein Einfamilienhaus. Hierauf würden bereits die bauliche Gestaltung und die tatsächliche Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus hindeuten. Insbesondere gebe es keine separaten Eingänge und Wohnungen im Haus. Alle Etagen des Hauses seien mit gewöhnlichen Innentüren und nicht mit Wohnungstüren verbunden. Die Beklagten behaupten ferner das von der Klägerin in Anlage K2 der Klageschrift angefügte Exposé (Bl. 45 – 55) nie erhalten zu haben (Bl. 171). Auch über ein Widerrufsrecht seien sie nicht belehrt worden – weder per automatischer Mail am 24.12.2022, noch im Rahmen des ersten Besichtigungstermins am 26.12.2022. Auch das Inserat selber habe keine Angaben zum Widerrufsrecht enthalten. Die Beklagten behaupten, dass bei der Besichtigung am 26.12.2022 insgesamt nicht über einen Maklervertrag geredet wurde (Bl. 142, 145, 446). Die Beklagten sind der Ansicht, dass kein wirksamer Maklervertrag geschlossen worden sei. Der Beklagte zu 1) sei bereits nicht Partei eines etwaigen Vertrags mit der Klägerin geworden, da er an den Verhandlungen nicht beteiligt war (Bl. 170 ff.). Der Beklagte zu 2) sei an keinen Vertrag gebunden, da ein solcher jedenfalls wegen Verstößen gegen Formvorschriften des BGB nichtig sei (Bl. 175 – 183). Darüber hinaus sei ein Maklervertrag im vorliegenden Fall in mehreren Gesichtspunkten unwirksam. Zunächst wird ein Verstoß gegen §§ 656c, 134 BGB gerügt (Bl. 183 ff.). Zudem sind die Beklagten der Ansicht, dass die Klägerin einen etwaig bestehenden Maklerlohnanspruch verwirkt habe (Bl. 185 – 188). Außerdem sei ein etwaiger Vertrag schon wegen arglistiger Täuschung der Klägerin gem. §§ 123, 142 I BGB nichtig (Bl. 188 f.). Zuletzt sind die Beklagten der Ansicht, dass ein möglicher Vertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2) jedenfalls wirksam widerrufen worden sei. Die Widerrufserklärung sei mangels Widerrufsbelehrung auch nicht verfristet (Bl. 189 f.).	10
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	11
<b><u>Entscheidungsgründe</u></b>	12
I.	13
Die zulässige Klage ist unbegründet.	14
1.	15
Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung von Maklerlohn gemäß § 652 BGB.	16

Der Klägerin ist von der Stadt H gem. § 34c GewO die Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume, am 18.12.2013 erteilt worden (Bl. 345). Glaubhafte Anhaltspunkte für eine nachträgliche Entziehung der Erlaubnis können die Beklagten nicht geltend machen. Ohnehin ist es anerkannt, dass ein etwaiger zivilrechtlicher Maklervertrag durch das Fehlen der öffentlich-rechtlichen Gewerbeerlaubnis nicht in seiner Wirksamkeit berührt wird (Grüneberg/*Retzlaff* Einf. v. § 652 Rn.2, § 652 Rn.8). 17

Die Klägerin hat auch den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages im Sinne des § 652 I 1 BGB erbracht. Das Merkmal des Nachweises erfordert die Mitteilung des Maklers an seinen Auftraggeber, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den Hauptvertrag einzusteigen. Insofern reicht bereits die Übermittlung von Kontaktdaten eines konkreten Interessenten (BGH NJW 2005, 754; Grüneberg/*Retzlaff* §652 Rn.25). Die Übermittlung der Kontaktdaten des Veräußerers - Herrn F - genügte daher bereits. Ob darüber hinaus eine „Vermittlung eines Vertrages“ gem. § 652 I 1 BGB vorliegt, kann daher dahinstehen. Ungeachtet dessen erfordert eine solche das unmittelbare oder mittelbare, bewusste und aktive Einwirken auf den Dritten, um dessen Bereitschaft zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages zu fördern (BGH NJW 2019, 1803; Grüneberg/*Retzlaff* § 652 Rn.27). Die Klägerin wirkte vorliegend in gewissem Maße auf die Korrespondenz der Parteien ein. Das Tätigwerden des Maklers - vorliegend die Nachweiserbringung der Klägerin - steht auch in einem „vertragsadäquaten Kausalzusammenhang“ zum Hauptvertrag. Ein solcher erfordert Mitursächlichkeit für den Abschluss des Vertrages und ist in aller Regel bei Personenidentität der kontaktierten und vertragsschließenden Parteien, sowie einem engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Tätigkeit und Schluss des Hauptvertrages gegeben (BGH NJW 2006, 3062; BGH NJW 2019, 1226; Grüneberg/*Retzlaff* § 652 Rn.47, 55). Der notarielle Kaufvertrag vom 13.01.2023 steht in einem zeitlichen Abstand von ca. zwei Wochen zu den Besichtigungsterminen. Er wurde zudem von den bei den Besichtigungsterminen teilnehmenden Personen geschlossen. 18

Ein Maklervertrag wurde zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2) am 24.12.2022 geschlossen. 19

In der bloßen Internetanzeige einer Immobilie - wie sie vorliegend auf der Plattform „A“ von der Klägerin geschaltet wurde – kann kein Angebot i. S. d. §§ 145 ff. BGB gesehen werden. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Einladung ein Angebot abzugeben (*invitatio ad offerendum*; BGH NJW 2017, 1024 Tz.15). Grundsätzlich ist auch das Kontaktieren des Maklers, der die Anzeige geschaltet hat, noch nicht als Angebot seitens des Interessenten auf Abschluss eines Maklervertrages zu sehen, wenn der Makler erkennbar für jemand anderen, nämlich den Veräußerer, tätig wird. Dann ist von einer Beauftragung des Maklers durch den Veräußerer auszugehen und der Makler selbst kann nicht in der Kontaktaufnahme durch den Interessenten ein Angebot auf Vertragsschluss verstehen (Grüneberg/*Retzlaff* § 652 Rn.4). Anders verhält es sich aber, wenn die Internetanzeige deutlich zu erkennen gibt, dass im Falle eines Vertragsschlusses zwischen Veräußerer und Interessent bzw. Käufer, eine konkret bezifferte Maklerprovision durch Letzteren zu leisten ist (BGH NJW 2012, 2268; BGH NJW 2017, 1024 Tz.17). So gestaltet es sich in der streitgegenständlichen Anzeige. Zwar bestreiten die Beklagten das detailliertere Exposé (Bl. 45 – 55) erhalten zu haben. Sie stellen jedoch unstreitig, dass die Anzeige auf „A“ selbst bereits ausdrücklich die geforderte Maklerprovision von 3,57% inkl. Mehrwertsteuer nannte, die vom Käufer im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrages zu entrichten wäre. Insofern ist es für einen Vertragsschluss irrelevant, ob die Beklagten ein detaillierteres Exposé erhielten. In der 20

Kontaktaufnahme und der Bitte um Vereinbarung eines Besichtigungstermins (vgl. Bl. 41, 202) ist ein Angebot gem. § 145 BGB zu sehen, welches durch bloßes Tätigwerden der Klägerin angenommen wurde. Eine Erklärung der Annahme gegenüber dem Antragenden ist gem. § 151 S.1 BGB entbehrlich (vgl. BGH NJW-RR 2010, 257).

Der Beklagte zu 1) ist entgegen der Ansicht der Beklagten auch Partei des Maklervertrages geworden. Zwar liegt kein Fall einer wirksamen Stellvertretung gem. § 164 I BGB vor. Der Beklagte zu 1) erteilte keine Vertretungsmacht und auch keine nachträgliche Genehmigung (Bl. 450). Zudem kann allein die Aussage „wir“, „uns“ in der Kontaktaufnahme durch den Beklagten zu 2) nicht ohne Weiteres eine Stellvertretung für den Beklagten zu 1) gesehen werden (Bl. 41, 202). Für eine solche bedarf es der Erkennbarkeit der vertretenen Person (BGH NJW 1989, 164; Grüneberg/*Ellenberger* § 164 Rn.1). Es wurde jedoch nicht konkret genannt, wer diese andere Person sei und schon gar nicht, dass sie der Ehepartner des Beklagten zu 2) sei. Spätestens am ersten Besichtigungstermin, zu welchem der Beklagte zu 1) und die Klägerin anwesend waren, war die Person des Beklagten zu 1) auch für die Klägerin erkennbar. Wie die Beklagten selber ausführen bedarf es für das Zustandekommen eines Maklervertrages, dass der Interessent die Dienste des Maklers entgegennimmt und dabei weiß oder wissen muss, dass der Makler hierfür von ihm bei Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages eine Vergütung verlangen wird (OLG Köln WM 1989, 693). Der Beklagte zu 1) wird später als Käufer im notariellen Kaufvertrag aufgeführt. Der Beklagte zu 2) suggerierte der Klägerin schon vorher, dass er nicht alleine nach einer Immobilie suche (s.o.). Hiernach war der Beklagte zu 1) als Interessent aufzufassen. Dann hat er aber auch im Moment der Besichtigung am 26.12.2022 einen Maklervertrag konkludent geschlossen. Zwar bestreitet der Beklagte zu 1) bereits das Inserat zur streitgegenständlichen Immobilie gesehen zu haben. Es reicht aber für den Abschluss eines Maklervertrages bereits, die fahrlässige Unkenntnis des Provisionsverlangens (s.o. „weiß oder wissen muss“). Es war dem Beklagten zu 1) problemlos möglich einen Blick auf die Anzeige zu werfen. Die Klägerin durfte im Rahmen des ersten Besichtigungstermins auch davon ausgehen, dass dies geschehen war.

Der Anspruch auf Zahlung eines Maklerlohns unterliegt den Sonderregelungen der §§ 656a - d BGB. 22

Die Beklagten machen geltend, dass die streitgegenständliche Immobilie – entgegen der Klägeransicht – ein Einfamilienhaus sei und daher die §§ 656a - d BGB anwendbar seien. 23

Die Beklagten sind Verbraucher i. S. d. §§ 656b, 13 BGB. 24

Die streitgegenständliche Immobilie kann nicht unter den Begriff der „Wohnung“ i. S. v. § 656a BGB gefasst werden. Es ist zwischen den Parteien streitig, ob die Beklagten deutlich gemacht haben, dass sie nach einer privat nutzbaren Immobilie suchten. Dies ist für das Merkmal der „Wohnung“ zwar irrelevant. Allerdings kann das Merkmal der „Wohnung“ vorliegend nicht einschlägig sein, wenn die Wohnung nur unselbstständiger Bestandteil einer größeren, zum Verkauf stehenden Einheit ist. Andernfalls würde die Beschränkung auf „Einfamilienhaus“ in Alternative zwei des § 656a BGB ihren Zweck einbüßen (Grüneberg/*Retzlaff* §656a Rn.2). Es ist daher relevant, ob das streitgegenständliche Objekt ein „Einfamilien-“ oder „Zweifamilienhaus“ darstellt. 25

Vorliegend handelt es sich um ein Einfamilienhaus i. S. d. § 656a BGB. Das Einfamilienhaus wird definiert als ein Gebäude, in welchem in erster Linie der Wohnbedarf einer Familie gedeckt wird (BGH NJW-RR 16, 592). Maßgeblich ist der Zuschnitt des Objekts auf diesen Zweck. Eine Einliegerwohnung ist unschädlich. Mehrfamilienhäuser sind aber nicht mehr 26

erfasst (BT-Drs. 19/15827 S. 18; Grüneberg/*Retzlaff* § 656a Rn.3). Auch der von dem Käufer verfolgte und bei Vertragsschluss offengelegte Erwerbzzweck ist entscheidend (LG Frankfurt a.M., Urteil vom 02.03.2023, Az. 2-17 O 64/22). Die streitgegenständliche Immobilie wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant. Dies geht unstreitig aus der städtischen Baugenehmigung hervor (Bl. 60 – 68). Andererseits nutzte der Veräußerer bis zum Verkauf dieses alleinig mit seiner Ehefrau. Es ist zwischen den Parteien unstreitig, dass das Haus für eine einzelne Familie nutzbar ist und derzeit auch so genutzt wird (Bl. 321, 447). Unter Beachtung der Intention des Gesetzgebers und des aktuellen Standes der Rechtsprechung und Literatur kann alleine die formelle Bezeichnung durch die städtische Baugenehmigung oder durch die Finanzbehörden (Bl. 424 f.) nicht ausschlaggebend sein. Es kommt vielmehr auf die aktuelle Nutzung und Ausgestaltung der Immobilie als solche an, ob die Immobilie für eine einzelne Familie genutzt werden kann und ob der Käufer eine derartige Nutzung erkennbar verfolgen will. Die Klägerin bestreitet, dass die Beklagten ihr gegenüber deutlich zu erkennen gegeben hätten, dass sie an einem Einfamilienhaus zur privaten Nutzung interessiert gewesen seien. Die Auslegung des Inserats und die vorgerichtliche Korrespondenz ergeben jedoch etwas anderes. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2) wurde das Objekt zwar als „Zweifamilienhaus“ titulierte. Es ist aber für die Art der Nutzung irrelevant, ob jemand an einem „Ein-“ oder „Zweifamilienhaus“ interessiert ist, denn in beiden ist eine private Nutzung - in letzterem jedenfalls teilweise - möglich. Die Beklagten gaben nicht zu erkennen, dass sie eine gewerbliche Nutzung anstrebten. Der Suchparameter „Haus zum Kauf“ (Bl. 132) ist insofern neutral und lässt nicht auf eine gewerbliche Intention zurückschließen. Allerdings war eine Klarstellung der angestrebten Nutzung auch nicht nötig, da das Inserat selbst von der Möglichkeit einer privaten Nutzung ausging. So wurde es als mit „ausreichend Platz für die ganze Familie“ beschrieben (Bl. 134). Selbst wenn man eine offengelegte Erwerbssintention durch die Beklagten nicht annähme, ändert dies nichts an der Einordnung als Einfamilienhaus i. S. d. § 656a BGB. Im Gegensatz zu dem der Entscheidung des LG Frankfurt (s.o.) zugrundeliegenden Fall, bei dem ein von mehreren Parteien genutztes Grundstück mit Haus zum Verkauf stand, wurde die streitgegenständliche Immobilie seither nur von einer Partei bewohnt. Sofern es ursprünglich als Zweifamilienhaus geplant wurde, sind aus objektiven Kriterien im Ist-Zustand keine hinreichenden Anhaltspunkte dargetan, dieses als solches zu kategorisieren. Die Besichtigungen haben diesen Eindruck für die Beklagten nur vertieft. Es wurde eine Immobilie gezeigt, welche als Einfamilienhaus genutzt wird. Es ist unstreitig, dass das Haus zur Zeit der Besichtigung nur einen Briefkasten und einen Stromzähler sowie eine Küche aufwies. Es ist irrelevant, ob die Beklagten das detailliertere Exposé der Klägerin erhielten. Nur weil die Klägerin das Haus als Zweifamilienhaus bezeichnet, ändert dies nicht die tatsächliche Nutzung des Hauses. Auch die nachträgliche Änderung des Inserats kann daher keinen Unterschied machen (Bl. 45f., 444). Es ist vielmehr der Zweck des Gesetzgebers den Verbraucher zu schützen, der ein Eigenheim zum privaten Wohnen sucht und nicht den Investor, der eine gewerblichen Nutzung anstrebt (*Fischer* in NJW 2020, 3553; *Schmidt* in NZM 2021, 289; *Wistokat* in NZM 2021, 905). Die Umstände des Einzelfalls lassen den Schluss zu, dass die Beklagten Ersterem entsprechen und nicht nach einer Anlagemöglichkeit suchten. Dies wird schließlich - auch wenn es, da zeitlich nachrangig, für die rechtliche Beurteilung unbeachtlich bleibt - durch den Wohnortswechsel an eben jene Adresse der streitgegenständlichen Immobilie bestätigt (Bl. 430). Aus Verbraucherschutzgesichtspunkten wird man insgesamt einen tendenziell weiteren Anwendungsbereich des §§ 656a - d BGB annehmen dürfen. Dementsprechend wird sogar die Ansicht vertreten, dass der Erwerb zum Zweck der Weitervermietung an eben eine einzelne Familie ebenfalls von § 656a BGB erfasst werde (*Schmidt* in NZM 2021, 289). Dann befände man sich sogar im Bereich der gewerblichen Nutzung.

Für den vorliegenden Fall jedenfalls ist - wie dargestellt - bereits aus objektiven Kriterien die Annahme eines Einfamilienhauses gerechtfertigt, unabhängig von der Bezeichnung durch den Makler. Maßgeblich ist der Eindruck nach objektiven Kriterien im Ist-Zustand zur Zeit des Vertragsschlusses. Nicht maßgeblich ist hingegen, ob das Objekt nach Bewertung durch einen Sachverständigen potentiell als Zweifamilienhaus genutzt werden kann.

Aufgrund der Anwendbarkeit der Sonderregelungen der §§ 656a - d BGB ist die vereinbarte Maklerprovision von 3,57% des Kaufpreises gem. § 656c II 1 BGB unwirksam. Die Klägerin wurde doppelt tätig i. S. d. § 656c BGB. Einerseits auf Veranlassung des Veräußerers, indem sie für diesen das Inserat im Internet schaltete und andererseits schloss sie einen Maklervertrag mit den Beklagten und vermittelte diese an den Veräußerer. Eine Doppeltätigkeit ist grundsätzlich erlaubt, wenn sie nicht vertraglich ausgeschlossen wird. Zudem kann der Makler auch den vollen Lohn von beiden Seiten verlangen (Grüneberg/*Retzlaff* § 654 Rn.4a). § 656c BGB begrenzt dieses Verlangen jedoch durch das „Halbteilungsprinzip“. Der Makler kann bei Anwendung der §§ 656a, b BGB nur den Lohn von einer Partei verlangen, den er auch von der anderen Partei verlangt. Lässt sich der Makler nur von einer Partei vergüten, stellt das einen Verstoß gegen § 656c I BGB dar. Den Auftraggeber trifft grundsätzlich die Beweislast dafür, dass die andere Partei dem Makler keinen Lohn versprochen hat. Er kann sich allerdings auf die Unwirksamkeitsfolge des § 656c II 1 BGB berufen, wenn er mit Nichtwissen gem. § 138 IV BGB darlegt, dass kein Lohnanspruch des Maklers gegen den Dritten besteht. Den Makler trifft dann die sekundäre Darlegungslast (Grüneberg/*Retzlaff* § 656c Rn.8). Die Beklagten machen im vorliegenden Fall geltend, dass nur einseitig eine Maklerprovision verlangt wird (Bl. 166). Die Klägerin hat dies in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage bestätigt (siehe Sitzungsniederschrift vom 12.12.2023). Insbesondere der Versuch des Einfügens der Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag, welche eine einseitige Verpflichtung zur Maklerprovisionszahlung durch die Beklagten beinhaltete, sprach bereits dafür, dass keine Vereinbarung mit dem Veräußerer über eine Maklerprovision bestand (Bl. 148, 151).

Es kommt lediglich hinzu, dass der Maklervertrag jedenfalls in Bezug auf den Beklagten zu 1) der Formvorschrift des § 656a BGB nicht entspricht. 29

Als Maklervertrag gem. § 656a BGB bedarf dieser der Textform gem. § 126b BGB. Textform setzt nicht wie die Schriftform voraus, dass beide Parteien signieren, sondern stellt lediglich darauf ab, dass der Vertragsinhalt auf einem Schriftstück oder einem zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Datenträger - beispielsweise einer Mail - festgehalten wird (Grüneberg/*Retzlaff* § 656a Rn.4). Nach Durchsicht der seitens der Beklagten beigefügten Anlagen zur Klageerwiderung konnte man annehmen, dass das Inserat auf der Plattform „A“ der Antwortmail von der Klägerin an den Beklagten zu 2) angehängt war. Dieses enthielt die notwendigen vertraglichen Bestandteile (*essentialia negotii*), namentlich die Maklerprovision und das Objekt, für welches sich die Beklagten interessierten (Bl. 210 – 224). Eine schriftliche Bestätigung an den Beklagten zu 1) adressiert existiert hingegen nicht, sodass diesbezüglich die Textform nicht gewahrt wurde und der Maklervertrag gem. § 125 BGB ihm gegenüber unwirksam ist. 30

Des Weiteren kommt lediglich hinzu, dass der Beklagte zu 2) den Maklervertrag widerrufen konnte. 31

Der streitgegenständliche Maklervertrag stellt sich als Fernabsatzvertrag i. S. d. § 312c I BGB dar. Insbesondere nutzte die Klägerin mit der Website „A“ ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem (vgl. BGH NJW 2017, 1024). Das dem Beklagten zu 2) gem. §§ 312g, 355 BGB zustehende Widerrufsrecht besteht für einen 32

Zeitraum von vierzehn Tagen nach Vertragsschluss, § 355 II 1 BGB. Der Maklervertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2) wurde am 24.12.2022 geschlossen. Mithin lief die Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts am 08.01.2023 ab. Die Erklärung des Widerrufs erfolgte erst am 19.01.2023 (Bl. 190). Zwischen den Parteien ist streitig, ob die Klägerin auf das Widerrufsrecht hingewiesen hatte. Insofern trifft die Klägerin als Unternehmerin die Beweislast, dass sie den Beklagten zu 2) über sein Widerrufsrecht unterrichtet hat (Grüneberg/Grüneberg § 355 Rn.16). Sie behauptet, dass die Erklärung der Beklagten – die übliche Email, welche das Widerrufsrecht enthält, nicht erhalten zu haben – nicht möglich sei. Der Klägervertreter versucht dies durch einen Selbstversuch darzulegen, indem er auf der streitgegenständlichen Immobilienplattform für ein Inserat Interesse bekundete. Er behauptet, eine entsprechende Mail - inklusive Widerrufsrecht - erhalten zu haben (Bl. 363 – 369). Wie der Klägervertreter aber richtig ausführt, beweist das nur, dass an dem Tag des Selbstversuchs der Email Versand durch „A“ funktioniert hat, nicht jedoch am 24.12.2023. Es ist nicht undenkbar, dass es an besagtem Tag zu Fehlern auf der Website von „A“ kam. Derartige Fehler können – von der Klägerin nicht bestritten – vorkommen. Vielmehr behauptet die Klägerin – was von den Beklagten bestritten wird – am 26.12.2022 bei der Besichtigung die Beklagten über ihr Widerrufsrecht informiert zu haben (Bl. 341, 446). Es wäre ein leichtes gewesen sich dies protokollieren zu lassen, um Beweisproblemen vorzukommen. Der klägerseits angebotene Zeugenbeweis verhält sich bereits nicht dazu, in welcher Form und mit welchem Inhalt über das Widerrufsrecht belehrt worden sein soll, mithin nicht dazu, ob die zu beachtenden Anforderungen gewahrt waren.	
Mangels nachgewiesener Belehrung hatte gem. § 356 III 1 BGB die Widerrufsfrist noch nicht zu laufen begonnen, so dass der Beklagte zu 2) durch Erklärung vom 19.01.2023 fristgerecht den Maklervertrag widerrufen hat. Mangels Belehrung kann der Makler auch keinen Ersatz für bereits erbrachte Leistungen gem. § 357a BGB verlangen (vgl. BGH NJW 2017, 1024).	33
2.	34
Andere Ansprüche - etwa aus Geschäftsführung ohne Auftrag, § 354 HGB oder Leistungskondition - sind aufgrund des Verstoßes gegen das gesetzliche Verbot der §§ 656c, 134 BGB gesperrt (Grüneberg/Retzlaff § 652 Rn.10).	35
II.	36
Mangels durchsetzbarem Hauptanspruch kann die Klägerin keinen Zinsanspruch aus §§ 286, 288 BGB geltend machen.	37
Streitwert: 32.844 €	38
<b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b>	39
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	40
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	41
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Landgericht zugelassen worden ist.	42
Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> dieses Urteils schriftlich bei dem Oberlandesgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils (Datum des Urteils, Geschäftsnummer und Parteien) gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die	43

Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Oberlandesgericht Köln zu begründen. 44

Die Parteien müssen sich vor dem Oberlandesgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 45

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 46

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 47

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen. 48

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de). 49