Klarstellung des Anwendungsbereichs des Wohnungsvermittlungsgesetzes

Eingabe des IVD

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

4. September 2026

Klarstellung des Anwendungsbereichs des Wohnungsvermittlungsgesetzes

Mit Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG nicht nur Provisionsansprüche gegenüber Wohnungssuchenden, sondern auch Vergütungsansprüche gegenüber Vermietern ausschließt, wenn der Wohnungsvermittler zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist.

Wir regen an, diese Entscheidung zum Anlass zu nehmen, in § 1 WoVermittG klarzustellen, dass das Wohnungsvermittlungsgesetz das Rechtsverhältnis zwischen Wohnungssuchendem und Wohnungsvermittler regelt. Das eigenständige Vertrags- und Vergütungsverhältnis zwischen dem Vermieter und einem von ihm beauftragten Verwalter sollte demgegenüber nicht vom besonderen Schutzregime des Wohnungsvermittlungsgesetzes erfasst werden.

Hierfür sprechen insbesondere folgende Gründe:

1. Der Vermieter bedarf keines besonderen Schutzes durch das WoVermittG

In Rechtsprechung und Literatur wurde bereits vor der aktuellen Entscheidung vielfach die Auffassung vertreten, dass der Vermieter nicht vom Schutzzweck des WoVermittG erfasst wird. Vgl. hierzu insbesondere OLG Naumburg, Urt. v. 19.10.2004 – 9 U 83/04; BeckOK BGB/Kneller, § 652 Rn. 41; jurisPK-BGB/Würdinger, § 652 Rn. 167; MünchKomm-BGB/Althammer, § 652 Rn. 140; NK-BGB/Wichert, § 652 Rn. 80; Gahn in Schmid/Harz, Mietrecht, § 2 WoVermG Rn. 2; Fischer, NJW 2007, 3107, 3112; Moraht, NZM 2006, 330, 332; vgl. auch BeckOGK-BGB/Meier, § 652 Rn. 102.

Bemerkenswert ist, dass auch der BGH selbst feststellt, dass es im Verhältnis zwischen Vermieter und Verwalter an einem strukturellen Interessenwiderstreit fehlt und der Verwalter für den ihn beauftragenden Vermieter typischerweise eine echte Vermittlungsleistung erbringt (BGH, I ZR 224/25, Rn. 25).

Gerade dies spricht dafür, den Anwendungsbereich des Gesetzes entsprechend seinem ursprünglichen Schutzzweck auf das Verhältnis zum Wohnungssuchenden zu konzentrieren.

2. Die praktischen Folgen der Entscheidung sind erheblich

Die Entscheidung betrifft in der Praxis über viele Jahre gewachsene Geschäftsmodelle professioneller Immobilienverwaltungen. Der Mieterwechsel ist heute regelmäßig ein einheitlicher Prozess: Der Verwalter begleitet Auszug und Wohnungsabnahme, organisiert die Neuvermietung, bearbeitet Interessenten, wirkt an der Auswahl des neuen Mieters mit und übernimmt anschließend Übergabe und Einbindung des neuen Mietverhältnisses in die laufende Verwaltung.

Der BGH geht demgegenüber davon aus, dass der Provisionsausschluss den Wohnungsvermittler nicht zu einer grundlegenden Veränderung seiner geschäftlichen Aktivitäten zwingt (Rn. 29). Diese Einschätzung dürfte die praktischen Auswirkungen der Entscheidung auf integrierte Verwaltungsunternehmen nur unzureichend abbilden. Für die Branche kam die Entscheidung überraschend und stellt langjährig praktizierte Vergütungs- und Organisationsmodelle infrage.

Die Verunsicherung in unserer Mitgliedschaft ist entsprechend groß. Betroffene Unternehmen müssen nicht nur ihre laufenden Vertrags- und Vergütungsmodelle überprüfen und gegebenenfalls neu ordnen. Hinzu kommt das Risiko zum Teil erheblicher Rückforderungsansprüche hinsichtlich bereits in der Vergangenheit vereinnahmter Vergütungen. Die Entscheidung wirkt damit weit über die künftige Vertragsgestaltung hinaus und schafft einen erheblichen Bedarf an schneller Rechtssicherheit.

3. Eine bloße Änderung der Vertragsgestaltung schafft keine Rechtssicherheit

Die Folgen des Urteils lassen sich nicht ohne Weiteres dadurch vermeiden, dass anstelle eines Maklervertrages künftig ein Dienstvertrag geschlossen oder die Vergütung anders bezeichnet wird. Das Wohnungsvermittlungsgesetz knüpft an die Vermittlungs- und Nachweistätigkeit an; entscheidend ist daher die tatsächliche Funktion der erbrachten Leistung.

Damit entstehen erhebliche Abgrenzungsfragen zwischen vergütungsfähigen Verwaltungsleistungen und Vermittlungstätigkeiten. Die vom Urteil hervorgerufene Rechtsunsicherheit lässt sich folglich nicht durch eine einfache Umstellung bestehender Verträge beseitigen. Insbesondere fehlt eine rechtssichere und praxistaugliche Gestaltung, die es dem Verwalter ermöglicht, die Neuvermietung weiterhin als Teil des bestehenden Verwaltungsmandats zu übernehmen und hierfür eine gesonderte Vergütung mit dem Vermieter zu vereinbaren.

Deshalb ist eine gesetzliche Klarstellung erforderlich, um die bis zur Entscheidung weithin zugrunde gelegte Praxis wieder rechtssicher zu ermöglichen.

4. Ein wirtschaftlicher Vorteil für den Wohnungssuchenden ist nicht erkennbar

Die für eine Neuvermietung erforderlichen Leistungen entfallen durch das Urteil nicht. Können sie nicht mehr im Rahmen des bestehenden Verwaltungsmandats vergütet werden, müssen andere organisatorische Lösungen gefunden oder externe Makler eingeschaltet werden. Dies schafft zusätzliche Schnittstellen und kann die Kosten der Vermietung sogar erhöhen.

Die vom BGH angenommene Gefahr einer mittelbaren Weitergabe der Vergütung an den Mieter überzeugt zudem nur eingeschränkt. Insbesondere in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, kann die Miethöhe nicht beliebig um einzelne Kostenpositionen erhöht werden. Das Verbot beseitigt die Vermietungskosten daher nicht, sondern verlagert sie lediglich. Werden infolge der Entscheidung externe Makler eingeschaltet, können die Gesamtkosten der Neuvermietung sogar steigen, ohne dass hiermit ein Vorteil für den Wohnungssuchenden verbunden wäre.

5. Die Vermietung durch den Verwalter ist sachgerecht und effizient

Der Vermieter beauftragt seinen Verwalter gerade deshalb mit der Neuvermietung, weil dieser das Gebäude, die bestehenden Mietverhältnisse und die Hausstruktur kennt. Diese Kenntnisse erleichtern die Auswahl eines geeigneten Mieters und ermöglichen einen reibungslosen Übergang in die anschließende Verwaltung.

Zugleich sind Verwaltung und Neuvermietung in der Praxis eng miteinander verzahnt. Wohnungsabnahme, erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen, Vermarktung, Auswahl eines neuen Mieters, Vertragsvorbereitung, Wohnungsübergabe und die anschließende Einbindung des Mietverhältnisses in die laufende Verwaltung bilden regelmäßig einen zusammenhängenden Prozess. Die zusätzliche Einschaltung eines externen Maklers schafft demgegenüber weitere Schnittstellen und Abstimmungsbedarf, ohne dass hieraus ein erkennbarer Vorteil für Wohnungssuchende entsteht.

Das Anliegen richtet sich ausdrücklich nicht gegen den Mieterschutz oder das Bestellerprinzip. Wohnungssuchende sollen unverändert vor einer Provisionsbelastung geschützt bleiben. Es besteht jedoch kein sachlicher Grund, das zu ihrem Schutz geschaffene Wohnungsvermittlungsgesetz zugleich auf das eigenständige Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und dem von ihm beauftragten Wohnungsvermittler anzuwenden.

Wir regen daher an, in § 1 WoVermittG eine entsprechende Klarstellung des Anwendungsbereichs vorzunehmen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 ● 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210