

BGH v. 21.05.2026 - I ZR 224/25, BeckRS 2026, 13083

Provisionsausschluss für Wohnungsvermittler bei gleichzeitiger Verwaltungstätigkeit nach § 2 II 1 Nr. 2 WoVermittG

08.07.2026

Leitsatz

Einem Wohnungsvermittler steht weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zu, wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Verwalter er ist. (amtl. Ls.)

Sachverhalt

Die Klägerin übertrug der Beklagten vertraglich die Verwaltung ihr gehörender Immobilien mit 129 Wohneinheiten und 134 Garagen. Nach dem Verwaltervertrag war die Beklagte mit der Erledigung aller zur laufenden Verwaltung notwendigen und zweckmäßigen Angelegenheiten betraut. Hierzu zählte unter anderem der Abschluss von Mietverträgen im Namen der Klägerin. Für die laufende Verwaltung war eine monatliche Vergütung und im Fall der Neuvermietung einer Wohnung eine Provision vorgesehen.

Während der Vertragsdauer kam es unter Vermittlung der Beklagten zu 13 Neuvermietungen der von ihr verwalteten Wohneinheiten. Hierfür erhielt die Beklagte von der Klägerin die entsprechenden Provisionen. Nach der Kündigung des Verwaltervertrags machte die Klägerin geltend, nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz hätten der Beklagten die vereinnahmten Provisionen nicht zugestanden, und forderte sie erfolglos zur Erstattung der Gesamtsumme auf.

Daraufhin ging die Klägerin gerichtlich vor. Das LG wies die Klage allerdings weitestgehend ab. Doch die Berufung der Klägerin war erfolgreich und führte zu einer Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung der geleisteten Provisionen nebst Zinsen. Mit ihrer Revision begehrte die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidung

Die Revision wurde zurückgewiesen. Das Berufungsgericht habe zu Recht angenommen, dass die Klägerin die Rückzahlung der Provisionen nebst Zinsen verlangen könne, weil die Beklagte von ihr für die Vermittlung der Mietverträge über die verwalteten Wohnungen kein Entgelt beanspruchen können.

Zwar seien die Voraussetzungen des § 2 I 1 WoVermittG, unter welchen dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt zustehen kann, vorliegend erfüllt. Die Beklagte sei von der Klägerin mit der Vermittlung des Abschlusses von Mietverträgen über Wohnräume betraut worden (vgl. § 1 I WoVermittG) und durch ihre Vermittlung seien 13 Mietverträge der Klägerin über Wohnungen in ihren Immobilien geschlossen worden.

Allerdings sei die im Verwaltervertrag getroffene Provisionsvereinbarung nach § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2, V Nr. 1 WoVermittG unwirksam. Nach dieser Regelung stehe dem Wohnungsvermittler ein Anspruch nach § 2 I 1

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

WoVermittG nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen werde, deren Verwalter der Wohnungsvermittler sei. Gemäß § 2 V Nr. 1 WoVermittG sei eine Vereinbarung unwirksam, wenn sie von § 2 II WoVermittG abweiche. Die Beklagte sei nicht nur als Wohnungsvermittlerin, sondern auch als Verwalterin der vermittelten Wohnungen tätig geworden. Nach dem Verwaltervertrag sei sie mit laufenden umfangreichen Verwaltungsaufgaben betraut gewesen und habe in diesem Zusammenhang weitreichende Entscheidungsbefugnisse gehabt, die den Abschluss von Mietverträgen für die Klägerin umfassten.

Das Berufungsgericht habe dabei ohne Rechtsfehler angenommen, der gesetzliche Entgeltausschluss gelte nicht nur für Provisionsvereinbarungen, die der Wohnungsvermittler und -verwalter mit dem Mieter getroffen habe, sondern auch für solche mit dem Vermieter der Wohnräume. Der Wortlaut des § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG erfasse das Entgelt des Wohnungsvermittlers für jegliche Vermittlung eines Mietvertrags über Wohnräume, deren Verwalter er sei, und beschränke sich nicht auf Provisionsvereinbarungen mit dem Wohnungssuchenden. Auch die Systematik des § 2 WoVermittG spreche für eine solche Auffassung. Abweichend von § 2 Ia und § 2 III 1 WoVermittG finde sich in § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG kein ausdrücklicher Bezug auf einen Anspruch des Wohnungsvermittlers gegen den Wohnungssuchenden.

Schließlich erforderten Sinn und Zweck von § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG keine einschränkende Auslegung der Bestimmung dahin, dass ihr Provisionsvereinbarungen zwischen dem zugleich als Verwalter tätig werdenden Wohnungsvermittler und dem Vermieter der Wohnung nicht unterfallen. Die Voraussetzungen für eine teleologische Reduktion seien nicht gegeben. Diese setze voraus, dass der Gesetzgeber nicht alle Konsequenzen der von ihm gewählten Gesetzesfassung bedacht habe und ihre wortgetreue Anwendung das gesetzgeberische Ziel deutlich verfehlen würde. Für die Annahme, der Gesetzgeber habe nicht bedacht, dass ein Wohnräume verwaltender Wohnungsvermittler eine Provisionsvereinbarung nicht nur mit dem Wohnungssuchenden, sondern auch mit dem Vermieter treffen könne, bestehen jedoch keine Anhaltspunkte. Der Gesetzgeber habe abweichend von § 2 II WoVermittG in § 2 III 1 WoVermittG einen Bezug zum Wohnungssuchenden hergestellt und in § 2 Ia WoVermittG zwischen vom Wohnungssuchenden und vom Vermieter erteilten Aufträgen differenziert, ohne eine entsprechende Anpassung bei § 2 II 1 WoVermittG vorzunehmen. Darüber hinaus werde auch nicht das Regelungsziel der Bestimmung verfehlt. Das Gesetz solle den Mieter schützen und Missstände auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung beseitigen. Zweck des § 2 II WoVermittG sei es, zu verhindern, dass Wohnungsvermittler Entgelte auch in solchen Fällen fordern, in denen eine echte Vermittlungstätigkeit nicht vorliege. Die Regelung solle im Interesse der Wohnungssuchenden nicht abbedungen werden können. Soweit der Gesetzgeber nach dem Leitbild des Maklervertrags die Tätigkeit eines die Wohnräume verwaltenden Wohnungsvermittlers wegen seiner engen wirtschaftlichen Verbindung zum Vermieter nicht als provisionswürdige echte Vermittlungstätigkeit angesehen habe, gelte diese Erwägung allerdings nur für das Verhältnis des Wohnungsvermittlers zum wohnungssuchenden Mietinteressenten und nicht für sein Verhältnis zum Vermieter. Es fehle nämlich an einem Widerstreit mit den Interessen des Vermieters, wenn der Wohnungsvermittler von diesem sowohl mit der Verwaltung als auch mit der Vermittlung der Wohnung betraut worden sei. In einem solchen Fall sei er für gewöhnlich mehr als jeder andere beauftragte Makler daran interessiert, die Belange seines Auftraggebers wahrzunehmen. Die Regelung in § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG stehe allerdings im Dienst der allgemeinen Zielrichtung des Wohnungsvermittlungsgesetzes, den Mieter vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen. Hiermit stehe es in Einklang, dass der Wohnungsvermittler eine Provision für die Vermittlung von ihm verwalteter Wohnräume weder vom Wohnungssuchenden noch vom Vermieter verlangen könne. Die wirtschaftliche Position des Mieters könne auch dann ungerechtfertigt geschwächt sein, wenn nicht er, sondern der Vermieter dem Wohnungsvermittler und -verwalter eine Provision schulde. In einem solchen Fall bestehe die Gefahr, dass der Vermieter die angefallene Vergütung über eine höhere Miete auf den Mieter umlege und ihn dadurch mittelbar mit Zusatzkosten belaste, die dieser bei eigener Beauftragung des – im „Lager“ des Vermieters stehenden – Wohnungsvermittlers und -verwalters nicht tragen müsste. Durch die strikte Trennung zwischen Wohnungsvermittlung und -verwaltung sowie die dadurch hergestellte Markttransparenz sei gewährleistet, dass dem Mieter weder unmittelbar noch mittelbar eine ihn wirtschaftlich zusätzlich belastende Provision des – mit dem Vermieter durch den Verwaltervertrag wirtschaftlich verflochtenen – Wohnungsvermittlers aufgebürdet werde.

Auch eine an Art. 12 I 2 GG orientierte verfassungskonforme Auslegung gebiete nicht, einem die vermittelten Wohnräume zugleich verwaltenden Wohnungsvermittler eine vom Vermieter versprochene Provision

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

zuzugestehen. Durch die Normierung eines Provisionsausschlusses des Wohnungsvermittlers und -verwalters in § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG habe der Gesetzgeber in Ausübung seines sozialstaatlichen Gestaltungsauftrags aus Art. 20 I GG eine geeignete, erforderliche und angemessene Regelung getroffen, um den von ihm festgestellten Auswüchsen und Härten eines im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarkts entgegenzuwirken und Missstände zulasten des wirtschaftlich schwächeren Mieters zu beseitigen, die sich bei der Wohnungsvermittlung gezeigt haben. Auch in der Zusammenschau mit dem Bestellerprinzip in § 2 Ia WoVermittG sei nicht ersichtlich, dass die freie Berufsausübung des Wohnungsvermittlers aufgrund des Ausschlusses einer Provision für die Vermittlung einer von ihm verwalteten Mietwohnung unangemessen beeinträchtigt werde. Er werde dadurch nicht zu einer grundlegenden Veränderung seiner geschäftlichen Aktivitäten in dem Sinne gezwungen, dass er seine bisherige berufliche Tätigkeit völlig aufgeben müsste. Sofern er nicht Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung sei, könne er nach Maßgabe des Bestellerprinzips Provisionsvereinbarungen über die Vermittlung oder den Nachweis von Mietwohnungen treffen. Zudem seien Wohnungsvermittler häufig auch mit der Vermittlung oder dem Nachweis von Mietverträgen über Gewerberäume oder von Kaufverträgen über Immobilien befasst oder – wie die Beklagte – im Bereich der Immobilienverwaltung tätig, sodass aus diesen Tätigkeiten weitere Einnahmen erzielt werden können.

Somit habe die Beklagte die Vermittlungsentgelte ohne Rechtsgrund erlangt und müsse diese gem. § 5 I HS 1 WoVermittG, § 812 I 1 Fall 1 BGB an die Klägerin zurückzahlen. Der Zinsanspruch sei nach §§ 288 I, 286 I 1 BGB gerechtfertigt, da die Beklagte sich aufgrund der Mahnung der Klägerin mit der Erstattung der Provisionen in Verzug befinde.

Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH erteilt einer in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und im Schrifttum zum Teil vertretenen Auffassung, der Provisionsausschluss greife nicht zugunsten des Vermieters der Wohnräume, weil er nicht vom Schutzzweck des – allein den Belangen des Wohnungssuchenden dienenden – § 2 II 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG erfasst sei, die höchstrichterliche Absage. Dadurch führt sie zu größerer Rechtssicherheit auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung. Wohnungsvermittlern, welche gleichzeitig Verwalter sind, steht somit auch gegenüber dem Vermieter keine Provision zu. Dies kann in der Folge zu umfangreichen Rückforderungen bereits geleisteter Provisionen führen. Die Rückforderungsansprüche nach § 5 I HS 1 WoVermittG, § 812 I 1 Fall 1 BGB unterliegen dabei der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren (§§ 195, 199 I BGB). Der Provisionsausschluss betrifft allerdings nur Verwalter im Sinne des § 2 WoVermittG, zu denen reine WEG-Verwalter nach Rechtsprechung des BGH (BGH, Urt. v. 13.03.2003 – III ZR 299/02, NJW 2003, 1393) nicht gehören.