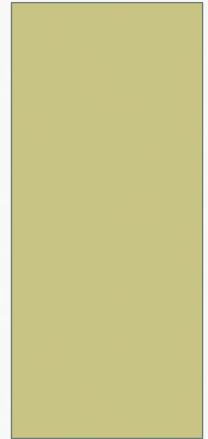


IVD HERBST-FACHTAGUNG

RECHTSUPDATE MAKLERRECHT

22. September 2026



I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Präzisierung der Voraussetzungen zum Abschluß eines Maklervertrages in Textform

Rechtsgrundlage § 656 a BGB:

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

§ 126 b BGB:

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muß eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

BGH:

1.

Die Vorschrift des § 126 b Satz 1 BGB ist mit Blick auf § 656 a BGB dahin auszulegen, dass -wenn ein Maklervertrag die Textform wahren muß- die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien nicht in einem Dokument enthalten sein müssen, sondern auch jeweils auf getrennten dauerhaften Datenträgern vorhanden sein können mit der Folge, dass durch den Austausch von Emails ein nach § 656 a BGB formwirksamer Maklervertrag zustande kommen kann.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

2.

Die in § 656 a BGB genannten Maklerverträge können wirksam nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent abgeschlossen werden, wenn die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrages -insbesondere die Parteien des Maklervertrages, die Höhe der Provision und der Gegenstand des in Aussicht genommenen Hauptvertrags- sich aus den die Textform des § 126 b BGB wahrenenden Vertragserklärungen bestimmbar ergeben. Dabei darf auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden, sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht.

3.

Der Erklärende (hier Makler) muß weiterhin auf geeignete Weise deutlich machen, wo seine Erklärung endet, damit die Textform gewahrt wird.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Zum Fall (verkürzt):

Zunächst bekundeten der spätere Kläger Interesse an dem Kauf einer von dem Makler, dem späteren Beklagten, angebotenen Immobilie. In diesem Zusammenhang kam es bereits zum Abschluß eines Maklervertrages zwischen ihnen.

Später wurde der Verkauf der Eigenimmobilien des Interessenten Gegenstand vorhandener Korrespondenz. Zunächst gaben die Kläger und nunmehr Verkäufer gegenüber dem Makler auf ein bereits vorliegendes Angebot von Kaufinteressenten ein Gegenangebot für den Verkauf ab.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Darauf nahm der Makler Kontakt auf und bot ein Gespräch hierzu via Email an. In dieser Email war bereits in Hinweis auf Provision, auf AGB des Maklers sowie eine Widerrufsbelehrung vorhanden. Der Provisionshinweis richtete sich auf die im Erfolgsfall zu zahlende Provision von 3,57% des Kaufpreises. Diese Hinweise befanden sich in der betreffenden Email unterhalb des Nachrichtentextes und der Unterschrift des Maklers.

Mit weiterer Email stimmten der Verkäufer und seine Ehefrau zu.

Im Weiteren wurde ein Kaufvertrag geschlossen. Dabei enthielt der Kaufvertrag folgende Regelung:

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Verkäufer und Käufer erklären, dass dieser Vertrag (durch den Makler) vermittelt wurde. Aus der dort getroffenen Vereinbarung steht dem Makler eine Courtage zu. ...

Der Makler legte Rechnung. Die Rechnung wurde beglichen. Die Willenserklärungen der Verkäufer wurden später widerrufen. Klage auf Rückzahlung der Provision wurde erhoben.

Das Landgericht gab der Klage mit der Begründung statt, der „Vertrag“ verstoße gegen

§ 656 a BGB, da ein Vertrag eines in Textform erklärten ausdrücklichen Angebots sowie einer in gleicher Form erklärten Annahme bedarf.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Der BGH ist anderer Rechtsauffassung, kommt jedoch im Ergebnis ebenfalls zu einem Rückzahlungsanspruch.

1.

Die Email ist zur Wahrung der Textform gemäß § 626 b Satz 1 BGB grundsätzlich geeignet. Nicht hinreichend ist jedoch, wenn entsprechende Erklärungen auf einer herkömmlichen Internetseite zur Verfügung gestellt werden.

2.

Für die Einhaltung der Textform bedarf es keines einheitlichen Dokuments, das die Erklärung beider Seiten umfaßt. Die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien müssen nicht in einem Dokument enthalten sein.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

3.

Bei Beurteilung des Sachverhalts ist zu berücksichtigen, dass ein Maklervertrag nach § 652 BGB grundsätzlich auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden kann. Nach Ansicht des BGH ändert sich daran auch durch die Einführung des § 656 a BGB nichts. Mithin kann ein solcher Maklervertrag auch konkludent erfolgen.

Hierbei genügt es, wenn die Vereinbarung eines Maklervertrages, der die Textform zu wahren hat, hinsichtlich seiner wesentlichen Vertragsbestandteile bestimmbar ist. Aus diesem Grunde ist es auch ohne ausdrückliche Angebots- oder Annahmeerklärung der Parteien eines Maklervertrages möglich, die geforderte Textform einzuhalten.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Erforderlich ist aber, dass in der betreffenden Email ein eindeutig wahrnehmbarer Hinweis enthalten ist, der sich räumlich am Ende findet und inhaltlich das Ende der Erklärung verlautbart. Zur Erfüllung dieses Zwecks kommt neben der Namensunterschrift ein entsprechender Zusatz, eine eingescannte Unterschrift, eine Datierung oder Grußformel in Betracht.

Unterhalb einer solcher Beendigung des Textes angefügte Vertragsnachträge führen zur Formunwirksamkeit einer entsprechenden Erklärung. Im vorliegenden Fall war nach dem eigentlichen Inhaltstext der Email gegebene Hinweis der Fälligkeit der Provision somit nicht Bestandteil der nach Ansicht des BGH erforderlichen Willenserklärung. Aus diesem Grunde wurde diese Email nicht als wirksames Angebot auf Abschluß eines Maklervertrages angesehen.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Somit hat der Makler seiner Email oberhalb seiner Unterschrift keine Vertragserklärung abgegeben oder sie durch unterhalb der Unterschrift angebrachte Erklärungen ergänzt. Aus diesem Grunde steht dem Makler keine Provision zu, da es an einem Angebot auf Abschluß eines Maklervertrages fehlt.

Hinweis:

Zum Abschluß eines Maklervertrages gemäß § 656 a BGB (Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses) ist stets darauf zu achten, dass die Textform eingehalten wird. Hierbei ist es jedoch nicht erforderlich, dass ein einheitlicher Vertrag in einem Dokument in Textform geschlossen wird. Es reicht aus, dass ein Angebot des Maklers in Textform angegeben wird, wobei dort die wesentlichen Inhalte eines späteren Maklervertrages (Provision, Objekt, Parteien des Maklervertrages) angegeben sein müssen.

I.

BGH, URTEIL VOM 11.03.2026, AZ.: I ZR 202/25

Dieses Angebot auf Abschluß eines Maklervertrages kann ebenso von den Interessenten in Textform angenommen werden. Die Antwort auf ein solches Angebot durch die andere Partei in Textform läßt einen Maklervertrag zustande kommen, wenn sie auch ohne ausdrückliche Annahmeerklärung darauf schließen läßt, dass ein Maklervertrag zustande kommen soll.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es im Hinblick auf die vorliegende BGH-Entscheidung und damit gegebenenfalls verbundenen Auslegungsproblemen stets zu empfehlen, sich die Provisionszahlungspflicht durch den Maklerkunden noch einmal ausdrücklich bestätigen zu lassen.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Zur Frage: Was ist denn ein Einfamilienhaus? (§ 656 c BGB)

Bei dem Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung kann eine Provisionsvereinbarung mit dem Käufer nur in der Weise erfolgen, dass sich Verkäufer und Käufer in gleicher Höhe verpflichten.

Zur Definition des Einfamilienhauses:

Mit Urteil vom 06.03.2025 (Az.: 1 ZR 61/24) hat es der BGH für die Einordnung eines Objekts als Einfamilienhaus als entscheidend angesehen, dass der Kauf des betreffenden Objekts bei Abschluß des Maklervertrages mit dem späteren Käufer für den Makler erkennbar vorrangig Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dienen soll.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Hierzu sind in erster Linie die Beschaffenheit der Immobilie, gegebenenfalls auch der Inhalt des Maklervertrages oder sonstige festzustellende Umstände maßgeblich. Sofern dies nicht der Fall ist, ist es nach dem neuen Urteil des BGH Sache des Kaufinteressenten, den Wohnzweck dem Makler bei Abschluß des Maklervertrages erkennbar zu machen und dies im Falle des Rechtsstreits auch darzulegen und zu beweisen.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Zum Fall:

Der Makler bot ein Grundstück mit aufgebautem Haus als vermietetes Zweifamilienhaus an. Er schloß mit dem Käufer einen Maklervertrag über dieses Objekt. Das Objekt besteht aus zwei Wohneinheiten, jeweils eine im Erdgeschoß und im Obergeschoß des Objekts nebst zwei separierten Kellerräumen. Das Objekt wurde ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beantragt und abgenommen. Die Wohnung im Obergeschoß wurde erst später ausgebaut. Die Wohnungen verfügen über separat mit einer Wohnungstür jeweils verschließbare Wohnungseingänge, die über ein Treppenhaus erreicht werden. Die Wohnungen haben lediglich einen gemeinsamen Strom- oder Wasserzähler.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

In der Klage auf Zahlung der Provision behauptet der Käufer, er habe bei seinen Besichtigungsterminen, also nach Abschluß des Maklervertrages den Wunsch geäußert, das ganze Objekt zu beziehen.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Der BGH gibt der Klage statt mit der Begründung:

a)

Nach den oben bezeichneten objektiven Gegebenheiten ist das Objekt kein Einfamilienhaus im Sinne des § 656 c BGB. Dies ergibt sich nicht aus der Beschaffenheit der Immobilie.

b)

Bei der zweiten Wohnung handelt es sich auch nicht um eine Einheit von untergeordneter Bedeutung. Dies ist nur der Fall, wenn die weitere (zweite) Wohn- oder Gewerbeeinheit einen Anteil von etwa einem Fünftel der Gesamtfläche ausmacht. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

c)

Es handelt sich um zwei verschiedene Wohneinheiten, die vorher an zwei verschiedene Parteien vermietet waren. Auch im notariellen Kaufvertrag, der hier Grundlage der Provisionsforderung ist, ist das Objekt als Zweifamilienhaus bezeichnet.

Zusammenfassung:

Die Nutzung des Objekts zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts ergeben sich nicht aus den objektiven Gegebenheiten.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

d)

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Objekt, dass objektiv ein Mehrfamilienhaus ist, nicht auch zu Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dienen kann oder soll. Dies gilt insbesondere vorliegend, als das Objekt eine Gesamtwohnfläche zwischen 140 m² und 160 m² aufwies.

e)

Es ist jedoch Sache des Erwerbers, den auf die Nutzung als Einfamilienhaus gerichteten Nutzungszweck dem Makler bei Abschluß des Maklervertrages erkennbar zu machen. Dies ist gegebenenfalls im Rechtsstreit auch darzulegen und zu beweisen. Ist dies bei Abschluß des Maklervertrages für den Makler erkennbar, ist der Makler damit in der Lage, zur Einhaltung des Halbteilungsprinzips gegebenenfalls den mit der Verkäuferseite abgeschlossenen Maklervertrag hinsichtlich der Provisionshöhe anzupassen.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Der Kaufinteressent hat zu diesem Zweck spätestens bei Abschluß des Maklervertrages deutlich zu machen, dass er das betreffende Objekt als Einfamilienhaus nutzen will. Der Ansicht, dass es hierzu ausreichend sei, dass der spätere Erwerbszweck bei der ersten Objektbesichtigung mitzuteilen sei, erteilt der BGH eine Absage. Den Interessen des Maklers wird nur dann hinreichend Rechnung getragen, wenn der Erwerbszweck spätestens bei Abschluß des Maklervertrages mit dem Kaufinteressenten für ihn erkennbar wird. Nur dann wird er in die Lage versetzt, mit dem Verkäufer einen neuen bzw. einen weiteren Maklervertrag abzuschließen und damit den Voraussetzungen des Halbteilungsprinzips zu genügen.

Ergebnis: Mit seiner Entscheidung grenzt der BGH den Zeitraum streng ab, bis zu dem der Kaufinteressent seinen späteren Nutzungszweck gegenüber dem Makler offenlegen muß.

II.

BGH, URTEIL VOM 16.07.2026, AZ.: I ZR 111/25

Zu beachten ist dabei jedoch, dass der BGH auch andere Kriterien gelten läßt, aus dem sich der spätere Erwerbszweck oder die spätere Nutzungsmöglichkeit herleiten läßt.

Insoweit ist dem Makler bei Objekten, die sich schon aufgrund ihres objektiven Zustands zur Nutzung als Einfamilienhaus eignen, zu raten, den Kaufinteressenten zu befragen, wie er sich die spätere Nutzung vorstellt, um hier gegebenenfalls spätere Risiken des Provisionsverlustes zu vermeiden.

III.

ZUSÄTZLICHE MAKLERPFLICHTEN IN DER WERBUNG AB DEM 27.09.2026

Mit Wirkung vom 27.09.2026 hat der Gesetzgeber in dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb die sogenannte EmpCo-Richtlinie umgesetzt. Diese Richtlinie soll in Zukunft sogenanntes „greenwashing“ verhindern.

§ 3 Abs. 3 UWG verbietet nunmehr:

- Verwendung allgemeiner Umweltaussagen ohne Nachweis
- Nutzung nicht zertifizierter Nachhaltigkeitssiegel
- Werbung mit Klimaneutralität bei bloßer Kompensation (Co2 offsetting)
- Pauschale Aussagen über Produkteigenschaften, die nur Teilaspekte betreffen

Von Bedeutung für den werbenden Immobilienmakler ist insbesondere das Verbot der Verwendung allgemeiner Umweltaussagen ohne Nachweis.

III.

ZUSÄTZLICHE MAKLERPFLICHTEN IN DER WERBUNG AB DEM 27.09.2026

Verboten in werbenden Aussagen, so insbesondere in Exposés, Objektbeschreibungen im Internet sind nicht nachweisbare allgemeine Umweltaussagen wie

- umweltfreundlich
- ökologisch
- grün
- naturschonend
- umweltverträglich
- klimafreundlich
- umweltschonend
- energieeffizient
- biologisch abbaubar
- biobasiert oder ähnliches
- nachhaltig

III.

ZUSÄTZLICHE MAKLERPFLICHTEN IN DER WERBUNG AB DEM 27.09.2026

Sie sind nur noch zulässig, wenn im Rahmen der Werbung eine anerkannte oder herausragende Umweltleistung direkt nachgewiesen oder offengelegt wird.

Verboten sind zukünftig auch Formulierungen wie „Co2-neutrales Wohnquartier“ oder „klimaneutrales Gebäude“, die lediglich auf den Zukauf von Co2-Zertifikaten basieren.

Die Regeln betreffen nicht nur Immobilienmakler, sondern auch Bauträger, Projektentwickler und Verwalter. Zu überprüfen sind daher die Marketingmaterialien von Exposés etc.. Dabei sind Beschreibungen von energetischen Zuständen präzise zu belegen.

III.

ZUSÄTZLICHE MAKLERPFLICHTEN IN DER WERBUNG AB DEM 27.09.2026

Der Makler darf sich dabei auch nicht blind auf die Nachhaltigkeitsaussagen von Bauträgern oder Eigentümern verlassen. Im Zweifel haftet der Makler selbst für die Richtigkeit.

Bei Verstoß drohen Abmahnungen einschlägiger Verbände, Vereinen oder Mitbewerber.

Zur kurzfristigen Überprüfung vorhandener Werbematerialien wird daher dringend geraten.

Kurzfristiges Handeln ist geboten, da das UWG ab dem 27.09.2026 ohne Übergang der Fristen gilt.

Für Ihre Aufmerksamkeit danken
wir Ihnen!