

27.05.13**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - Wo

zu **Punkt ...** der 910. Sitzung des Bundesrates am 7. Juni 2013

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

- Antrag der Länder Hamburg, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Bremen -

A.

1. Der **federführende Rechtsausschuss** und
der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**
empfehlen dem Bundesrat,
den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe
folgender Änderung beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Zu Artikel 1 Nummer 1 -neu- (§ 1a -neu- WoVermRG),
Nummer 2 (§ 2 Absatz 2a Satz 1 WoVermRG)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Der bisherigen Nummer 1 ist folgende Nummer 1 voranzustellen:
'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." '

- b) Die bisherige Nummer 1 wird Nummer 2 mit der Maßgabe, dass in § 2 Absatz 2a Satz 1 die Wörter "in Textform" zu streichen sind.

Folgeänderungen:

- a) Im Vorblatt sind im Abschnitt B Satz 3 die Wörter "eigenständigen" und "mit dem Wohnungssuchenden" zu streichen.
- b) In Artikel 1 werden die bisherigen Nummern 2 bis 4 zu den Nummern 3 bis 5.
- c) Im allgemeinen Teil der Begründung ist Absatz 3 Satz 4 wie folgt zu fassen:

"Zudem soll ein Maklervertrag zu Dokumentationszwecken und zum Ausschluss des Zustandekommens einer Provisionsabrede durch bloßes schlüssiges Verhalten nur in Textform geschlossen werden können."

- d) Der Einzelbegründung zu Artikel 1 Nummer 1 ist folgender Abschnitt voranzustellen:

"Zu Nummer 1:

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."

- e) Die bisherige Einzelbegründung zu Nummer 1 wird die Einzelbegründung zu Nummer 2 und ist wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 Satz 4 sind nach der Angabe "§ 652 Absatz 1 BGB" die Wörter "in Verbindung mit § 1a WoVermRG-E" einzufügen und der Punkt am Ende durch die Wörter "; erst recht liegt ein Auftrag nicht erst dann vor, wenn die Textform des § 1a WoVermRG-E gewahrt ist." zu ersetzen.

bb) Absatz 2 Satz 2 ist zu streichen.

- f) Die bisherigen Einzelbegründungen zu den Nummern 2 bis 4 werden die Einzelbegründungen zu den Nummern 3 bis 5.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Mit dem neuen § 1a WoVermRG-E wird ein generelles Textformerfordernis i. S. d. § 126b BGB für Maklerverträge über Wohnraum eingeführt. Dieses gilt, anders als nach der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs in § 2 Absatz 2a WoVermRG-E vorgesehen, nicht nur für Verträge zwischen Wohnungsvermittler und Wohnungssuchendem sondern auch für Verträge zwischen Wohnungsvermittler und Vermieter oder einem anderen Berechtigten. Damit sollen die Parteien dazu gezwungen werden, den Inhalt der Vereinbarung in einer zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneten Weise festzuhalten. Provisionsabreden können daher insgesamt nicht wirksam mündlich oder durch schlüssiges Verhalten begründet werden.

Davon zu unterscheiden ist der "Auftrag" i. S. d. § 6 Absatz 1 und des § 2 Absatz 2a WoVermRG-E: Für diesen ist der Abschluss eines Maklervertrages im Sinne von § 652 Absatz 1 BGB i. V. m. § 1a WoVermRG-E nicht notwendig. Das Textformerfordernis für Maklerverträge über Wohnraum kann mithin nicht dazu dienen, die in § 2 Absatz 2a WoVermRG-E getroffene Regelung auszuhöhlen. In Fällen, in denen der Wohnungssuchende mit dem Wohnungsvermittler einen Maklervertrag in Textform erst geschlossen hat, nachdem der Vermieter oder ein anderer Berechtigter einen Auftrag zum Angebot der Wohnräume erteilt hat, schuldet der Wohnungssuchende kein Vermittlungsentgelt.

Bei den weiteren Änderungen, insbesondere der Begründung des Gesetzentwurfs, handelt es sich um Anpassungen, die als Folgeänderung aufgrund der Einfügung des Textformerfordernisses auch für Maklerverträge zwischen Wohnungsvermittler und Vermieter oder einem anderen Berechtigten erforderlich sind.

B.

2. Der **federführende Rechtsausschuss** schlägt dem Bundesrat vor,

Senatorin Jana Schiedek (Hamburg)

gemäß § 33 der Geschäftsordnung des Bundesrates zur Beauftragten des Bundesrates für die Beratung des Gesetzentwurfs im Deutschen Bundestag und seinen Ausschüssen zu bestellen.