

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

A. Problem und Ziel

Wer heute eine Mietwohnung sucht und zu diesem Zweck auf Mietinserate in Zeitungen oder im Internet reagiert, kommt oft nicht gleich in Kontakt mit seinem potenziellen Vermieter, sondern kommuniziert zunächst mit einem von diesem, der Hausverwaltung oder auch einem Vormieter eingeschalteten Wohnungsvermittler. Insbesondere in Großstädten ist es vielfach schwer, eine Wohnung anzumieten, die nicht über einen Makler vermittelt wird. Der Makler entfaltet dabei Tätigkeiten, die der Vermieter andernfalls selbst übernehmen müsste, angefangen von der Aufgabe der Inserate über die Durchführung der Besichtigungstermine bis hin zur Sondierung der Mietinteressenten. Gleichwohl wird nach Zustandekommen des Mietvertrags die Maklerprovision zumeist nicht von Vermieter-, sondern von Mieterseite getragen. Je nach Lage des Mietwohnungsmarktes können sich Wohnungssuchende einem Provisionsverlangen des Maklers oder auch einem Überwälzungsverlangen ihres künftigen Vermieters nur schwer entziehen, wenn sie vermeiden wollen, dass an ihrer Stelle ein anderer Mietinteressent zum Zuge kommt. Die nach geltender Rechtslage zulässige Provisionsobergrenze nach § 3 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird in angespannten Mietmärkten fast durchgängig ausgeschöpft. Dies führt - in Verbindung mit der dem Mieter regelmäßig abverlangten Kautions - zu einer erheblichen finanziellen Belastung des Mieters zu Beginn eines Mietverhältnisses, die insbesondere für Geringverdiener und Familien nur schwer zu schultern ist.

B. Lösung

Durch eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung soll erreicht werden, dass nur der Wohnungssuchende, der zur Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen als erstes einen Makler "ins Boot holt", auch die Maklerprovision zu tragen hat (Bestellerprinzip). Der Makler soll mithin bei der Vermittlung von Mietwohnraum künftig vom Wohnungssuchenden eine Maklerprovision nur noch dann fordern können, wenn ein Mietvertrag über Wohnräume zustande kommt, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden noch nicht von der Gegenseite (Vermieter, Wohnungsverwalter oder Vormieter) an die Hand gegeben worden waren. Der Abschluss eines Maklervertrages soll zudem an ein Textformerfordernis geknüpft werden. Vereinbarungen, durch die der Mieter sich gegenüber dem Vermieter oder dem Makler verpflichtet, eine ursprünglich von der Gegenseite geschuldete Provision zu tragen, sollen unwirksam sein.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte

Keine

E. Sonstige Kosten

Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

F. Bürokratiekosten

Keine

Gesetzentwurf
des Bundesrates

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Wohnungsvermittlung**

Der Bundesrat hat in seiner 910. Sitzung am 7. Juni 2013 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl I S. 1745, 1747), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt:

"§ 1a

Eine Vereinbarung, mit der sich der Vertragspartner des Wohnungsvermittlers zur Zahlung eines Entgelts für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume verpflichtet, bedarf der Textform."

2. Nach § 2 Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

"(2a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Wohnungsvermittler einen

Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder ein anderer Berechtigter den Wohnungsvermittler mit dem Angebot der Wohnräume beauftragt hat. Eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, ist unwirksam."

3. § 3 Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.
4. In § 5 Absatz 2 wird die Angabe "§ 3 Abs. 2 Satz 2" durch die Wörter "§ 2 Absatz 2a Satz 2" ersetzt.
5. § 8 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Nummer 1 wird folgende Nummer 1 vorangestellt:

"1. entgegen § 2 Absatz 2a ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt,"
 - bb) Die bisherigen Nummern 1 bis 4 werden die Nummern 2 bis 5.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 1 und 3 kann mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 2, 4 und 5 mit einer Geldbuße bis zu 2 500 Euro geahndet werden."

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung:**A. Allgemeiner Teil**

Die §§ 2 und 3 WoVermRG regeln als Spezialgesetz gegenüber dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) den Anspruch und die Höhe des Entgeltes für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll das Bestellerprinzip in das WoVermRG eingeführt werden. Auch nach jetziger Rechtslage hat grundsätzlich derjenige, der mit dem Wohnungsvermittler einen Maklervertrag schließt, das Entgelt für dessen Tätigkeit zu zahlen. Dies ergibt sich aus den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen. In Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt hat jedoch regelmäßig der Wohnungssuchende bei Zustandekommen des Mietvertrags die Maklerkosten zu tragen, auch dann, wenn der Wohnungsvermittler auf ursprüngliche Initiative des Vermieters tätig geworden ist. Nach ständiger Rechtsprechung kommt ein Maklervertrag zwischen Wohnungssuchendem und Wohnungsvermittler stillschweigend durch schlüssiges Verhalten zustande, wenn der Wohnungssuchende in Kenntnis eines ausdrücklichen und eindeutig gegen ihn gerichteten Provisionsverlangens des Maklers dessen Dienste (weiter) in Anspruch nimmt (vgl. BGH, Urteil vom 16. November 2006 - III ZR 57/06 -, VersR 2007, 355). Dafür kann es ausreichen, dass der Wohnungssuchende auf ein Inserat eines Wohnungsvermittlers hin, das ausdrücklich auf den Provisionsanspruch hinweist, Kontakt zu diesem aufnimmt und der Wohnungsvermittler daraufhin tätig wird und beispielsweise einen Besichtigungstermin vereinbart oder Auskünfte erteilt. Voraussetzung ist, dass der Hinweis so gestaltet und geeignet ist, dem durchschnittlichen Interessenten die entstehende Provisionspflicht unzweideutig vor Augen zu führen (vgl. BGH, Urteil vom 3. Mai 2012 - III ZR 62/11 -, NJW 2012, 2268). Unter diesen Bedingungen kommt zwischen Wohnungsvermittler und Wohnungssuchendem auch dann ein Maklervertrag zustande, wenn zuvor der Vermieter dem Wohnungsvermittler das Objekt an die Hand gegeben oder mit ihm einen Maklervertrag geschlossen hat. Doch auch wenn ein Maklervertrag nur zwischen Vermieter und Wohnungsvermittler zustande gekommen ist, darf der Vermieter nach geltender Rechtslage bei einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Wohnungssuchenden Maklerkosten in Höhe von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer auf den Wohnungssuchenden abwälzen. Zwar erfolgt eine Übernahme der Kosten durch den Wohnungssu-

chenden nicht ohne dessen Einverständnis, doch haben Wohnungssuchende bei einem angespannten Wohnungsmarkt faktisch nicht die Wahl, eine solche Vereinbarung abzulehnen.

Zukünftig sollen die Voraussetzungen für eine eigene Provisionspflicht zwischen Makler und Wohnungssuchendem auf der Grundlage eines eigenständigen, mit dem Wohnungssuchenden geschlossenen Maklervertrags an strengere Voraussetzungen geknüpft werden: Eine Verpflichtung des Wohnungssuchenden gegenüber dem Wohnungsvermittler zur Zahlung einer Maklerprovision soll künftig nur dann bestehen, wenn der Wohnungssuchende mit dem Wohnungsvermittler einen Maklervertrag geschlossen hat, bevor der Vermieter oder ein anderer Berechtigter den Wohnungsvermittler mit dem Angebot der Wohnräume beauftragt hat. Eine entgegenstehende Vereinbarung soll unwirksam sein. Zudem soll ein Maklervertrag zu Dokumentationszwecken und zum Ausschluss des Zustandekommens einer Provisionsabrede durch bloßes schlüssiges Verhalten nur in Textform geschlossen werden können. Die schon nach derzeitiger Rechtslage geltende Höchstgrenze für den Provisionsanspruch gegen den Wohnungssuchenden von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer soll daneben bestehen bleiben. Abweichend von der geltenden Rechtslage verbietet die Neuregelung zudem eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder anderen Berechtigten (Hausverwalter, Vormieter) geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

Zu Nummer 1 (§ 1a -neu-)

Der neue § 1a führt ein Textformerfordernis (§ 126b BGB) für Maklerverträge über Wohnraum ein. Dieses gilt sowohl für Verträge zwischen Wohnungsvermittler und Wohnungssuchendem als auch für Verträge zwischen Wohnungsvermittler und Vermieter oder einem anderen Berechtigten. Das Textformerfordernis dient der Rechtsklarheit, indem es die Parteien dazu zwingt, den Inhalt der Vereinbarung in einer zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise festzuhalten. Verträge, die der Textform nicht genügen, sind unwirksam (§ 125 Satz 1 BGB). Provisionsabreden können infolgedessen nicht wirksam mündlich oder durch schlüssiges Verhalten begründet werden.

Zu Nummer 2 (§ 2 Absatz 2a -neu-)

§ 2 Absatz 2a Satz 1 WoVermRG-E sieht vor, dass der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen darf, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Wohnungsvermittler einen Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder ein anderer zur Suche eines Mieters für das Objekt befugter Berechtigter (vgl. § 6 Absatz 1 WoVermRG, etwa der Wohnungsverwalter oder Vormieter) den Wohnungsvermittler mit dem Angebot der Wohnräume beauftragt hat. Der Begriff der Beauftragung ist - wie in § 6 Absatz 1 WoVermRG - weit auszulegen. Ein Auftrag ist jede ausdrücklich oder konkludent, schriftlich oder mündlich erklärte Zustimmung des Berechtigten zum Angebot der betreffenden Wohnung durch einen bestimmten Wohnungsvermittler. Ein Maklerauftrag im Sinne des § 652 Absatz 1 BGB in Verbindung mit § 1a WoVermRG-E ist nicht notwendig (vgl. Baader/Gehle, Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, 1993, § 6 Rnr. 6); erst recht liegt ein Auftrag nicht erst dann vor, wenn die Textform des § 1a WoVermRG-E gewahrt ist. Auch der Begriff des "Angebots" der Wohnräume ist - wie in § 6 Absatz 1 WoVermRG - nicht im Sinne des § 145 BGB zu verstehen, sondern erfasst jede Tätigkeit des Wohnungsvermittlers, die aus Sicht eines Marktteilnehmers geeignet ist, das Interesse einer oder mehrerer bestimmter Personen oder eines unbestimmten Personenkreises auf eine zur Vermietung stehende Wohnung zu lenken, wobei die Initiative nicht vom Wohnungsvermittler ausgehen muss. Auch wer sich auf die Frage eines Interessenten über Möglichkeiten, eine bestimmte Wohnung anzumieten, äußert, macht ein Angebot im Sinne dieser Vorschrift (vgl. Schulz, Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, 2010, § 6 Rnr. 6). Der Wohnungssuchende schuldet mithin nur dann ein Vermittlungsentgelt, wenn er dem Wohnungsvermittler einen Suchauftrag erteilt hat und in der Folge ein Mietvertrag über ein Objekt zu Stande kommt, das dem Wohnungsvermittler zum Zeitpunkt des Suchauftrages noch nicht an die Hand gegeben war.

Zur Einführung des Bestellerprinzips und zur Vermeidung von Umgehungsmöglichkeiten ist es des Weiteren erforderlich, die Überwälzung einer vom Vermieter oder anderen Berechtigten im Sinne von § 6 Absatz 1 WoVermRG geschuldeten Maklerprovision auf den Mieter für unwirksam zu erklären (§ 2 Absatz 2a Satz 2 WoVermRG-E).

Zu Nummer 3 (§ 3 Absatz 2 Satz 2)

Die Aufhebung von § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG ist erforderlich, weil eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, nach § 2 Absatz 2a Satz 2 WoVermRG-E künftig unwirksam ist. § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG sah bislang lediglich eine Beschränkung der Abwälzungsmöglichkeit dergestalt vor, dass das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den Betrag von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer nicht übersteigen durfte. Diese betragsmäßige Beschränkung wird infolge von § 2 Absatz 2a Satz 2 WoVermRG-E durch die generelle Unwirksamkeit derartiger Abwälzungsvereinbarungen abgelöst. Unberührt bestehen bleibt die Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 1 WoVermRG, so dass für den Fall einer wirksamen Provisionsvereinbarung zwischen Wohnungsvermittler und Wohnungssuchendem, welche die Voraussetzungen nach § 2 Absatz 2a Satz 1 WoVermRG-E erfüllt, auch künftig das zulässige Vermittlungsentgelt gegenüber dem Wohnungssuchenden den Betrag von zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer nicht übersteigen darf.

Zu Nummer 4 (§ 5 Absatz 2)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung infolge der Ablösung von § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG durch § 2 Absatz 2a Satz 2 WoVermRG-E.

Zu Nummer 5 (§ 8 Absatz 1 und 2)**Zu Buchstabe a (Absatz 1 Nummer 1 -neu-)**

Die Regelung hat eine generalpräventive und marktdisziplinierende Wirkung. Die Durchsetzung des Verbots, als Wohnungsvermittler entgegen § 2 Absatz 2a WoVermRG-E ein Vermittlungsentgelt zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen, sei es trotz Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 2 Absatz 2a Satz 1 WoVermRG-E oder trotz Unwirksamkeit einer Überwälzungsvereinbarung nach § 2 Absatz 2a Satz 2 WoVermRG-E, kann nur dadurch gewährleistet werden, dass Verstöße dagegen bußgeldbewehrt sind. Auf diese Weise ist ein Einschreiten der zuständigen Behörde möglich. Eine zivilrechtliche Geltendmachung etwaiger Rückforderungsansprüche bleibt davon unberührt. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt könnten Wohnungssuchende jedoch davon abgehalten werden, ihre Rechte geltend zu machen.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Durch die Neufassung des Absatzes 2 wird der neue Tatbestand der Ordnungswidrigkeit nach § 8 Absatz 1 Nummer 1 WoVermRG-E auch in die Vorschrift über die Höhe der Geldbuße in Absatz 2 aufgenommen. Die Nummerierung der bestehenden Tatbestände wird der veränderten Nummerierung in Absatz 1 angepasst.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Durch ein Inkrafttreten am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Monats soll sichergestellt werden, dass Wohnungsvermittler, Vermieter und Wohnungssuchende mindestens einen Monat Zeit haben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.