

Positionspapier

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

Grundsätzliches

Mit einer eng begrenzten gesetzlichen Klarstellung in § 2 WoVermittG können bewährte Vermietungsleistungen im Rahmen der Verwaltung von Wohnraum auch künftig rechtssicher erbracht und vereinbart werden.

Die Vermietung einer Wohnung ist heute regelmäßig Bestandteil eines einheitlichen digitalisierten Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozesses. Professionelle Immobilienverwaltungen sollten daher auch künftig die Möglichkeit haben, Vermietungsleistungen im Rahmen bestehender Verwaltungsmandate rechtssicher zu erbringen und vertraglich mit dem Eigentümer oder Vermieter zu vereinbaren. Bestellerprinzip und Mieterschutz bleiben uneingeschränkt erhalten.

Regelungsvorschlag

§ 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...“

Warum Handlungsbedarf besteht

Mit Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass einem Verwalter für die Vermittlung einer von ihm verwalteten Wohnung kein Provisionsanspruch zusteht. Die Entscheidung folgt dem geltenden Gesetzeswortlaut. Gleichzeitig zeigt sie bestehenden Klarstellungsbedarf hinsichtlich der rechtssicheren Erbringung und vertraglichen Ausgestaltung von Vermietungsleistungen innerhalb bestehender Verwaltungsmandate auf.

Der Mieterwechsel ist ein einheitlicher Verwaltungsprozess

Das Wohnungsvermittlungsgesetz stammt aus dem Jahr 1971. Die heutige Wohnungswirtschaft ist dagegen geprägt durch professionelle Verwaltungsunternehmen, die neben klassischen Verwaltungsaufgaben regelmäßig auch umfassende Vermietungsleistungen erbringen.

In der Praxis besteht der Mieterwechsel aus einem zusammenhängenden digitalisierten Arbeitsprozess. Die eigentliche Vermittlungstätigkeit bildet dabei nur einen Teilabschnitt eines deutlich umfassenderen Verwaltungsprozesses. Auszug, Vermietungstätigkeit und Einzug werden regelmäßig innerhalb derselben Organisationsstrukturen und digitalen Systeme bearbeitet.

Arbeitsschritte bei Mieterwechsel sind: **Auszug des bisherigen Mieters** (z.B. Kündigungsbearbeitung, Wohnungsabnahme, Verbrauchserfassung Organisation von Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen), **Vermietung der Wohnung** (z.B. Exposé, Anzeige, Interessenten-

management, Besichtigungen, Auswahl geeigneter Mietinteressenten) und **Einzug des neuen Mieters** (z.B. Mietvertragsvorbereitung, Anlage der Mieterstammdaten, Wohnungsübergabe, Integration in die laufende Verwaltung).

Warum die Klarstellung erforderlich ist

Die für eine Neuvermietung erforderlichen Leistungen bleiben unabhängig von ihrer rechtlichen Einordnung unverändert erforderlich.

Ohne gesetzliche Klarstellung drohen zusätzliche Abgrenzungsfragen innerhalb eines einheitlichen Mieterwechselprozesses sowie vermeidbarer organisatorischer und administrativer Mehraufwand, ohne dass sich am tatsächlichen Leistungsumfang für die Organisation und Durchführung des Mieterwechsels etwas ändert.

Die vorgeschlagene gesetzliche Ergänzung schafft Rechtssicherheit für Eigentümer und Verwalter. Gleichzeitig trägt sie den heutigen Bewirtschaftungsrealitäten professioneller Immobilienverwaltungen Rechnung und ermöglicht die Fortführung bewährter Verwaltungs- und Vermietungsprozesse.

Zusammenfassung

Die vorgeschlagene gesetzliche Anpassung wahrt die Grundprinzipien des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Bestellerprinzip und Mieterschutz bleiben unverändert bestehen. Zugleich trägt sie der heutigen Verwaltungspraxis Rechnung, in der die Vermietung regelmäßig Bestandteil eines einheitlichen und digitalisierten Mieterwechselprozesses ist.

Es geht lediglich um eine eng begrenzte gesetzliche Klarstellung, damit bewährte Vermietungsleistungen im Rahmen bestehender Verwaltungsmandate auch künftig rechtssicher erbracht und vereinbart werden können.

Eine ausführliche Darstellung der rechtlichen, praktischen und wirtschaftlichen Hintergründe enthält das als Anlage beigefügte BFW-Arbeitspapier.

Anlage: BFW-Arbeitspapier „Anpassung des § 2 WoVermittG nach dem Urteil des BGH vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25)“

Berlin, 31.07.2026