

---

**Datum:** 15.08.2023  
**Gericht:** Landgericht Wuppertal  
**Spruchkörper:** 4. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 4 O 376/22  
**ECLI:** ECLI:DE:LGW:2023:0815.4O376.22.00

---

**Schlagworte:** Einfamilienhaus, Halbteilungsgrundsatz, objektive Betrachtung, subjektive Betrachtung, Erwerberwille, Vermietung, Einliegerwohnung, gemischte Nutzung, Ladengeschäft

**Normen:** BGB § 652 Abs. 1 Satz 1; BGB § 656a; BGB § 656c; BGB § 654

**Sachgebiet:** Sonstiges

**Leitsätze:**

Ob ein "Kaufvertrag über den Abschluss eines Einfamilienhauses" im Sinne des § 656c BGB vorliegt, bestimmt sich objektiv an der tatsächlichen Nutzung des Objekts bei Abschluss des Maklervertrages.

Dazu führt eine am Wortlaut und den tatsächlichen Gegebenheiten orientierte Rechtsanwendung, die Wertungswidersprüche vermeidet und dem verfolgten Gesetzesziel, eine klare Vertragsgrundlage herzustellen, Rechnung trägt.

Insbesondere würde eine subjektive Betrachtung des Begriffs "Einfamilienhaus" zu einer künstlichen Aufspaltung eines einheitlichen Lebenssachverhaltes führen. Denn bei natürlicher Betrachtung ist es nicht mehr nachvollziehbar, dass derselbe Gegenstand gleichzeitig ein Einfamilienhaus (Maklergeschäft mit Erwerber) und ein Mehrfamilienhaus (Kaufgeschäft) sein soll; und dies unter Wahrung der nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Kongruenz.

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 29.988,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz hieraus seit dem 01.10.2022 zu zahlen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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

---

**Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Zahlung eines Maklerlohns.

Die als Maklerin tätige klagende Gesellschaft bot im Auftrag des Verkäufers im Jahre 2022 ein Haus mit Gewerbeeinheit unter der Anschrift A.-straße in L. zum Kauf an. Auf dem Grundstück befindet sich eine 1901 errichtete Immobilie, die sich auf drei Etagen erstreckt. Jedenfalls seit etwa 1990 war der untere Teil des Hauses abgetrennt von den oberen Räumen und der Zugang zum Garten zu einem zweiten Eingang gestaltet, um eine separate Wohneinheit zu schaffen. Zudem wurde die Elektrik auf unterschiedliche Zähler aufgeteilt. Der Verkäufer, der Zeuge I. wohnte in der Wohnung im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss, die Wohneinheit im Erdgeschoss bewohnte seine erwachsene Tochter. Zudem befindet sich seitlich an dem Wohnhaus ein Ladengeschäft, welches im Zeitpunkt des Verkaufs vermietet war und als Bioladen genutzt wurde.

Auf ein von der Klägerin geschaltetes Inserat auf der Onlineplattform „K.“ hin meldete sich die als Rechtsanwältin tätige Beklagte bei ihr und bekundete Interesse an dem inserierten Kaufobjekt. Die Beklagte erhielt von der Klägerin das Exposé zur Immobilie, nachdem sie der Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 4,76 Prozent bei Abschluss des Kaufvertrages zugestimmt hatte. In dem Exposé, welches mit den Worten „*Nicht oft im Angebot! Vielfältig nutzbares 2 - 3 Familienhaus mit Gewerbe!*“ überschrieben war, wurde das Objekt zu einem Preis in Höhe von 699.000,00 Euro angeboten. Dabei gab die Klägerin die Wohnfläche mit 250,00 qm an. Der Kaufgegenstand wird auszugsweise wie folgt beschrieben:

*„Das Haus besteht z.Zt. aus 2 Wohnungen sowie einem Ladenlokal. Beide Wohnungen und auch der Laden verfügen über separate, voneinander getrennte Zugangsmöglichkeiten.*

(...)

*Das Ladenlokal ist an das Haus angebaut worden. Es ist komplett eigenständig und der Mieter, der den Laden seit 2017 angemietet hat, zahlt eine Kaltmiete in Höhe von € 420,-zzgl. NK, zzgl. MwSt.“*

Nach Erhalt des Exposés nahm die Beklagte noch am gleichen Tage Kontakt mit der Klägerin auf, bekundete ihr Erwerbsinteresse und wünschte einen Besichtigungstermin.

An dem ersten Besichtigungstermin beteiligten sich neben der Beklagten und der für die Klägerin tätige Mitarbeiter U. auch der Verkäufer des Objekts. Er berichtete der Beklagten und ihrem Ehemann, mit der klagende Gesellschaft einen „*deutlich geringeren Anteil*“ als Maklerprovision vereinbart zu haben. Nach der Besichtigung bekräftigte die Beklagte ihr Interesse an dem Kauf.

Die Klägerin stellte der Beklagten einen aktuellen Grundbuchauszug sowie die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis zur Verfügung. Zudem fand eine weitere Besichtigung mit der

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Beklagten und deren Architekt statt. Die Beklagte erneuerte ihr Erwerbsinteresse, sodass die Klägerin die Bewerbung des Objektes aus dem Internet nahm. Zudem teilte sie der Beklagten den Namen sowie die Kontaktdaten des Verkäufers mit, damit diese unmittelbar miteinander kommunizieren konnten, was auch erfolgte.

Nachdem die Beklagte die Immobilie insgesamt zwei Mal besichtigt hatte, trat sie einen Urlaub an. Vor ihrer Abreise sandte der Verkäufer ihr am 23.06.2022 folgende SMS: 11

*„Es ist kein Problem das Gespräch auf Ende Juli zu verschieben. Wir wünschen Ihnen einen erholsamen Urlaub und freuen uns (Sie) wieder zu sehen. Ich werde Herrn U. darüber informieren“* 12

Am 29.06.2022 teilte der Verkäufer der Klägerin mit, dass ihm eine Mietwohnung in D. angeboten worden sei, die ihm sehr gut gefalle. Allerdings müsste er dann kurzfristig einen Zwei-Jahresmietvertrag, beginnend ab September/Oktober 2022 unterschreiben. Daher fragte er bei der Klägerin an, wie sie das Kaufinteresse der Beklagten einschätze. Die Klägerin teilte der Beklagten mit E-Mail vom 30.06.2022 mit, dass der Verkäufer gerne eine kurzfristige Information haben wolle, wie es mit dem Kauf des Hauses aussehe und fragte an, wie die Beklagte hierüber denke, konkret hieß es in der Nachricht im Wesentlichen: 13

*„(...) Der Vermieter möchte eine kurzfristige Info haben, ob sie die Wohnung nehmen wollen oder nicht.* 14

*Er fragt mich dann, ob ich abschätzen könnte, wie ihre Gedanken bezüglich Kaufs des Hauses sind.* 15

*Vielleicht können sie mir einfach eine Richtung angeben, wie ihre Gedanken dazu sind.* 16

*Außerdem habe ich noch zwei Besichtigungswünsche vorliegen, die ich je nach ihrer Info, gerne schieben möchte.* 17

*(...)“* 18

Die Beklagte rief noch am selben Tage bei der Klägerin an und erneuerte ihr Kaufinteresse. Während des Telefonats nannte die Beklagte einen Betrag von 500.000,00 Euro, bei dem es sich um ein „Rechenergebnis“ handelte, nachdem sie die fertig sanierte Immobilie auf 900.000,00 Euro taxiert und die geschätzten Renovierungskosten von 400.000,00 Euro davon abzog. Dies meldete der Zeuge U. taggleich dem Verkäufer telefonisch zurück. 19

Am 04.07.2022 erfragte die Beklagte weitere Unterlagen von der Klägerin, namentlich Grundbuchauszug, den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, den Mietvertrag und die Versicherungsbestätigung. Die Bauakte bei dem zuständigen Bauamt in L. war nicht auffindbar; lediglich ein separater Bauantrag des Verkäufers zum Errichten einer Dachterrasse lag dort vor. Am selben Tag sendete die Beklagte zudem eine SMS an den Verkäufer mit folgendem Inhalt: 20

*„Hallo Herr I. am kommenden Sonntag kommen wir aus dem Urlaub zurück und würden gern direkt mit Ihnen noch mal einen Termin machen wie besprochen. Passt es am Montag, d. 11.7. bei Ihnen? Vielleicht um 18 Uhr? Wir arbeiten derzeit an der Finanzierungszusage und haben schon fürchterlich viele Fragebögen ausgefüllt... Wir werden versuchen, bis nächste Woche jedenfalls eine vorläufige Zusage zu bekommen. Herzliche Grüße, J. und N P.“* 21

Am nächsten Morgen erhielt die Beklagte per SMS die folgende Antwort: 22

„Hallo Frau P., Herr U. hat mich über Ihr Angebot informiert. Er hat ganz in meinem Sinne gehandelt. Somit gehe ich davon aus, dass der Termin für den 11.7. erledigt ist. Mit freundlichen Grüßen I“	23
Mit E-Mail vom 12.07.2022 beantwortete der Zeugen U. acht Tage nach der Anfrage die E-Mail der Beklagten wegen der Unterlagen und übersandte diese sukzessive mit E-Mail vom 12.07., vom 14.07. und vom 19.07.2022.	24
Schließlich kaufte die Beklagte das Objekt vom Verkäufer mit notariell beurkundetem Kaufvertrag zu einem Kaufpreis in Höhe von 630.000,00 Euro sowie Inventar für weitere 20.000,00 Euro. In der Vertragsurkunde wurde die Immobilie als „ <i>bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Geschäftsgebäude</i> “ angegeben.	25
Die Klägerin ist der Ansicht, das Gebäude sei entsprechend seiner Gestaltung und Nutzung bei Verkauf nicht als Einfamilienhaus im Sinne des § 656c BGB anzusehen. Sie erklärt sich mit Nichtwissen zu dem Inhalt des von der Beklagten geschilderten Telefonats mit dem Verkäufer.	26
Die Klägerin beantragt,	27
an sie 29.988,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 01.10.2022 zu zahlen.	28
Die Beklagte beantragt,	29
die Klage abzuweisen.	30
Sie ist der Ansicht, die Provisionsvereinbarung mit der Klägerin sei wegen Verstoßes gegen das sog. Halbteilungsprinzip gemäß § 656c Abs. 2 BGB unwirksam. Das Verkaufsobjekt sei als ein Einfamilienhaus zu werten. Insoweit komme es auf den Wohnzweck und damit den Erwerbzweck an. Dem angeschlossenen Laden komme gegenüber dem Wohnzweck nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Sie behauptet, das Wohnhaus sei früher als Einfamilienhaus genutzt worden. Sie habe von Anfang an geplant, die beiden Wohneinheiten gemäß der ursprünglichen Bestimmung wieder zusammenzulegen, um das gesamte Haus privat mit ihrer Familie zu bewohnen. Dies habe sie dem Mitarbeiter der Klägerin, Herrn U., auch mitgeteilt. Der vorhandene Bioladen sei für sie nicht ausschlaggebend für den Kauf gewesen. Bei der Vermietung handele es sich in wirtschaftlicher Hinsicht um ein „ <i>Liebhaverprojekt</i> “. Im Übrigen meint sie, die Situation vor Verkauf des Hauses an sie sei vergleichbar mit der eines Einfamilienhauses mit einer „ <i>Einliegerwohnung</i> “. Ein etwaiger Provisionsanspruch sei jedenfalls wegen mehreren Treuwidrigkeiten des Mitarbeiters der Klägerin nach § 654 BGB verwirkt. Hierzu behauptet sie, der Zeuge U. habe den Verkauf an sie absichtlich verzögert, um für die Klägerin den Provisionsanspruch zu erhalten, der von ihr, der Beklagten, wegen des Verstoßes gegen das Halbteilungsprinzip nicht mehr zu erlangen gewesen sei. In einem mit dem Verkäufer geführten Telefonat habe dieser angegeben, es seien andere Kaufinteressenten mit einem deutlich höheren Kaufangebot aufgetaucht und er habe daher nun an die anderen Käufer verkaufen wollen, mit denen man sich schon so gut wie handelseinig geworden sei. Von dem „ <i>schlechten Angebot</i> “ der Klägerin sei er sehr enttäuscht gewesen. Es sei ihr dann gelungen, den Verkäufer aufzuklären. Weiter vertritt sie die Ansicht, dass die Klägerin gegen die Pflicht verstoßen habe, gegenüber dem Verkäufer richtigzustellen, dass es sich um ein bloßes „ <i>Rechenbeispiel</i> “ gehandelt habe und auch sie, die Beklagte, über die Reaktion des Verkäufers zu informieren.	31

In der mündlichen Verhandlung am 06.06.2023 hat der Beklagtenvertreter in Gegenwart der Beklagten den Antrag auf Gewährung einer Schriftsatzfrist auf den letzten gegnerischen Schriftsatz vom 02.06.2023 gestellt. Nach Erörterung mit der Beklagtenseite hat das Gericht den Antrag in der Sitzung durch Beschluss mit der Begründung zurückgewiesen, dass die Voraussetzungen des § 283 ZPO nicht erfüllt seien, da der Schriftsatz kein wesentliches neues Streitvorbringen enthalte und sich im Wesentlichen in der Verneinung des Beklagtenvortrages erschöpfe. Zudem habe die Beklagte die Gelegenheit gehabt, sich während der über eine Stunde dauernden mündlichen Verhandlung zu allen Aspekten zu äußern. Nach Schluss der mündlichen Verhandlung hat die beklagte Rechtsanwältin einen Schriftsatz mit Datum vom 07.07.2023 zur Gerichtsakte gereicht, mit dem sie insbesondere geltend gemacht hat, dem Zeugen U. ausdrücklich mitgeteilt zu haben, dass er die „Berechnungsgrundlage“ „unter keinen Umständen“ an den Verkäufer als Kaufpreisangebot weitergeben dürfe und die Rechtsansicht vertreten, dass bei einer objektiven Betrachtung zu dem Tatbestandsmerkmal „Einfamilienhaus“ auch die Marktlage zu berücksichtigten sei, wozu sie auch in tatsächlicher Hinsicht weiter ausführt. Der Klägervertreter hat mit Datum vom 19.07.2023 ebenfalls einen Schriftsatz zur Gerichtsakte gereicht.

### **Entscheidungsgründe:**

33

Die zulässige Klage ist begründet.

34

Die Beklagte hat die in Anspruch genommene Nachweistätigkeit der Klägerin gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB i. V. m. dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag – wie von ihr versprochen – zu vergüten.

35

Die Parteien sind durch einen Nachweismaklervertrag im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB miteinander verbunden. Ein solcher kommt gemäß den allgemeinen Grundsätzen durch zwei übereinstimmende, auf den Vertragsabschluss gerichtete Willenserklärungen, namentlich Angebot und Annahme (§§ 145 ff. BGB), zustande. Die Willenserklärungen können auch durch schlüssiges Handeln abgegeben werden. Entsprechend den vorstehenden Grundsätzen bot die Klägerin der Beklagten den Abschluss eines entgeltlichen Maklervertrages durch ihre E-Mail vom 07.06.2022 mit dem Hinweis auf eine entsprechende Provisionspflicht an und die Beklagte nahm dieses Angebot jedenfalls durch die Bitte um eine Besichtigung mit E-Mail vom selben Tage an.

36

Der so geschlossene Vertrag ist auch wirksam, insbesondere steht dem nicht die Regelung des § 656c Abs. 2 BGB i. V. m. § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB entgegen. Nach § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB darf sich ein für beide Kaufvertragsparteien tätiger Makler (sog. Doppelmakler) bei der Vermittlung eines Einfamilienhauses von beiden Seiten nur eine gleich hohe Provision versprechen lassen, wenn an dem Vermittlungsgeschäft ein Verbraucher beteiligt ist (vgl. § 656b BGB i. V. m. § 13 BGB). Mit dem sog. Halbteilungsprinzip verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, bei einer Doppelmaklertätigkeit eine als gerecht empfundene Verteilung der Maklerprovision zu bewirken (vgl. BT-Drs. 19/15827, Seite 12; ebenso *OLG Hamm*, Hinweisbeschluss vom 22.02.2023 – 18 U 6/23, BeckRS 2023, 5771 Rn. 19, beck-online). Das sowohl in § 656a BGB als § 656c BGB verwendete Tatbestandsmerkmal „Wohnung“ respektive „Einfamilienhaus“ fungiert dabei als sachliche Begrenzung des Anwendungsbereichs. Eine Anwendung des sog. Halbteilungsprinzips auf alle Maklergeschäfte, an denen ein Verbraucher beteiligt ist, sollte durch die Änderung nicht bewirkt werden (vgl. BT-Drs. 19/15827, Seite 12). Die Darlegungs- und Beweislast für die den Ausschlussstatbestand begründenden tatsächlichen Umstände liegen beim Maklerkunden (vgl. *OLG Hamm*, Hinweisbeschluss vom 22.02.2023 – 18 U 6/23, BeckRS 2023, 5771 Rn. 18, beck-online), hier der Beklagten.

37

Dies vorausgeschickt ist vorliegend der sachliche Anwendungsbereich des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB nicht eröffnet. Das Erwerbsobjekt war im maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages kein „*Einfamilienhaus*“. Hierzu führen folgende Überlegungen: 38

Der Begriff „*Einfamilienhaus*“ erfasst nach dem allgemeinen Sprachgebrauch Gebäude, die in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts zu dienen bestimmt sind (vgl. Duden, unter <https://www.duden.de/rechtschreibung/Einfamilienhaus>, zuletzt abgerufen am 10.08.2023; so auch BT-Drs. 19/15827, Seite 11; *LG Frankfurt a. M.*, Urteil vom 22.03.2023 – 2/15 O 26/22, BeckRS 2023, 14795 Rn. 18, beck-online; *Retzlaff* in: Grüneberg, 81. Auflage 2022, § 656a Rn. 3). 39

Teilweise wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass sich der Begriff „*Einfamilienhaus*“ im Rahmen der § 656a ff. BGB nach dem subjektiven Vorstellungsbild des Erwerbers bestimmen solle (vgl. etwa *Würdinger* in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 656a BGB, Stand: 01.02.2023, Rn. 5; *Fischer*, NJW 2020, 3553, Rn. 6, zitiert nach beck online). Danach soll ein im Zeitpunkt des Vertragsschlusses als Zweifamilienhaus dienendes Gebäude gleichwohl ein Einfamilienhaus im Sinne dieser Vorschrift sein (vgl. *Kneller* in: BeckOK zum BGB, 63. Ed. 01.08.2022, § 656a Rn. 3). 40

Andere wollen einschränkend auf den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für den Makler erkennbaren Willen des Kunden abstellen (vgl. *Arnold* in: Staudinger, BGB, 2021, § 656a, Rn. 4; *Althammer* in: MüKo zum BGB, 9. Aufl. 2023, BGB § 656a Rn. 8). 41

Eine weitere Ansicht hält es für vorzugswürdig, eine zu vermarktende Immobilie *ex ante* – also vor Beginn der Vermarktung – sachlich einzuordnen und anhand objektiver Kriterien zu bestimmen, ob der Anwendungsbereich der §§ 656a bis 656d BGB betroffen ist (vgl. *LG Frankfurt a. M.*, Urteil vom 22.03.2023 – 2/15 O 26/22, BeckRS 2023, 14795 Rn. 22, beck-online; *Wistokat*, NZM 2021, 905, 907, beck-online). 42

Die zuletzt genannte Ansicht überzeugt. Die objektiv an der tatsächlichen Nutzung bei Abschluss des Maklervertrages orientierte Bestimmung des Begriffes „*Einfamilienhaus*“ führt zu einer am Wortlaut und den tatsächlichen Gegebenheiten orientierten Rechtsanwendung, die Wertungswidersprüche vermeidet und dem verfolgten Gesetzesziel, eine klare Vertragsgrundlage herzustellen, Rechnung trägt. 43

So verfolgte der Gesetzgeber mit der Einführung des § 656a BGB, der gleichfalls auf Einfamilienhäuser und Wohnungen beschränkt ist, das Ziel, durch die Einführung des Textformerfordernisses Streit zwischen den Parteien, ob und mit welchem Inhalt ein Maklervertrag zustande gekommen ist, zu vermeiden (vgl. BT-Drs. 19/15827, Seite 12). Dieses Ziel würde bei einer rein subjektiven Auslegung anhand des inneren Vorstellungsbildes des Erwerbers bezüglich des auch dort verwendeten Begriffes Einfamilienhaus aufgrund der damit verbundenen Unsicherheit verfehlt und letztlich Streitigkeiten über den Vertragsschluss durch die Streitigkeit über das Vorstellungsbild des Erwerbers ersetzt. Diese Rechtsunsicherheit würde auch nicht dadurch überwunden, wenn zusätzlich auf die Erkennbarkeit für den Makler abgestellt würde. Denn insoweit würde die tatsächliche Unsicherheit über das innere Vorstellungsbild des Maklerkunden nur auf den gleichfalls von Unsicherheiten geprägten normativen Begriff der „*Erkennbarkeit*“ verlagert. 44

Wie die Befürworter der subjektiven Betrachtung selbst einräumen, bietet der Gesetzestext in § 656a BGB und § 656c BGB für ihre Auffassung keinen Anhalt. Dort wird sprachlich lediglich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 656 Abs. 1 Satz 1 BGB auf das zu vermittelnde 45

Geschäft abgestellt und auch insoweit ein Gleichlauf zwischen dem tatsächlichen Erwerbsgeschäft und dem versprochenen Vermittlungsgeschäft (sog. Kongruenz) hergestellt.

Zudem würde das Abstellen auf den (inneren) Erwerberwillen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten führen. Dies bereits deshalb, weil im Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages dem Makler der Nutzungswille des Kunden regelmäßig unbekannt ist. Denn jedenfalls bis zu einer Besichtigung des Objekts, bei der häufig der Maklervertrag schon zustande gekommen ist, beschränkt sich der Austausch mit einer Vielzahl an Interessenten auf die bloße Interessensbekundung und der Übersendung eines Exposés sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Naheliegenderweise wird der Makler sich daher bei der Begründung des Maklerverhältnisses mit dem potentiellen Erwerber an der aktuellen Nutzung des Objekts orientieren und die vertragliche Ausgestaltung daran ausrichten. Umgekehrt wird es ein Makler berechtigterweise nicht als einleuchtend ansehen, auf ein vom Verkäufer genutztes und angebotenes Zweifamilienhaus die Vorschriften betreffend die Vermittlung „*eines Kaufvertrages über ein Einfamilienhaus*“ anzuwenden. Es ist einem Makler auch nicht zumutbar, im massenhaften Geschäftsbetrieb bereits bei jeder eingehenden Interessensbekundung die Erwerbervorstellung abzuklären. 46

Hinzu tritt, dass die Möglichkeiten des Maklers beschränkt sind, bei nachträglicher Kenntnis des Erwerberzweckes noch die Regelungen der §§ 656a ff. BGB zu erfüllen, weil er dafür der Mitwirkung der Parteien des Hauptgeschäfts bedarf, wozu diese sich bei Wahrung ihrer Interessen regelmäßig nicht bereift finden werden. Entsprechend hätte es ein Erwerber in unannehmbare Weise in der Hand, seinen von der derzeitigen Situation abweichenden Nutzungszweck zunächst für sich zu behalten oder zu verunklaren und erst nach Erbringung der Nachweistätigkeit offenzulegen, um sich so der Provisionspflicht zu entledigen. 47

Zudem würde sich die subjektive Betrachtung des Begriffs Einfamilienhaus in einer für die Rechtsunterworfenen nicht mehr verständlichen Weise von der Realität entfernen und einen einheitlichen Lebenssachverhalt aufspalten. Denn bei natürlicher Betrachtung ist es nicht nachvollziehbar, dass derselbe Gegenstand gleichzeitig ein Einfamilienhaus (Maklergeschäft mit Erwerber) und ein Mehrfamilienhaus (Kaufgeschäft/Maklergeschäft mit Verkäufer) sein soll; und dies im Übrigen unter Wahrung der nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Kongruenz. 48

Die subjektive Betrachtung führt je nach Fallgestaltung auch zu interessenswidrigen Ergebnissen. Etwa wenn dem Makler der Provisionsanspruch wegen Verstoßes gegen die §§ 656a ff. BGB versagt werden müsste, weil der Erwerber bei Abschluss des Maklervertrages die Nutzung als Einfamilienhaus beabsichtigte und sich anschließend (erstmalig) doch zu einer Nutzung als Zweifamilienhaus (z. B. mit den Eltern) entschließt. 49

Im Übrigen vermag die rein subjektive Betrachtung auch nicht den Fall aufzulösen, wenn der Erwerber bei Abschluss des Maklervertrages noch gar nicht weiß, ob er ein Ein- oder Zweifamilienhaus kaufen möchte, etwa, weil unklar ist, ob die Eltern mit in das Haus ziehen oder die teilweise Vermietung zur Finanzierung des Objekts erforderlich sein wird. 50

Danach ausgehend von der objektiven Nutzung des Gebäudes durch den Verkäufer bei Abschluss des Maklervertrages zwischen den Parteien handelte es sich vorliegend um kein Einfamilienhaus im Sinne des § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB. Denn das Haus war unstreitig in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, die jeweils über einen eigenen Zugang, Stromversorgung und Küche verfügten sowie von zwei Haushalten bewohnt wurden. Diese Betrachtung entspricht im Übrigen der Wertung der Kaufvertragsparteien, wie er in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag seinen Niederschlag gefunden hat. 51

Offenbleiben kann vorliegend, ob eine „Einliegerwohnung von untergeordneter Bedeutung“ für die Qualifikation als Einfamilienhaus unschädlich ist. Ein solches Verständnis hat in dem für die Rechtsprechung maßgeblichen Normtext keinen Niederschlag gefunden und findet sich insoweit lediglich in den Gesetzesmaterialien. Denn selbst wenn man diese Einschränkung in den Normtext hineinlesen wollte (siehe dazu *LG Frankfurt a. M.*, Urteil vom 22.03.2023 – 2/15 O 26/22, BeckRS 2023, 14795 Rn. 19, beck-online; *Meier* in: BeckOGK, 01.11.2022, BGB § 656a Rn 9; *Meier*, ZfIR 2020, 765, 767), würde die Beschaffenheit des Hauses dem nicht entsprechen. Bei der sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages über eine ganze Etage mit mehr als 80 qm erstreckende Wohnung, die über einen eigenen Zugang, Küche und separaten Stromzähler verfügte sowie rund ein Drittel der Wohnräume ausmachte, handelte es sich bei realitätsbezogener Betrachtung um eine vollwertige Wohnung für einen autarken Haushalt, wie er auch – unabhängig von der Verwandtschaftsbeziehung – genutzt wurde. Dementsprechend bedurfte die Immobilie, wie die Beklagte selbst betont hat, erst eines Umbaues, um sie sinnvoll für *einen* Haushalt nutzbar zu machen. 52

Der weitere Vortrag der Beklagten zu den örtlichen Umständen (Gartennutzung, Briefkasten, Hausnummer pp.) in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 07.07.2023 sowie zu den Marktpreisen ist nach § 296a Satz 1 ZPO verspätet und daher unbeachtlich. Es lagen auch nicht die Voraussetzungen für eine Schriftsatzfrist nach § 283 Satz 1 ZPO oder § 139 Abs. 5 ZPO vor. Die Beklagte hatte ausreichend Gelegenheit, sich vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung zu den örtlichen Gegebenheiten Gehör zu verschaffen. Dass es auf die Frage ankommen würde, lag angesichts ihres auf § 656c BGB gestützten Hauptverteidigungsvorbringens und der in der Rechtsprechung ungeklärten Rechtsfrage auf der Hand. Zudem ist der nach Schluss der mündlichen Verhandlung gehaltene Vortrag weder komplex noch umfänglich, so dass dieser mühelos in der mündlichen Verhandlung hätte erfolgen können, zumal anwesende Beklagte die Örtlichkeiten aus eigener Anschauung kennt. Im Übrigen geht die Beklagte in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz bis auf die Gartennutzung nicht etwa auf das Vorbringen der Klägerin ein, sondern hält erstmals versäumten Vortrag (vgl. § 282 Abs. 1 ZPO), was von einer Schriftsatzfrist nach § 283 ZPO ohnehin nicht gedeckt wäre. 53

Ergänzend sei bemerkt, dass der präkludierte Vortrag auch keinen Anlass zu einer abweichenden Entscheidung geben würde. Die Nutzung des Hauses durch zwei Haushalte entfällt nicht deshalb, weil es keine Abtrennung im Garten gibt oder das Haus über eine einheitliche Hausnummer verfügt, was bei Mietshäusern in Städten im Übrigen der Regelfall ist. Die getrennten Briefkästen sprechen ohnehin gegen ihre Argumentation. Was die Beklagte mit der Darlegung der erzielbaren Mieten genau belegen will, bleibt im Dunkeln. Dass ein Zweifamilienhaus nur dann vorliegt, wenn sich der Erwerb für einen „*gewerblichen Investor*“ lohnt, wird – soweit ersichtlich – von niemanden namhaften vertreten und liegt angesichts der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entsprechender Gebäude eher abseits. 54

Vorliegend steht der Anwendung des § 656c BGB ferner entgegen, dass zu dem Verkaufsobjekt fremdvermietete Gewerberäume gehören. Denn bei einer Mischnutzung aus Wohn- und Gewerberäumen dient der gewerbliche Teil nicht dem Wohnen einer Familie (vgl. BT-Drs. 19/15827, Seite 18). Entsprechend hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer untergeordneten Gewerbenutzung nicht vorgesehen (vgl. *Meier*, ZfIR 2020, 765, 768). Erst recht handelt es sich um kein Einfamilienhaus mehr, wenn – wie hier – die Gewerberäumlichkeiten von den Wohnräumen abgegrenzt und an ein Ladengeschäft fremdvermietet sind. Entsprechend überzeugt der Versuch der Beklagten, die Bewirtschaftung dieser Räume durch Vermietung an einen Lebensmittelladen, wofür sie eine 55

monatliche Kaltmiete in Höhe von 420,00 Euro einstreicht, als „*Liebhaberobjekt*“ herunterzuspielen, nicht. Dass die daraus erwachsenden Einnahmen geeignet sind, den monatlichen Abtrag der Finanzierung zu erleichtern, liegt auf der Hand. Soweit die Beklagte pauschal behauptet, der Fortbestand des Mietverhältnisses sei unsicher, bleibt im Dunkeln, auf welche Umstände sie diese Bewertung stützt. Tatsächlich bestand das Mietverhältnis schon längere Zeit vor dem Verkauf und im Übrigen auch noch deutliche Zeit danach.

Ferner sind die weiteren Voraussetzungen für die Begründung des Maklerlohnanspruches gegeben. Die Klägerin hat den geschuldeten Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages erbracht, indem sie mit der Beklagten die Besichtigungen des Objekts durchführte und den Kontakt zwischen dem Verkäufer und der Beklagten herstellte, wodurch es zu konkreten Kaufvertragsverhandlungen kam, die wiederum kausal (vgl. § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB „*infolge*“) in den Abschluss eines kongruenten Kaufvertrages mündeten. Gegen die Wirksamkeit des Hauptvertrages und der inhaltlichen Kongruenz von nachgewiesenem und abgeschlossenem Kaufvertrag ist nichts zu erinnern. 56

Der so von der Klägerin verdiente Maklerlohn ist auch nicht nach § 654 BGB verwirkt. Die Aberkennung des Maklerlohnes als schärfste Sanktion setzt in objektiver Hinsicht eine schwerwiegende Treupflichtverletzung des Maklers voraus und in subjektiver Hinsicht muss er seine Treupflicht vorsätzlich, wenn nicht gar arglistig, mindestens aber in einer dem Vorsatz nahekommenden grob leichtfertigen Weise verletzt haben, weshalb er seines Lohnes unwürdig erscheint (vgl. *BGH*, Beschluss vom 15.08.2022 – IX ZB 17/21 –, Rn. 7, juris; *BGH*, Urteil vom 05.02.1962 – VII ZR 248/60 –, Rn. 17; *OLG Düsseldorf*, Urteil vom 16.06.2000 – 7 U 207/99 –, Rn. 3, juris; *OLG München*, Urteil vom 14.04.2021 – 27 U 6526/20 –, juris; *Retzlaff* in Grüneberg, BGB, 81. Auflage, § 654 Rn. 2). Die Verwirkung eines Maklerlohnanspruches hat Strafcharakter (vgl. *BGH*, Beschluss vom 30.04.2003 – III ZR 318/02 –, Rn. 4, juris), weshalb bei ihrer Annahme Zurückhaltung geboten ist (vgl. *BGH*, Urteil vom 05.02.1962 – VII ZR 248/60 –, Rn. 15). Insbesondere reicht ein bloßes pflichtwidriges Verhalten des Maklers regelmäßig nicht zur Aberkennung des Lohnanspruches (vgl. *BGH*, Urteil vom 05.02.1962 – VII ZR 248/60 –, Rn. 15). 57

Dies vorausgeschickt vermag die Beklagte keine konkreten Umstände aufzuzeigen, welche die von ihr begehrte Rechtsfolge rechtfertigen. Insoweit ist unstrittig, dass der Mitarbeiter der Klägerin, der Zeuge U., die Berechnungsüberlegungen der Beklagten dem Verkäufer mitteilte, nachdem dieser die „Vorstellung“ der Beklagten zu dem Kaufpreis erfragte. Dieser Vorgang belegt nicht den subjektiven Tatbestand. Dass der Mitarbeiter der Klägerin den Willen der Beklagten zutreffend erfasst hat, kann nicht festgestellt werden, zumal die Beklagte offenlässt, was die Klägerseite denn anstatt ihrer „Berechnungsüberlegungen“ dem Verkäufer auf dessen Nachfrage hätte mitteilen sollen. Die Annahme der Beklagten, der Mitarbeiter der Klägerin habe den Kaufvertragsschluss „*hintertreiben*“ wollen, um seine Provision zu retten, ist bloße Spekulation und durch nichts belegt. Es ist schon bereits nicht ersichtlich, dass und woraus der Mitarbeiter der Klägerin den Schluss gezogen haben sollte, der Provisionsanspruch sei wegen § 656c Abs. 2 BGB von der Beklagten nicht einzubringen gewesen, wie Übrigen tatsächlich nicht (siehe oben). Insbesondere hatten sich die Umstände seit der Besichtigung nicht mehr verändert, weshalb sich auch nicht erschließt, warum ausgerechnet dann der Kaufvertragsschluss verhindert werden sollte. Gegen diese Spekulation spricht zudem, dass der Mitarbeiter der Klägerin auf Nachfrage des Verkäufers die Beklagte zu ihren preislichen Vorstellungen konkret angesprochen hatte. Wenn es ihm darauf angekommen wäre, den Kaufpreis zu hintertreiben, hätte er ein entsprechendes niedriges Kaufangebot gegenüber dem Verkäufer erfinden können, zumal er im Zeitpunkt der Ansprache der Beklagten gar nicht wusste, was sie ihm sagen würde. Gleichwohl schrieb er 58

die Beklagte an. Ferner ist auch nicht ersichtlich, dass es überhaupt weitere Interessenten gab, wie der Verkäufer gegenüber der Beklagten behauptet haben soll. Insoweit liegt die Annahme der Klägerin, der Verkäufer habe den Preis hochtreiben wollen, durchaus nahe. Denn wenn es weitere lukrativere Kaufinteressenten gegeben hätte, mit denen man kurz vor Vertragsabschluss stehe, erschließt sich das „Nachfassen“ durch den Verkäufer nicht. Dass dies allein aufgrund einer „Sympathie“ mit der Beklagten erfolgt sein soll, drängt sich nicht auf. Der Anwurf der Beklagten verdichtet sich auch nicht dadurch, dass der Mitarbeiter der Klägerin ihre Anfrage betreffend die Unterlagen nicht schnell genug beantwortet haben soll. Gleichfalls rechtfertigt die von der Beklagten monierte unterlassene Aufklärung und Richtigstellung gegenüber dem Verkäufer nicht die Annahme einer Verwirkung. Insoweit handelt es sich schon objektiv um keine *schwerwiegende* Treuepflichtverletzung. Im Übrigen fehlt es auch hier am subjektiven Tatbestand.

Soweit die Beklagte mit ihrem nach Schluss der mündlichen Verhandlung nicht nachgelassenen Schriftsatz geltend gemacht hat, der Verkäufer habe „*augenscheinlich*“ Herrn U. zu verstehen gegeben, dass er mit dem „Angebot“ von 500.000,00 Euro nicht einverstanden gewesen sei und dass der Zeuge U. diese Ablehnung an die Beklagte weiter transportieren möge, ist dieser Vortrag gemäß § 296a ZPO präkludiert. Ebenso präkludiert ist das Beweisangebot zu ihrer Behauptung, sie habe dem Mitarbeiter der Klägerin ausdrücklich untersagt, ihre Preisvorstellungen weiterzugeben, worauf es aber schon aus tatsächlichen Gründen nicht ankommt. 59

Der Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gemäß § 280 Abs. 1 und Abs. 2, § 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB. 60

Die von beiden Seiten nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingereichten Schriftsätze geboten keine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 156 Abs. 2 oder Abs. 1 ZPO. Insbesondere liegen in Bezug auf die Beklagte die Voraussetzung des § 156 Abs. 2 Nr. 1 ZPO nicht vor, weil sie ausreichend Gelegenheit hatte, sich rechtliches Gehör zu verschaffen. Im Übrigen rechtfertigt ihr weiteres Vorbringen nach Maßgabe der vorstehenden Umstände kein anderes Ergebnis. Entsprechend lagen auch keine Gründe vor, die bei Ausübung des nach § 156 Abs. 1 ZPO bestehenden Ermessens zu einer Wiedereröffnung drängten. 61

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seinen Rechtsgrund in § 709 Sätze 1 und 2 ZPO. 62

Der Streitwert wird auf 29.988,00 Euro festgesetzt. 63