

Arbeitspapier

Anpassung des § 2 WoVermittG nach dem Urteil des BGH vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25)

Eckpunkte

- Entscheidungsprämissen des BGH-Urteils vom 21.05.2026 (I ZR 224/25)
- Praktische Folgen des BGH-Urteils
- Gesetzlicher Regelungsbedarf
 - Anpassung an aktuelle praktische und wirtschaftliche Erfordernisse
 - Vermietung durch den Verwalter liegt im Interesse von Eigentümer und Mieter
 - Verwalter vermietet ohne zusätzliche Mieterbelastung
 - Prämissen für eine gesetzliche Anpassung
- BFW-Regelungsvorschlag
- Zusammenfassung

Im Einzelnen:

Entscheidungsprämissen des BGH-Urteils vom 21.05.2026 (I ZR 224/25)

Entscheidung

Mit Urteil vom 21. Mai 2026 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass einem Wohnungsvermittler weder gegenüber dem Wohnungssuchenden noch gegenüber dem Vermieter ein Provisionsanspruch zusteht, wenn er zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist. Vereinbarungen, die hiervon abweichen, sind unwirksam. Bereits gezahlte Provisionen können nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts zurückgefordert werden.

Die Entscheidung betrifft einen erheblichen Teil der professionellen Wohnungsverwaltung. In der Praxis sehen zahlreiche Verwalterverträge neben der laufenden Verwaltungsvergütung gesonderte Vergütungen für Vermietungsleistungen vor. Diese werden häufig als erfolgsabhängige Vergütung bei erfolgreicher Neuvermietung ausgestaltet.

Der Bundesgerichtshof kommt zu dem Ergebnis, dass § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG nicht nur Ansprüche gegenüber Wohnungssuchenden erfasst, sondern auch Provisionsansprüche gegenüber Vermietern ausschließt. Maßgeblich sei allein, dass der Wohnungsvermittler zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist.

Begründung

Der Bundesgerichtshof stützt seine Entscheidung auf den Wortlaut, die Entstehungsgeschichte und den Schutzzweck des Wohnungsvermittlungsgesetzes.

Der Wortlaut des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG unterscheidet nicht zwischen Wohnungssuchenden und Vermietern. Der Wortlaut der Norm besagt, dass dem Wohnungsvermittler kein Anspruch auf Entgelt zusteht, wenn er zugleich Verwalter der vermittelten Wohnung ist. Nach Auffassung des Gerichts spricht dies bereits gegen eine Beschränkung des Provisionsverbots auf Ansprüche gegenüber dem Wohnungssuchenden.

Der Bundesgerichtshof verweist ferner auf die Entstehungsgeschichte der Vorschrift. Der Gesetzgeber wollte wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Vermieter und Vermittler erfassen und hat den Ausschlussstatbestand ausdrücklich auf Verwalter erweitert.

Schließlich stellt das Gericht auf den Schutzzweck des Wohnungsvermittlungsgesetzes ab. Ziel des Gesetzes ist der Schutz von Wohnungssuchenden vor wirtschaftlichen Belastungen und die Verhinderung von Interessenkonflikten bei der Wohnungsvermittlung. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs bestehe die Möglichkeit, dass Vermittlungskosten mittelbar in die Mietpreisbildung einfließen und dadurch letztlich den Mieter treffen könnten.

Praktische Folgen des BGH-Urteils

Die Vermietungstätigkeit bleibt unabhängig von der Entscheidung erforderlich. Der hierfür notwendige Personal- und Sachaufwand entsteht weiterhin und muss wirtschaftlich abgebildet werden.

Die Entscheidung führt deshalb nicht dazu, dass die zugrunde liegenden Kosten entfallen. Vielmehr werden andere, z.T. kostenintensivere Vergütungsmodelle erforderlich.

In Betracht kommen insbesondere:

- Vergütung für Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit dem Mieterwechsel
- Ggf. Vergütungen für unterstützende Vermietungsleistungen, soweit es sich um keine Vermittlungstätigkeit i. S. d. WoVermittG handelt.
- organisatorische Trennungen zwischen Verwaltung und Vermietung,
- externe Beauftragungen von Maklern.

Die erforderlichen Leistungen bleiben damit unverändert bestehen. Gleichzeitig entstehen zusätzliche Vertrags-, Abgrenzungs- und Dokumentationsfragen. Die wirtschaftliche Belastung wird nicht beseitigt, sondern auf andere Vergütungs- und Organisationsmodelle verlagert (detaillierte Erläuterung siehe unten).

Gesetzlicher Regelungsbedarf

Anpassung an aktuelle praktische und wirtschaftliche Erfordernisse

Die Entscheidung folgt aus dem Wortlaut, der Entstehungsgeschichte und dem Schutzzweck des § 2 WoVermittG. Die sich daraus ergebenden Folgen werfen zugleich die Frage auf, ob die

gesetzgeberischen Wertungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes den heutigen Strukturen der professionellen Wohnungsverwaltung noch hinreichend Rechnung tragen.

Das Wohnungsvermittlungsgesetz stammt aus dem Jahr 1971; lediglich die Einführung des Bestellerprinzips erfolgte im Jahr 2015. Die heutige Wohnungswirtschaft ist dagegen geprägt durch professionelle Verwaltungsunternehmen, die neben klassischen Verwaltungsaufgaben regelmäßig auch umfassende Vermietungsleistungen erbringen.

Die Vermietung von Wohnraum ist dabei nicht lediglich eine ergänzende Serviceleistung, sondern ein wirtschaftlich bedeutsamer Bestandteil moderner/effizienter Verwaltungsmandate. Zahlreiche Verwaltungsunternehmen haben ihre Personalstrukturen, Organisationsprozesse, Digitalisierungsmaßnahmen und Vergütungsmodelle über viele Jahre darauf ausgerichtet, Vermietungsleistungen innerhalb bestehender Verwaltungsmandate zu erbringen. Die Vergütung dieser Leistungen stellt für Immobilienunternehmen einen dementsprechend relevanten Bestandteil der wirtschaftlichen Grundlage ihrer Geschäftstätigkeit dar.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs greift daher nicht lediglich in einzelne Vertragsgestaltungen ein, sondern berührt gewachsene und bislang branchenweit praktizierte Geschäftsmodelle, die die effiziente und wirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung der Bestände ermöglichen.

Hinzu tritt aktuell die Möglichkeit von Rückforderungsansprüchen hinsichtlich bereits vereinnahmter Vergütungen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Entscheidung können deshalb über bloße Fragen der Vertragsgestaltung hinausgehen und im Einzelfall erhebliche und auch existenzielle Belastungen für betroffene Verwaltungsunternehmen nach sich ziehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Immobilienverwaltung durch einen hohen Personalaufwand und vergleichsweise geringe Margen geprägt ist.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Vermietungstätigkeit als solche nicht entfällt. Der hierfür erforderliche Personal-, Verwaltungs- und Sachaufwand entsteht unverändert fort. Die wirtschaftlichen Kosten der Vermietung werden durch den Ausschluss einer gesonderten Vergütung daher nicht beseitigt, sondern lediglich auf andere Vergütungsformen, organisatorische Strukturen oder externe Dienstleister verlagert.

Die dem Wohnungsvermittlungsgesetz zugrunde liegende Vorstellung einer klaren Trennung zwischen Verwaltung einerseits und Vermittlung andererseits entspricht zudem nur eingeschränkt den heutigen Bewirtschaftungsprozessen professioneller Immobilienverwaltungen. In der Praxis bildet der Mieterwechsel regelmäßig einen einheitlichen und zusammenhängenden Arbeitsprozess.

Dieser einheitliche in sich geschlossene Arbeitsprozess beginnt mit der Kündigung des bisherigen Mieters, die technische und kaufmännische Bearbeitung des Auszugs, die Erfassung von Verbrauchsdaten, die Abstimmung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen und

Schönheitsreparaturen, die Wohnungsabnahme, die Vermarktung der Wohnung, die Bearbeitung von Interessentenanfragen, die Durchführung von Besichtigungen, die Auswahl geeigneter Bewerber, Erstellung und Abschluss des Mietvertrages, die Wohnungsübergabe an den neuen Mieter und die Datenerfassung der Arbeitsschritte in der Verwaltersoftware.

Die eigentliche Vermittlungstätigkeit im engeren Sinne stellt innerhalb dieses Gesamtprozesses lediglich einen einzelnen Teilabschnitt dar. Ein erheblicher Teil des tatsächlichen Arbeitsaufwands entfällt demgegenüber auf Tätigkeiten, die zugleich der Verwaltung des auslaufenden oder neu begründeten Mietverhältnisses zuzuordnen sind. Dies gilt insbesondere für Leistungen im Zusammenhang mit Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe, Verbrauchserfassung, Dokumentation, Vertragsvorbereitung, Stammdatenpflege sowie der organisatorischen und technischen Einbindung des neuen Mietverhältnisses in die laufende Objektverwaltung.

Diese Verzahnung hat durch die fortschreitende Digitalisierung der Immobilienverwaltung weiter zugenommen. Moderne Verwaltungssoftware bildet den gesamten Lebenszyklus eines Mietverhältnisses in einem einheitlichen digitalen Prozess ab. Daten und Arbeitsvorgänge werden fortlaufend zwischen Auszug, Neuvermietung und Einzug weiterverarbeitet. Verwaltungs- und Vermietungsvorgänge greifen dadurch organisatorisch, technisch und wirtschaftlich ineinander.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Annahme einer jederzeit trennscharfen Abgrenzung zwischen Verwaltungstätigkeit und Vermittlungstätigkeit vielfach praxisfern. Die erforderlichen Leistungen werden regelmäßig durch dieselben Mitarbeiter, innerhalb derselben Organisationsstrukturen und auf Grundlage derselben digitalen Prozesse erbracht.

Die gesetzliche Unterscheidung zwischen Verwaltung und Vermittlung mag dogmatisch und rechtssystematisch nachvollziehbar sein. Sie bildet die tatsächlichen Abläufe moderner Bewirtschaftungsprozesse jedoch nur sehr eingeschränkt ab.

Die Konsequenz des Urteils besteht daher häufig nicht in einer Verringerung des tatsächlichen Leistungsumfangs, sondern lediglich in der Notwendigkeit zusätzlicher organisatorischer Konstruktionen oder der Einschaltung externer Makler für einen begrenzten Teilbereich des Gesamtprozesses. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten, Schnittstellen, Dokumentationspflichten und Abstimmungsaufwände, ohne dass sich am Umfang der tatsächlich erforderlichen Leistungen etwas ändert. Für Eigentümer, Verwalter und Wohnungssuchende entsteht hierdurch regelmäßig kein erkennbarer praktischer Mehrwert. Vielmehr ist es sehr wahrscheinlich, dass bestehende und über Jahre gewachsene Bewirtschaftungsprozesse komplizierter sowie kosten- und zeitintensiver ausgestaltet werden müssten.

Vermietung durch den Verwalter liegt im Interesse von Eigentümer und Mieter

Der Verwalter wird vom Eigentümer gerade deshalb mit Vermietungsaufgaben betraut, weil er die Immobilie, die bestehenden Mietverhältnisse und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Objekts kennt.

Anders als im Verhältnis zum Wohnungssuchenden liegt im Verhältnis zum Vermieter regelmäßig kein Interessengegensatz vor. Der Verwalter wird gerade beauftragt, die Interessen des Eigentümers wahrzunehmen und dessen Vermietungsinteressen umzusetzen. Die wirtschaftliche Nähe zwischen Vermieter und Verwalter ist insoweit nicht Folge einer unerwünschten Verflechtung, sondern Ausdruck des bestehenden Verwaltungsauftrags.

Die dem Urteil zugrunde liegende Konstellation unterscheidet sich daher von der klassischen Situation, in der ein Makler zwischen zwei voneinander unabhängigen Marktteilnehmern vermittelt. Der Verwalter übernimmt innerhalb der Bewirtschaftung eines Bestandes zusätzliche Vermietungsleistungen, die auf einer bereits bestehenden Geschäftsbeziehung beruhen.

Verwalter vermietet ohne zusätzliche Mieterbelastung

Der Bundesgerichtshof begründet seine Entscheidung unter anderem mit der Möglichkeit, dass Vermittlungskosten mittelbar in die Mietpreisbildung einfließen und dadurch letztlich den Mieter treffen könnten.

Diese Überlegung trifft jedoch in der Praxis nicht zu.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Vermietung einer Wohnung unabhängig vom gewählten Vergütungsmodell zwingend erforderliche Leistungen voraussetzt. Die Durchführung von Besichtigungen, die Bearbeitung von Interessentenanfragen, die Bonitätsprüfung, die Erstellung des Mietvertrags, die Wohnungsübergabe sowie die damit verbundenen Verwaltungs- und Dokumentationsleistungen müssen unabhängig davon erbracht werden, ob eine erfolgsabhängige Vergütung zulässig ist oder nicht. Die Vermietungstätigkeit entfällt durch das Urteil nicht.

Der mit der Vermietung verbundene Personal- und Sachaufwand entfällt daher ebenfalls nicht. Die zugrunde liegenden Kosten bleiben bestehen. Sie werden lediglich auf andere Vergütungsformen, Vertragsgestaltungen oder Organisationsmodelle verlagert. Das BGH-Urteil verändert damit die rechtliche Ausgestaltung der Vergütung, nicht jedoch den tatsächlichen Aufwand der Vermietung.

Vor diesem Hintergrund erscheint bereits zweifelhaft, ob der Ausschluss einer Vergütung von Vermietungsleistungen überhaupt geeignet ist, Wohnungssuchende wirtschaftlich zu entlasten. Die Kosten der Vermietung entstehen unabhängig davon, ob die Leistung durch den Verwalter, einen externen Makler oder durch andere organisatorische Lösungen erbracht wird. Sie verschwinden nicht, sondern müssen weiterhin erbracht und finanziert werden.

Hinzu kommt, dass die Miethöhe bereits heute in weiten Teilen Deutschlands durch die ortsübliche Vergleichsmiete, die Mietpreisbremse und weitere mietpreisrechtliche Vorgaben begrenzt wird. Aber auch außerhalb von Mietpreisbremsengebieten wird die Miethöhe nicht durch einzelne Kostenpositionen bestimmt. Maßgeblich sind vielmehr die örtlichen Marktverhältnisse, die Vergleichsmieten und die konkrete Nachfrage nach Wohnraum. Einzelne Vermietungs- oder Verwaltungskosten stellen dabei lediglich einen von zahlreichen Faktoren innerhalb der Gesamtkalkulation der Grundmiete dar.

Vor allem aber stellt sich die Frage, weshalb gerade die Vergütung von Vermietungsleistungen eines Verwalters geeignet sein soll, den Mieter zu belasten, während dies bei externen Maklern, den Vermietungsabteilungen von bestandhaltenden Immobilienunternehmen oder sonstigen Vermietungsdienstleistern nicht gleichermaßen gelten soll. Auch deren Leistungen verursachen Kosten, die bei der Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes berücksichtigt werden müssen. Ein sachlicher Grund für diese Differenzierung ist nicht erkennbar.

Die Annahme, dass die Vergütung von Vermietungsleistungen des Verwalters zu einer eigenständigen und messbaren zusätzlichen Belastung des Mieters führt, lässt sich daher nicht belegen. Wahrscheinlicher ist vielmehr, dass die Kosten der Vermietung unabhängig vom gewählten Vergütungsmodell unverändert anfallen, bei Drittbeauftragung von Maklern aus den genannten Gründen ansteigen, und lediglich auf andere Weise abgebildet werden. Das Urteil beseitigt keine Vermietungskosten, sondern verlagert sie lediglich auf andere Strukturen und Vergütungsmodelle.

Eine gesetzliche Klarstellung zugunsten der Vergütung von Vermietungsleistungen gegenüber dem Eigentümer oder Vermieter würde daher weder das Bestellerprinzip in Frage stellen noch zu einer zusätzlichen Belastung von Wohnungssuchenden führen.

Prämissen einer gesetzlichen Anpassung

Der Schutz des Wohnungssuchenden soll nicht infrage gestellt werden.

Insbesondere sollen unverändert gelten:

- das Bestellerprinzip,
- das Verbot einer Provisionsbelastung des Wohnungssuchenden,
- Mieterschutz

Anpassungsbedarf besteht allein hinsichtlich der Vergütung von Vermietungsleistungen gegenüber dem Eigentümer/Vermieter.

BFW-Regelungsvorschlag

Der BFW setzt sich für eine punktuelle Klarstellung im Wohnungsvermittlungsgesetz ein.

Vorgeschlagen wird das Einfügen eines neuen Satzes 3 in § 2 Abs. 2 WoVermittG.

§ 2 Abs. 2 Satz 3 WoVermittG (neu): „Satz 1 Nummer 2 gilt nicht für ein Entgelt, das der Eigentümer oder Vermieter für Vermietungsleistungen des Verwalters schuldet.“

Diese Lösung

- belässt das Bestellerprinzip unverändert,
- schützt Wohnungssuchende weiterhin vor Vermittlungsprovisionen,

- ermöglicht die Vergütung tatsächlich erbrachter Vermietungsleistungen gegenüber dem Auftraggeber,
- schafft Rechtsklarheit für Eigentümer und Verwalter,
- verfolgt damit einen minimalinvasiven Ansatz und hält am Grundgedanken des Wohnungsvermittlungsgesetzes fest.

Zusammenfassung

Das Urteil des Bundesgerichtshofs macht deutlich, dass die Regelungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes aus dem Jahr 1971 auf Marktstrukturen zurückgehen, die sich seitdem erheblich verändert haben.

Professionelle Verwaltungsunternehmen übernehmen heute regelmäßig Vermietungsleistungen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes in dieser Form noch keine vergleichbare praktische Bedeutung hatten. Die Vermietung von Wohnraum stellt innerhalb der modernen Immobilienverwaltung eine Dienstleistung in einem in sich geschlossenen Arbeitsprozess dar, die Personal- und Sachaufwand verursacht, für Eigentümer einen wirtschaftlichen Nutzen schafft und u.a. aufgrund der Ansprechpartnerkontinuität auch im Mieterinteresse liegt.

Die vorgeschlagene Ergänzung des § 2 Abs. 2 WoVermittG stellt einen minimalinvasiven und systemgerechten Reformansatz dar. Die vorgeschlagene Regelung würde weder das Bestellerprinzip ändern noch eine Provisionsforderung gegenüber Wohnungssuchenden zulassen. Der Mieterschutz bliebe unverändert erhalten, während zugleich Rechtssicherheit für die Vergütung von Vermietungsleistungen gegenüber dem Vermieter geschaffen würde.

Zugelassen würde lediglich die Vergütung von Leistungen gegenüber demjenigen Vertragspartner, der diese Leistungen beauftragt hat und dessen Interessen der Verwalter bereits kraft Verwaltungsvertrages wahrnimmt.

Berlin, 31.07.2026