
Datum: 18.03.2024
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 80/23
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2024:0318.18U80.23.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 19 O 395/22
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, I ZR 61/24
Schlagworte: Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a ff. BGB
Normen: § 656a BGB, § 656c BGB
Leitsätze:

1.
Eine Anwendung der §§ 656a ff. BGB auf Objekte mit mehreren Wohnungseigentumseinheiten unter dem Begriff „Wohnung“ scheidet aus.
2.
Im Rahmen der Prüfung, ob ein Objekt als „Einfamilienhaus“ i.S.d. §§ 656a ff. BGB zu qualifizieren ist, ist darauf abzustellen, ob eine Nutzung des Gesamtobjekts durch die Mitglieder eines einzigen Haushalts nach der Aufteilung des Gebäudes und dessen sonstigen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung objektiv angelegt ist.
3.
Das Vorhandensein einer zweiten Wohnung von untergeordneter Bedeutung steht der Qualifikation eines Objekts als „Einfamilienhaus“ i.S.d. §§ 656a ff. BGB nicht entgegen (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Die Frage der Unterordnung ist anhand einer Gesamtbetrachtung der objektiven Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung zu beantworten.

4.

Die Gestaltungs- und Nutzungsabsichten des Erwerbers spielen für die sachliche Anwendbarkeit der §§ 656a ff. BGB grundsätzlich keine Rolle, vielmehr kommt es grundsätzlich allein auf den vorbestehenden Zustand des Objekts an.

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 27.03.2023 verkündete Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld, Aktenzeichen 19 O 395/22, abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner 26.346,50 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 12.07.2021 an die Klägerin zu zahlen.

Hinsichtlich der weitergehenden ursprünglichen Zinsforderung der Klägerin (Zinssatz von 10,75 % p.a.) bleibt die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e:

1

I.

2

Die Klägerin macht einen Provisionsanspruch gegen die Beklagten als Gesamtschuldner aus einem mit den Beklagten geschlossenen Maklervertrag geltend.

3

Die Klägerin, eine gewerbliche Maklerin, bot eine aus zwei Wohnungseigentumseinheiten bestehende, in A. gelegene Immobilie im Auftrag des damaligen Eigentümers im Internet zum Verkauf an. Die Tätigkeit der Klägerin für den Eigentümer, der den Vermarktungsauftrag nach dem 23.12.2020 erteilt hatte, erfolgte vereinbarungsgemäß unentgeltlich.

4

Das zu vermakelnde Objekt stellte sich wie folgt dar: Eine etwa 95 m² große Wohnung nahm den Großteil des Erdgeschosses ein, die andere, etwa 145 m² große Wohnung den verbleibenden Teil des Erdgeschosses sowie das Ober- bzw. Dachgeschoss. Beide Wohnungen verfügten über separate Eingänge. Es existierte eine Verbindungstür zwischen dem Eingangsbereich der größeren Wohnung und einem damals als Wohn- und Schlafzimmer dienenden Raum der kleineren Wohnung. Vom Flur der kleineren Wohnung

5

fürte eine Treppe in den Keller. Ein weiterer Zugang zum Keller war über eine Außentreppe gegeben. Die einzelnen Kellerräume standen zum Teil im Gemeinschaftseigentum, zum Teil waren sie den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet. Die Versorgung des Objekts mit Gas und Wasser erfolgte jeweils über einen einzigen Zähler.

Wegen der Einzelheiten der räumlichen Verhältnisse und der Aufteilung wird auf das mit 6
Schriftsatz vom 29.01.2024 eingereichte Exposé der Klägerin samt Grundrissen (Bl. 117 ff.
eGA II) und auf den im Senatstermin vorgelegten Aufteilungsplan des Kellers (Bl. 145 eGA II)
Bezug genommen.

In dem genannten Exposé wurde das Objekt als Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus bezeichnet. 7
Die Überschrift lautete: „Hoher Wohnkomfort für 2 Familien: Voll durchsaniertes, gehoben
ausgestattetes ZFH“. In der Objektbeschreibung hieß es: „2 separate Wohneinheiten
(Teilungserklärung liegt vor)“.

Am 18.03.2021 kam es zum Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Klägerin und den 8
Beklagten, mit der sich diese für den Fall des Erwerbs des Objekts zur Zahlung einer
Käuferprovision in Höhe von 7,14 % (einschließlich Umsatzsteuer) des Kaufpreises
verpflichteten.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.05.2021 erwarben die Beklagten das Objekt zum Preis 9
von 369.000 €. Die Klägerin stellte ihnen am 11.06.2021 eine Provision in Höhe von
26.346,60 € (= 7,14 % von 369.000 €) in Rechnung.

Die Parteien streiten darüber, ob die §§ 656a ff. BGB auf den von ihnen geschlossenen 10
Maklervertrag Anwendung finden.

Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt, 11

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 26.346,50 € zuzüglich Zinsen in 12
Höhe von 10,75 % p.a. seit dem 12.07.2021 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Sie haben die Ansicht vertreten, gemäß § 656d BGB nicht zur Zahlung von Maklerlohn 15
verpflichtet zu sein, und dazu behauptet, dass sie das Objekt nach dem Erwerb umfangreich
umgebaut hätten. Ein etwa 15 m² großer Teil der kleineren Wohnung sei der anderen
Wohnung zugeschlagen worden. Die nunmehr etwa 160 m² große Wohnung werde von ihnen
und ihren beiden kleinen Kindern genutzt. Der verbliebene, etwa 80 m² große Teil des
Erdgeschosses bilde eine Einliegerwohnung zur mietfreien Nutzung durch die Mutter des
Beklagten zu 2. Die beabsichtigte Nutzung sei „im Rahmen der Vertragsverhandlungen
deutlich zum Ausdruck gebracht“ worden.

Wegen weiterer Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstands wird auf den 16
Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 27.03.2023 Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass 17
zwingende Voraussetzungen des § 656d BGB nicht erfüllt seien. Bei dem vermakelten Objekt
handele es sich um ein Einfamilienhaus im Sinne der §§ 656a, 656d BGB. Das
Vorhandensein einer zweiten Wohnung von untergeordneter Bedeutung, zum Beispiel einer
Einliegerwohnung, sei insoweit unschädlich. Maßgebend für die rechtliche Bewertung sei der

Erwerbszweck. So könne ein zuvor als Mehrfamilienhaus dienendes Gebäude, das durch nur eine Familie zu eigenen Wohnzwecken erworben werde, als Einfamilienhaus anzusehen sein. So liege es im Streitfall. Das fragliche Objekt diene den Wohnzwecken lediglich einer Familie, bestehend aus den Beklagten, ihren Kindern und der Mutter des Beklagten, die mietfrei wohne. Zudem habe die in Teilen des Erdgeschosses liegende Wohnung lediglich untergeordnete Bedeutung. Der Sachverhalt stehe aufgrund der glaubhaften Angaben der persönlich angehörten Beklagten zur Überzeugung des Gerichts fest. Da die Verkäuferseite unstreitig keine Provision an die Klägerin gezahlt habe, bestehe gemäß § 656d BGB auch kein Anspruch gegen die Beklagten. Gegebenenfalls führe § 656c BGB zum gleichen Ergebnis.

Dagegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie ihr erstinstanzliches Klagebegehren mit der einschränkenden Maßgabe weiterverfolgt, dass nunmehr Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz begehrt werden. 18

Die Klägerin meint, § 656d BGB sei schon deshalb nicht einschlägig, weil sie vom Verkäufer mit der Vermakelung des Objekts beauftragt gewesen sei. Der somit in Betracht kommende § 656c BGB finde ebenfalls keine Anwendung, da das vermakelte Objekt kein Einfamilienhaus i.S.d. Vorschrift darstelle. Es komme insoweit nicht auf den mit dem Erwerb verfolgten Zweck an, sondern auf die objektive Beschaffenheit des Objekts zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Lichte der typischerweise vorgesehenen Nutzung. Die Beklagten hätten zwei separate Eigentumswohnungen erworben, wobei die kleinere Wohnung mit ursprünglich 40 % der Gesamtfläche nicht untergeordnet gewesen sei und keine Einliegerwohnung dargestellt habe. Zudem hätten die Parteien gemäß der Anlage K1 zur Anspruchsbegründung (Bl. 39 ff. eGA I) ausdrücklich einen Maklervertrag über ein Zweifamilienhaus geschlossen. Für die Qualifikation als Einfamilienhaus sei im Übrigen nicht die Verwandtschaft der Nutzer der Immobilie maßgebend, sondern das Führen eines einheitlichen Haushalts, das vorliegend nicht gegeben sei. Die Annahme des Landgerichts, die Erdgeschosswohnung könne aufgrund einer nach den Umbaumaßnahmen bestehenden Offenheit zu den übrigen Räumlichkeiten nicht an familienfremde Personen vermietet werden, sei ohne Grundlage im Akteninhalt und daher willkürlich. 19

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil unter Verweis auf die Gesetzesmaterialien zu den §§ 656a ff. BGB. Sie behaupten, dass das Haus nach Auskunft des Verkäufers immer nur von Familienangehörigen bewohnt und niemals fremdvermietet gewesen sei. Die kleinere Wohnung sei aufgrund ihrer Offenheit schon im Erwerbszeitpunkt nicht zur Fremdvermietung geeignet gewesen. Neben der Gas- und Wasserversorgung erfolge auch die Stromversorgung des Objekts über einen einzigen Zähler. 20

Der Senat hat die Beklagten ergänzend persönlich angehört. Wegen der Einzelheiten wird auf das Verhandlungsprotokoll und den Berichterstattevermerk zum Senatstermin am 05.02.2024 Bezug genommen (Bl. 155 ff. eGA II). 21

II. 22

Die Berufung ist zulässig und im zuletzt verfolgten, hinsichtlich der Zinsforderung reduzierten Umfang begründet. 23

1. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Maklerprovision gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB i.H.v. 26.346,50 € gegen die Beklagten als Gesamtschuldner zu. 24

25

- a) Der unstreitig zwischen der Klägerin und beiden Beklagten geschlossene Maklervertrag ist wirksam. Insbesondere führt der Umstand, dass die Klägerin auch für den Verkäufer tätig war, ohne eine Provision in gleicher Höhe mit ihm vereinbart zu haben, nicht zur Unwirksamkeit des Maklervertrags gemäß § 656c Abs. 2 Satz 1 BGB i.V.m. § 656c Abs. 1 Satz 1 oder 2 BGB. § 656c BGB ist zwar in persönlicher und zeitlicher Hinsicht auf den Maklervertrag der Parteien anwendbar, da die Beklagten als Verbraucher gehandelt haben (§ 656b BGB) und der Vertrag – wie auch die Vereinbarung der Klägerin mit dem Eigentümer – nach dem 23.12.2020 geschlossen wurde (Art. 229 § 53 EGBGB). Jedoch ist der sachliche Anwendungsbereich des § 656c BGB nicht eröffnet, da die Maklertätigkeit der Klägerin nicht den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses i.S.d. §§ 656a ff. BGB betraf. Dementsprechend bedurfte der Maklervertrag der Parteien auch nicht gemäß § 656a BGB der Textform (§ 126b BGB), sodass dahinstehen kann, ob die Form gewahrt ist. Die Begriffe „Wohnung“ und „Einfamilienhaus“ haben in § 656a BGB und § 656c BGB die gleiche Bedeutung (vgl. Meier in BeckOGK, Stand 15.01.2024, § 656c BGB Rn. 4 m.w.N.).
- aa) Die hier fragliche, als Ganzes verkaufte Immobilie stellt keine Wohnung i.S.d. §§ 656a ff. BGB dar (vgl. zum Wohnungsbegriff BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Eine Anwendung der §§ 656a ff. BGB auf Objekte mit mehreren Wohnungseigentumseinheiten unter dem Begriff „Wohnung“ scheidet aus, da der Gesetzestext von „einer“ Wohnung spricht und andernfalls auch die Beschränkung der §§ 656a ff. BGB auf Einfamilienhäuser in Abgrenzung zu Mehrfamilienhäusern ihre Bedeutung verlöre (vgl. Retzlaff in Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 656a Rn. 2; Hamm, Maklerrecht, 8. Aufl., Rn. 351). 26
- bb) Ein Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB ist ein Gebäude, das in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient, wobei das Vorhandensein einer weiteren Wohnung von untergeordneter Bedeutung, zum Beispiel einer Einliegerwohnung, unschädlich ist (BT-Drucks. 19/15827, S. 18; dem folgend etwa Fischer, NJW 2020, 3553 Rn. 5; Meier, ZfIR 2020, 765, 767; zweifelnd LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22, juris Rn. 48). Das von den Beklagten erworbene Objekt ist nicht als Einfamilienhaus in diesem Sinne zu qualifizieren, und zwar weder nach den Begebenheiten zur Zeit der Vermakelung und des Verkaufs noch im gegenwärtigen Zustand. Auf die streitige Frage, welche Rolle die Nutzungsabsichten des Erwerbers für die rechtliche Beurteilung spielen, kommt es vorliegend nicht an. Im Einzelnen: 27
- (1) Zur Zeit der Vermakelung und des Verkaufs diente das streitgegenständliche Objekt nicht den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts. 28
- (a) Maßgebend für die hier vorzunehmende Beurteilung ist nicht, ob die Bewohner eines Objekts dieses tatsächlich in seiner Gesamtheit gemeinschaftlich nutzen. Vielmehr ist darauf abzustellen, ob eine Nutzung des Gesamtobjekts durch die Mitglieder eines einzelnen Haushalts nach der Aufteilung des Gebäudes und dessen sonstigen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung objektiv angelegt ist. 29
- (b) Das von den Beklagten erworbene Gebäude bestand nach der objektiv klar vorgegebenen Aufteilung des Erd- und Obergeschosses aus zwei grundsätzlich getrennten Wohneinheiten, die jeweils für die Nutzung durch einen eigenständigen Haushalt ausgelegt waren. Insbesondere verfügte jede Wohneinheit über einen gesonderten Eingang nebst Eingangsbereich, eine eigene Küche und ein eigenes, vollwertiges Badezimmer. Hinzu kamen jeweils weitere Räume zur Nutzung als Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie ein eigener Außenbereich (Terrasse bzw. Balkon). 30

(c) Die im Erdgeschoss vorhandene Verbindung der Wohneinheiten über eine gewöhnliche Zimmertür stand einer Nutzung durch zwei eigenständige Haushalte nicht entgegen. Die Tür diente ersichtlich einem einfachen Übergang von der einen Wohnung zur anderen, was eine enge Beziehung zwischen den Bewohnern der Wohnungen impliziert. Eine solche Beziehung, sei sie familiärer oder sonstiger Natur, verbindet die Bewohner der beiden Wohneinheiten aber nicht zu einem einzigen Haushalt.

Im Übrigen war es, wie im Senatstermin erörtert, ohne Weiteres möglich, die Verbindung der Wohneinheiten durch ein Abschließen der Tür aufzuheben. Dass eine solche Trennung unter dem Aspekt des Schallschutzes defizitär ist, spricht nicht maßgeblich gegen die Annahme eines Mehrfamilienhauses. Eine mangelhafte Schallisolierung zwischen zwei Wohnungen ist nicht ganz ungewöhnlich und hindert nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich nicht die Nutzung durch getrennte Haushalte. Im vorliegenden Fall bestand zudem die Option, die Türöffnung mit vergleichsweise geringem Aufwand zuzumauern. 32

(d) Die zum Teil gemeinschaftliche Nutzung des Kellers stand einer Nutzung des Gesamtobjekts durch zwei Haushalte nach der Verkehrsanschauung ebenfalls nicht entgegen. Es ist nicht ungewöhnlich, dass sich die Mitglieder verschiedener Haushalte im Keller eines Mehrfamilienhauses begegnen, weil es dort Gemeinschaftsräume gibt oder die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräume über einen gemeinschaftlichen Flur erschlossen sind. 33

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Bewohner der größeren Wohnung des streitgegenständlichen Objekts nicht darauf angewiesen waren, durch die kleinere Wohnung zu gehen, um in den Keller zu gelangen. Objektiv angelegt war vielmehr ein Zugang zum Keller über die äußere Kellertreppe, die wenige Meter vom Eingang der größeren Wohnung entfernt lag. Dass ein solcher Zugang – insbesondere bei schlechtem Wetter – unbequem sein mag, ist nicht ausschlaggebend. 34

Festzuhalten ist weiter, dass keine offene Verbindung zwischen dem gemeinschaftlichen Kellerflur und dem Flur der kleineren Wohnung bestand, sondern eine Trennung durch eine Tür am Fuß der inneren Kellertreppe vorhanden war. Dies ergibt sich sowohl aus dem Kellergrundriss im Exposé (Bl. 122 eGA II) als auch aus dem virtuellen „360°-Rundgang“, der im Senatstermin durchgeführt worden ist. 35

(e) Das Vorhandensein einer gemeinsamen Gas- und Wasserversorgung ohne getrennte Zähler führt im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zur Qualifikation des Objekts als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB. Zwar schreibt die Heizkostenverordnung – auch für das Wohnungseigentum – grundsätzlich eine Erfassung des anteiligen Verbrauchs der Gebäudenutzer an Wärme und Warmwasser und eine entsprechende Kostenverteilung vor (§ 1 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3, §§ 3 ff. HeizkostenV). Die daraus ggf. resultierende Notwendigkeit einer Nachrüstung wiegt allerdings in der Gesamtbetrachtung der maßgeblichen Umstände nicht derart schwer, dass die im Übrigen angelegte Nutzung des Objekts als Zweifamilienhaus hinfällig würde. Das Fehlen einer getrennten Verbrauchserfassung ist insoweit nicht prägend. Zudem liegt eine Nutzung als Zweifamilienhaus in einer Konstellation nahe, die unter die Ausnahmegesetzgebung des § 2 HeizkostenV fällt, womit auch eine verbrauchsunabhängige Verteilung der Heizkosten, etwa nach der Wohnfläche, zulässig wäre (vgl. Lammel, HeizkostenV, 5. Aufl., § 2 Rn. 45 zum hier gegebenen Fall eines aus zwei Wohnungseigentumseinheiten bestehenden Objekts). Für die Kosten der Kaltwasserversorgung gilt dies ohnehin (vgl. § 556a BGB zum Vermietungsfall). 36

- (f) Die erstmals im Senatstermin aufgestellte Behauptung der Beklagten, auch die Stromversorgung des Objekts erfolge über einen einzigen Zähler, ist neu und nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO zuzulassen. Die Klägerin hat den Vortrag im nachgelassenen Schriftsatz vom 24.02.2024 bestritten, sodass er – anders als der Beklagtenvortrag zur Gas- und Wasserversorgung – nicht ohne die Beschränkungen des § 531 Abs. 2 ZPO zuzulassen ist. Ein Zulassungsgrund ist nicht ersichtlich, vielmehr hatten die Beklagten bereits erstinstanzlich Anlass und Gelegenheit, auf die Versorgungssituation des Objekts einzugehen. 38
- Da die Beklagten die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der tatsächlichen Voraussetzungen des § 656c BGB tragen (vgl. Senatsbeschluss vom 22.02.2023 – 18 U 6/23, juris Rn. 17), ist nicht von einer einheitlichen Stromversorgung des Gesamtobjekts auszugehen. Im Übrigen würde auch eine einheitliche Stromversorgung nicht zur Annahme eines Einfamilienhauses i.S.d. §§ 656a ff. BGB führen, da andere Umstände nach dem Gesagten für die Beurteilung im Vordergrund stehen.
- (g) Ob die rechtliche Aufteilung des Objekts in zwei Wohnungseigentumseinheiten einer Einordnung als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB zwingend entgegensteht, kann dahinstehen, da eine solche Einordnung bereits nach den tatsächlichen Verhältnissen abzulehnen ist. 39
- (h) Dahinstehen kann nach dem Gesagten auch welche Bedeutung der Bezeichnung des Objekts als Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus sowohl im Exposé der Klägerin als auch in der „Nachweisbestätigung“ vom 18.03.2021 (S. 2 der Anlage K1, Bl. 40 eGA I) zukommt. Denn jedenfalls kann sich daraus keine von den tatsächlichen Begebenheiten abweichende Qualifikation des Objekts als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB ergeben. 40
- (2) Der oben angesprochene weitere Aspekt der untergeordneten Bedeutung der einen oder anderen Wohneinheit führt ebenfalls nicht dazu, dass das streitgegenständliche Objekt im hier untersuchten Zustand zur Zeit der Vermakelung und des Verkaufs als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB anzusehen wäre. Maßgeblich ist auch insoweit eine Gesamtbetrachtung der objektiven Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung. 41
- Die kleinere Wohnung maß ursprünglich 95 m² gegenüber den 145 m² der größeren Wohnung. Sowohl die absolute Größe der kleineren Wohnung als auch ihr relativer Anteil an der Gesamtfläche von knapp 40 % sprechen gegen eine untergeordnete Bedeutung (vgl. Meier, notar 2021, 35, 39; ders., ZfIR 2020, 765, 767 f.; LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22, juris Rn. 47 f.). Sonstige Umstände, die für einen untergeordneten Charakter sprechen könnten, etwa eine benachteiligte Lage im Gesamtobjekt oder eine schlechtere Ausstattung, sind nicht ersichtlich. Angemerkt sei in diesem Zusammenhang noch, dass beide Wohnungseigentumseinheiten gemäß § 1 des Kaufvertragsentwurfs (Anlage K3) über einen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück verfügten, was rechtlich nicht zwingend ist (vgl. Grziwotz in Erman, BGB, 17. Aufl., § 1 WEG Rn. 4, § 8 WEG Rn. 10). 42
- (3) Auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Umbau- und Nutzungsmaßnahmen der Beklagten stellt sich verkaufte Objekt nicht als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB dar. 43
- (a) Der Senat geht davon aus, dass die von den Beklagten im Senatstermin geschilderten Umbaumaßnahmen tatsächlich erfolgt sind. Demnach wurde der im Erdgeschoss-Grundriss des Exposés als Wohnzimmer bezeichnete Raum auf Höhe der unterbrochenen Linien durch eine Wand geteilt. Der abgetrennte Teil wurde der größeren Wohnung zur Nutzung als Büro 44

zugeschlagen, sodass sich die Tür, die ursprünglich einen Übergang von der einen zur anderen Wohnung erlaubte, nunmehr innerhalb der größeren Wohnung befindet. Um weiterhin über die Innentreppe in den Keller gehen zu können, haben die Beklagten eine neue Verbindung zwischen den beiden Wohnungen geschaffen, und zwar in Form einer Tür zwischen dem neuen Büro und dem Flur der kleineren Wohnung.

(b) Auch im neu geschaffenen Zustand ist eine Nutzung des Gesamtobjekts durch zwei Haushalte objektiv angelegt. Beide Wohnungen sind nach wie vor vollwertig und eigenständig nutzbar. Durch die Verlagerung der Verbindungstür ist es sogar zu einer gewissen Verstärkung der Trennung gekommen, da die Verbindung keinen Wohnraum im engeren Sinne mehr betrifft. Dementsprechend hat der Beklagte zu 2 im Senatstermin erklärt, dass der Umbau (auch) dazu gedient habe, „mehr Privatsphäre in die Einliegerwohnung zu kriegen“.

Dass die kleinere Wohnung nunmehr – wie geplant – durch die Mutter des Beklagten zu 2 bewohnt wird, ist letztlich unerheblich. Die Verwandtschaftsbeziehung der Bewohner eines Objekts entscheidet nicht über dessen Qualifikation als Ein- oder Mehrfamilienhaus (vgl. Fischer in Erman, BGB, 17. Aufl., vor § 656a Rn. 8a). Dementsprechend ist auch die Nutzung als „Mehrgenerationenhaus“ – entgegen der Ansicht der Beklagten – ohne wesentliche Bedeutung. Ebenfalls unerheblich ist, ob die Mutter des Beklagten zu 2 Miete zahlt.

(c) Die kleinere Wohnung ist weiterhin nicht von untergeordneter Bedeutung. Zwar haben sich die absolute Größe der Wohnung auf 80 m² und ihr Anteil an der Gesamtfläche auf ein Drittel verringert. Es handelt sich jedoch weiterhin um eine recht große, in jeder Hinsicht vollwertige Wohnung, die bei der Gesamtbetrachtung und -bewertung des Objekts erheblich ins Gewicht fällt.

(4) Nach dem Gesagten kann dahinstehen, welche Rolle die Nutzungsabsichten des Erwerbers für die sachliche Anwendbarkeit der §§ 656a ff. BGB spielen. Vorsorglich ist indes festzuhalten, dass es nach Ansicht des Senats grundsätzlich allein auf den objektiven Zustand des Objekts bei Abschluss des Maklervertrags bzw. des Kaufvertrags – im vorliegenden Fall blieb der Zustand bis zum Kaufvertragsschluss unverändert – ankommt. Dies entspricht einer in Rechtsprechung und Literatur verbreiteten Auffassung (LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22, juris Rn. 38 ff.; LG Frankfurt a.M., BeckRS 2023, 14795 Rn. 22 ff.; Wistokat NZM 2021, 905, 907; Meier, ZfIR 2020, 765, 768; ders. in BeckOGK, Stand 15.01.2024, § 656a BGB Rn. 12; Wartenburger in Spiegelberger u.a., Immobilien im Zivil- und Steuerrecht, 4. Aufl., Rn. 2.299; Knabbe, WuM 2024, 42, 43 f.).

Der – auch vom Landgericht vertretenen – Gegenansicht, die auf den „Erwerbszweck“ abstellt, d.h. auf die vom Erwerber beabsichtigte Gestaltung und Nutzung des Objekts (Fischer, NJW 2020, 3553 Rn. 6; ders., ZAP 2023, 69, 70 f.; ders. in Erman, BGB, 17. Aufl., vor § 656a Rn. 8; Kneller in BeckOK BGB, 68. Ed., § 656a Rn. 3; Würdinger in jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 656a Rn. 5; Schmidt, NZM 2021, 289, 392), ist nach Auffassung des Senats ebenso wenig zu folgen wie der vermittelnden Ansicht, dass die Absichten des Erwerbers dann berücksichtigungsfähig seien, wenn der vom Ist-Zustand abweichende Nutzungswunsch für den Makler erkennbar hervorgetreten ist (Althammer in MüKoBGB, 9. Aufl., § 656a Rn. 8; wohl auch Arnold in Staudinger, BGB, 2021 § 656a Rn. 4 f.). Zu diesem Ergebnis führt eine Auslegung der §§ 656a ff. BGB.

(a) Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des

objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen. Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut der Vorschrift (BVerfG, Urteil vom 19.03.2013 – 2 BvR 2628/10, BVerfGE 133, 168, Rn. 66 m.w.N.).

(b) Die Vertreter der Ansicht, dass es auf die Absichten des Erwerbers ankomme, verweisen auf den Normzweck (Fischer in Erman, BGB, 17. Aufl., vor § 656a Rn. 8; Althammer in MüKoBGB, 9. Aufl., § 656a Rn. 8; Arnold in Staudinger, BGB, 2021 § 656a Rn. 5). Eine rein objektive Betrachtung benachteilige normzweckwidrig die kinderreiche Familie, die ein bislang als Zwei- oder Mehrfamilienhaus dienendes Gebäude erwirbt, um es künftig als Einfamilienhaus zu nutzen (Fischer a.a.O.). 51

Richtig ist, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung der §§ 656a ff. BGB nicht zuletzt Familien mit Kindern im Blick hatte (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 11). Richtig ist auch, dass die vom Gesetzgeber angestrebte finanzielle Entlastung „schutzbedürftiger Käufer“ (a.a.O.) beim Erwerb eines Zweifamilienhauses mit dem Ziel, dieses allein zu nutzen, genauso relevant ist wie beim Erwerb eines bereits als solches bestehenden Einfamilienhauses. Allerdings findet die Berücksichtigung subjektiver, auf die Zukunft bezogener Nutzungspläne des Erwerbers keine Stütze im Gesetzeswortlaut (vgl. LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22, juris Rn. 41). Vielmehr ist in § 656a BGB und § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB jeweils von einem „Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus“ die Rede, was dafür spricht, auf den tatsächlichen Zustand im Kaufzeitpunkt abzustellen. 52

(c) Aus der Gesetzgebungsgeschichte ergibt sich nichts anderes. In der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung wurden die Begriffe „Wohnung“ und „Einfamilienhaus“ im Präsens definiert (BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Von abweichenden Nutzungsabsichten des Erwerbers war nicht die Rede. Der Bundesrat hat daraufhin um Klarstellung gebeten, „ob auch (...) mehrere kleine Wohnungen mit dem Ziel der Zusammenführung (...) in den Schutzbereich fallen“ (BT-Drucks. 19/15827, S. 25). Die Bundesregierung ist auf diesen speziellen Punkt in ihrer Gegenäußerung nicht eingegangen (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 31). 53

(d) Hinzu kommt, dass die Berücksichtigung des Erwerbszwecks zu praktischen Problemen und Unsicherheiten führen würde (LG Wuppertal, Urteil vom 15.08.2023 – 4 O 376/22, juris Rn. 42 ff.; LG Frankfurt a.M., BeckRS 2023, 14795 Rn. 24): 54

Der Makler, der vom Eigentümer bzw. Verkäufer mit der Vermakelung eines gegenwärtig als Zwei- oder Mehrfamilienhaus anzusehenden Objekts beauftragt wird, könnte im Zeitpunkt der Beauftragung nicht sicher beurteilen, ob die §§ 656a ff. BGB zur Anwendung gelangen oder nicht. Davon hängt aber ab, welche Abreden mit dem Verkäufer hinsichtlich der Provision zu treffen sind, vgl. § 656c BGB. Um der Unsicherheit Rechnung zu tragen, müsste der Makler mit dem Verkäufer, der – wie üblich – eine für ihn kostenlose Maklertätigkeit wünscht, eine bedingte Provisionsvereinbarung für den Fall des Erwerbs zur künftigen Nutzung als Einfamilienhaus treffen (vgl. Wistokat NZM 2021, 905, 907). Dies würde nicht nur die Vertragsgestaltung verkomplizieren, es läge auch und vor allem nahe, dass der Verkäufer auf ein entsprechendes Ansinnen des Maklers mit der Weisung reagieren würde, das Objekt nach Möglichkeit nur an solche Erwerber zu vermitteln, die es auch künftig als Zwei- oder Mehrfamilienhaus nutzen wollen. Der Immobilienerwerb durch kinderreiche Familien würde damit entgegen der Intention des Gesetzgebers (s.o.) gerade nicht gefördert. 55

Die Berücksichtigung des Erwerbszwecks könnte auch zu Unsicherheiten und Auseinandersetzungen im Nachhinein führen. Die Erwerber könnten sich gegenüber der Provisionsforderung des Maklers mit dem Einwand verteidigen, im Erwerbszeitpunkt eine Nutzung als Einfamilienhaus beabsichtigt zu haben. Es würden dann Streitigkeiten darüber drohen, ob die Nutzungsabsicht tatsächlich gegeben war und ob der Makler sie ggf. – sollte es darauf in rechtlicher Hinsicht ankommen – erkennen konnte. In rechtlicher Hinsicht wäre weiter unklar, ob eine tatsächliche Umsetzung der Nutzungsabsicht erforderlich ist und wenn ja, innerhalb welchen Zeitraums.

b) Die Klägerin hat eine dem Vertrag entsprechende Maklertätigkeit i.S.d. § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB entfaltet, indem sie (zumindest) den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das streitgegenständliche Objekt erbrachte. 57

c) Mit notariellem Kaufvertrag vom 31.05.2021 kam es zum Abschluss eines dem Maklervertrag entsprechenden Hauptvertrags. 58

d) Die gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Ursächlichkeit der Maklertätigkeit der Klägerin für den Abschluss des Hauptvertrags ist gegeben. Sie wird aufgrund des geringen Zeitabstands zwischen dem Nachweis und dem Vertragsschluss vermutet (vgl. BGH, Urteil vom 05.03.2020 – I ZR 69/19, Rn. 14). 59

e) Die von der Klägerin verlangte Provision entspricht mit 7,14 % des Kaufpreises der Vereinbarung der Parteien. 60

f) Gemäß § 427 BGB haften die Beklagten als Gesamtschuldner. 61

2. Der zuerkannte Zinsanspruch der Klägerin folgt aus § 286 Abs. 3 Satz 1, § 288 Abs. 1 BGB. Die unstreitig am 11.06.2021 zugegangene Rechnung der Klägerin (Anlage K2 zur Anspruchsbegründung, Bl. 42 eGA I) enthielt den von § 286 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB verlangten Hinweis auf den Eintritt des Schuldnerverzugs bei Nichtleistung innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang der Rechnung. Ob die Klägerin über den gesetzlichen Verzugszinssatz hinaus Zinsen in Höhe von 10,75 % p.a. verlangen könnte, kann dahinstehen, nachdem sie ihre Berufung insoweit im Senatstermin zurückgenommen hat. 62

III. 63

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1, § 100 Abs. 4 Satz 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, § 711 ZPO. 64

IV. 65

Eine Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht erfüllt sind. Die Rechtssache weist weder grundsätzliche Bedeutung auf noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Die umstrittene und bislang ungeklärte Rechtsfrage, ob es für die Qualifikation eines vermakelten Objekts als Einfamilienhaus i.S.d. §§ 656a ff. BGB auf die vom Erwerber beabsichtigte Gestaltung und Nutzung ankommt, ist im Streitfall nicht entscheidungserheblich. Sie rechtfertigt daher keine Revisionszulassung unter dem Aspekt der Grundsatzbedeutung (vgl. BGH, Beschluss vom 23.02.2022 – IV ZR 150/20, Rn. 14; Beschluss vom 08.01.2019 – VIII ZR 18/18, Rn. 3). 66
