

# BUNDESGERICHTSHOF

I. Zivilsenat

Herrenstraße 45a · 76133 Karlsruhe

## URTEIL

<b>Az.:</b>	I ZR 202/25
<b>Verkündet am:</b>	11. März 2026
<b>Vorinstanz:</b>	OLG München, 13. Zivilsenat, Az. 13 U 412/24, Urteil v. 17.02.2025
<b>Vorvorinstanz:</b>	LG München I, Zivilkammer 12, Az. 12 O 8842/23, Urteil v. 06.06.2024
<b>Revisionsklaegerin (Beklagte):</b>	Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K., Schwere-Reiter-Straße 18, 80637 München
<b>Revisionsbeklagte (Klaeger):</b>	Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld, Mauerkircherstraße 47, 81679 München

### TENOR

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. Februar 2025 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

### LEITSÄTZE

#### Ls. 1 — Signaturhinweis genügt nicht [§ 656a BGB, § 126b BGB]:

Ein in der E-Mail-Signatur enthaltener genereller Hinweis auf die Fälligkeit einer Maklerprovision, der lediglich einen Höchstsatz ohne konkrete Bezugnahme auf das zu vermittelnde Objekt oder den Erwerber nennt, erfüllt die Anforderungen des § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB nicht. Eine Erklärung im Sinne des § 126b BGB muss auf den Abschluss eines bestimmten Maklervertrages gerichtet sein und die wesentlichen Vertragselemente — zumindest das konkrete Objekt — bestimmbar machen.

*[Kanzlei H/T Annotation: Pinpoint: Rn. 23-31. ZENTRAL: Der BGH stellt klar, dass der Kontextbezug der E-Mail-Kette ALLEIN nicht ausreicht. Die Erklärung selbst muss das Objekt benennen.]*

#### Ls. 2 — Notarielle Maklerklausel heilt nicht [Bestätigung I ZR 284/20]:

Die notarielle Maklerklausel in einem Kaufvertrag ist nicht geeignet, einen mangels Textform nichtigen Maklervertrag zu heilen. Sie setzt einen bereits wirksam geschlossenen Maklervertrag voraus.

*[Kanzlei H/T Annotation: Pinpoint: Rn. 45. Bestätigt BGH I ZR 284/20 NJW 2022, 1896 Rn. 27-35.]*

#### Ls. 3 — Kein Wertersatz bei Formverstoß [§ 818 Abs. 2 BGB]:

Der Bereicherungsanspruch des Maklerkunden (§ 812 Abs. 1 BGB) ist bei Verstoß gegen § 656a BGB nicht durch § 818 Abs. 2 BGB (Wertersatz für erbrachte Maklertätigkeit) ausgeschlossen. Der Schutzzweck des § 656a BGB würde leerlaufen, wenn der Formverstoß durch einen Wertersatzanspruch kompensiert werden könnte.

*[Kanzlei H/T Annotation: Pinpoint: Rn. 52-58. WICHTIG: Schutzzweckargument — Wertersatz würde Formzweck aushöhlen.]*

#### Ls. 4 — Kein Treuwidrigkeitseinwand [§ 242 BGB]:

§ 242 BGB schließt die Geltendmachung der Formnichtigkeit nach § 656a BGB nicht aus, solange kein qualifiziertes Fehlverhalten des Berechtigten vorliegt, das den Formverstoß erst verursacht hätte.

*[Kanzlei H/T Annotation: Pinpoint: Rn. 61. Notarielle Belehrung schließt Treuwidrigkeitseinwand nicht automatisch ein.]*

---

## **ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE (Kurzfassung)**

Der I. Zivilsenat hat die Revision der Beklagten zurückgewiesen. Der Senat bestätigt die Rechtsprechungslinie aus BGH I ZR 197/22 und I ZR 42/23: § 656a BGB verlangt für einen wirksamen Maklervertrag eine in Textform abgefasste, auf Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung, die die wesentlichen Vertragsbestandteile erkennbar macht. Ein automatisch generierter Signaturhinweis mit Höchstprovisionssatz und ohne Objektbezug erfüllt dies nicht.

Zum Bereicherungsanspruch: Der Schutzzweck des § 656a BGB gebietet es, dass der Makler auch dann keinerlei Vergütung beanspruchen kann, wenn er seine Leistung tatsächlich erbracht hat. Dies entspricht der Konsequenz des Formgebots (Rn. 54 ff.).

Zur Treuwidrigkeit: Die Ausnutzung eines Formverstößes durch die begünstigte Partei ist grundsätzlich nicht rechtsmissbräuchlich, solange diese die Nichtigkeit nicht selbst herbeigeführt hat (Rn. 61).

Karlsruhe, den 11. März 2026

Prof. Dr. Bergmann-Kaiserswerth (Vorsitzender) Dr. Kirchhoff-Allgäu Dr. Fischbacher-Wörth Dr. Löffler-Rupprecht  
Dr. Hennecke-Bodensee  
Richter am Bundesgerichtshof

---

*FIKTIVE TESTENTSCHEIDUNG — Bezugnahmen auf reale BGH-Entscheidungen (I ZR 197/22, I ZR 284/20, I ZR 42/23) dienen dem Lernzweck; BGH I ZR 202/25 ist fiktiv.*