



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

I ZR 224/25

vom

21. Mai 2026

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WoVermittG § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2

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.

BGH, Urteil vom 21. Mai 2026 - I ZR 224/25 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 2026 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Koch, die Richterin Dr. Schwonke, den Richter Feddersen, die Richterinnen Dr. Schmaltz und Wille für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 24. Oktober 2025 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin übertrug der Beklagten mit schriftlichem Vertrag vom 13. Juli 2020 die Verwaltung ihr gehörender Immobilien mit 129 Wohneinheiten und 134 Garagen in D: und E: . 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 von 24 € pro Wohneinheit und 4 € pro Garage jeweils nebst Mehrwertsteuer sowie im Fall der Neuvermietung einer Wohnung eine Provision in Höhe von zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer - gedeckelt auf 10.000 € brutto jährlich - vorgesehen.

- 2 Während der Vertragsdauer kam es unter Vermittlung der Beklagten zu 13 Neuvermietungen von ihr verwalteter Wohneinheiten. Hierfür stellte die Beklagte der Klägerin Provisionen von insgesamt 16.815,71 € (835,20 € im Jahr 2020, 10.149,51 € im Jahr 2021 und 5.831 € im Jahr 2022) in Rechnung, die

diese beglich. Nach der Kündigung des Verwaltervertrags machte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 19. Oktober 2023 geltend, nach dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsgesetz - WoVermittG) hätten der Beklagten die vereinnahmten Provisionen nicht zugestanden, und forderte sie erfolglos zur Erstattung der Gesamtsumme bis zum 3. November 2023 auf.

- 3 Die Klägerin hat die Beklagte auf Rückzahlung von 16.815,71 € nebst Zinsen seit dem 4. November 2023 sowie auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch genommen. Das Landgericht hat die Beklagte auf ihr Anerkenntnis zur Zahlung von 149,51 € nebst Zinsen verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen die Beklagte zur Zahlung weiterer 16.666,20 € nebst Zinsen verurteilt. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

- 4 A. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Klägerin habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erstattung der Provisionen. Die im Verwaltervertrag getroffene Provisionsvereinbarung sei wegen Verstoßes gegen § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG unwirksam. Der darin bestimmte Provisionsausschluss bei Abschluss eines Mietvertrags über Wohnräume, deren Verwalter der Wohnungsvermittler sei, erfasse nicht nur Maklerverträge des Wohnungsvermittlers mit dem Wohnungssuchenden, sondern auch solche mit dem Wohnungseigentümer oder Vermieter.

5 B. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision der Beklagten hat keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Klägerin die Rückzahlung der Provisionen nebst Zinsen verlangen kann, weil die Beklagte von ihr für die Vermittlung der Mietverträge über die verwalteten Wohnungen kein Entgelt beanspruchen konnte.

6 I. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 WoVermittG steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Diese Voraussetzung ist im Streitfall erfüllt. Die Beklagte ist eine Wohnungsvermittlerin im Sinne des Wohnungsvermittlungsgesetzes, weil die Klägerin sie mit der Vermittlung des Abschlusses von Mietverträgen über Wohnräume betraut hat (vgl. § 1 Abs. 1 WoVermittG). Durch ihre Vermittlung hat die Klägerin 13 Mietverträge über Wohnungen in ihren Immobilien geschlossen.

7 II. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Beklagte die für ihre Vermittlung erhaltenen Vergütungen gemäß § 5 Abs. 1 Halbsatz 1 WoVermittG, § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB an die Klägerin zurückzuzahlen hat, weil die im Verwaltervertrag getroffene Provisionsvereinbarung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2, Abs. 5 Nr. 1 WoVermittG unwirksam ist und die Beklagte die Vermittlungsentgelte daher ohne Rechtsgrund erlangt hat.

8 1. Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch nach § 2 Abs. 1 Satz 1 WoVermittG nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Verwalter der Wohnungsvermittler ist. Gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 WoVermittG ist eine Vereinbarung (unter anderem) unwirksam, wenn sie von § 2 Abs. 2 WoVermittG abweicht. Nach § 5 Abs. 1 Halbsatz 1 WoVermittG kann, soweit an den Wohnungsvermittler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt geleistet worden ist,

die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückgefordert werden. Gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB ist, wer durch die Leistung eines anderen auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ihm zur Herausgabe verpflichtet.

9 2. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagte nicht nur als Wohnungsvermittlerin, sondern auch als Verwalterin der vermittelten Wohnungen tätig geworden ist. Nach dem Verwaltervertrag war sie mit laufenden umfangreichen Verwaltungsaufgaben betraut und hatte in diesem Zusammenhang weitreichende Entscheidungsbefugnisse, die den Abschluss von Mietverträgen für die Klägerin umfassten (zur Abgrenzung vom WEG-Verwalter vgl. BGH, Urteil vom 13. März 2003 - III ZR 299/02, NJW 2003, 1393 [juris Rn. 17 bis 22]; vgl. auch BGH, Urteil vom 6. Februar 2003 - III ZR 287/02, NJW 2003, 1249 [juris Rn. 14]; zur Abgrenzung von maklertypischen Serviceleistungen vgl. BGH, Urteil vom 2. Oktober 2003 - III ZR 5/03, NJW 2004, 286 [juris Rn. 12]; Urteil vom 22. Februar 2018 - I ZR 38/17, VersR 2018, 933 [juris Rn. 22]; zur Entscheidungsbefugnis des Wohnungsvermittlers vgl. BGH, Urteil vom 26. September 1990 - IV ZR 226/89, BGHZ 112, 240 [juris Rn. 11]). Dies zieht die Revision nicht in Zweifel.

10 3. Die Revision wendet sich ohne Erfolg gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die im Verwaltervertrag getroffene Provisionsvereinbarung für den Fall der Neuvermietung einer Wohnung sei unwirksam, weil sie gegen § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG verstoße. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler angenommen, der gesetzliche Entgeltausschluss gelte nicht nur für Provisionsvereinbarungen, die der Wohnungsvermittler und -verwalter mit dem Mieter getroffen hat, sondern auch für solche mit dem Vermieter der Wohnräume.

- 11 a) Nach seinem Wortlaut erfasst § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG das Entgelt des Wohnungsvermittlers für jegliche Vermittlung eines Mietvertrags über Wohnräume, deren Verwalter er ist. Eine Beschränkung auf Provisionsvereinbarungen mit dem Wohnungssuchenden ergibt sich nicht aus der Formulierung "Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn (...)".
- 12 b) Der Regelungszusammenhang mit anderen Bestimmungen in § 2 WoVermittG spricht dafür, dass der in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG normierte Provisionsausschluss nicht nur zugunsten des Mieters, sondern auch zugunsten des Vermieters der vermittelten Wohnräume eingreift. Gemäß § 2 Abs. 1a WoVermittG darf 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, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (sogenanntes Bestellerprinzip). Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG steht ein Anspruch nach § 2 Abs. 1 Satz 1 dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Davon abweichend findet sich in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG kein Bezug auf einen Anspruch des Wohnungsvermittlers gegen den Wohnungssuchenden.
- 13 c) Sinn und Zweck von § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG erfordern keine einschränkende Auslegung der Bestimmung dahin, dass ihr Provisionsvereinbarungen zwischen dem zugleich als Verwalter tätig werdenden Wohnungsvermittler und dem Vermieter der Wohnung nicht unterfallen.

14

aa) Der Gesetzgeber hat das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung zum Schutz des Mieters geschaffen (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs, BT-Drucks. VI/1549, Vorblatt und S. 6). Es verfolgt den Zweck, Missstände auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung zu beseitigen. Die Wohnungssuchenden sollen vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen geschützt werden, die sich häufig aus missbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden für sie ergeben. Außerdem soll die Markttransparenz auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung verbessert werden (BT-Drucks. VI/1549, S. 12). Durch § 2 Abs. 2 WoVermittG soll verhindert werden, dass Wohnungsvermittler Entgelte auch in solchen Fällen fordern, in denen eine echte Vermittlungstätigkeit nicht vorliegt. Einen solchen Fall hat der Gesetzgeber darin gesehen, dass Mietverträge über Wohnräume geschlossen werden, deren Eigentümer oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist (vgl. BT-Drucks. VI/1549, S. 12). In seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf hat der Bundesrat darum gebeten zu prüfen, ob und in welcher Weise durch eine Ergänzung der Vorschrift Fälle zu erfassen sind, in denen Makler und Eigentümer in sonstiger enger wirtschaftlicher Verbindung zueinander stehen (vgl. Stellungnahme des Bundesrats, BT-Drucks. VI/1549, S. 30). Auf Vorschlag des Rechtsausschusses (vgl. Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. VI/2421, S. 6) hat der Gesetzgeber sodann in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG zusätzlich aufgenommen, dass der Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers auch dann ausgeschlossen ist, wenn er selbst Verwalter der vermieteten Wohnräume ist. Durch die so gefasste Bestimmung soll verhindert werden, dass Wohnraumvermittler Entgelte fordern, obwohl eine dem Leitbild des Maklervertrags entsprechende Vermittlungstätigkeit nicht vorliegt oder in Frage gestellt ist (BGH, Urteil vom 9. März 2006 - III ZR 235/05, NJW-RR 2006, 729 [juris Rn. 12]). Sie soll im Interesse der Wohnungssuchenden nicht abbedungen werden können (vgl. BT-Drucks. VI/1549, S. 13).

- 15 bb) Ob der Provisionsausschluss in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG mit Blick auf seinen Sinn und Zweck auf die Entgeltvereinbarung des Wohnungsvermittlers und -verwalters mit dem Mieter zu beschränken ist oder auch auf eine solche mit dem Vermieter der vermittelten Wohnräume Anwendung findet, ist in instanzgerichtlicher Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.
- 16 (1) Eine Auffassung, der sich das Landgericht angeschlossen hat, nimmt an, der Provisionsausschluss greife nicht zugunsten des Vermieters der Wohnräume, weil er nicht vom Schutzzweck des - allein den Belangen des Wohnungsuchenden dienenden - § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG erfasst sei (vgl. OLG Naumburg, NZM 2005, 151; BeckOK.BGB/Kneller, 78. Edition [Stand 1. Mai 2026], § 652 Rn. 41; jurisPK.BGB/Würdinger, Stand 10. März 2026, § 652 Rn. 167; MünchKomm.BGB/Althammer, 9. Aufl., § 652 Rn. 140; NK.BGB/Wichert, 4. Aufl., § 652 Rn. 80; Gahn in Schmid/Harz, Mietrecht, 6. Aufl., § 2 WoVermG Rn. 2; Fischer, NJW 2007, 3107, 3112; Moraht, NZM 2006, 330, 332; vgl. auch BeckOGK.BGB/Meier, Stand 1. Januar 2026, § 652 Rn. 102 [keine analoge Anwendung auf den Vermieter]).
- 17 (2) Nach anderer, vom Berufungsgericht geteilter Ansicht besteht mit Blick auf die Zielrichtung des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG kein Anlass, die Vorschrift nicht auf Provisionsvereinbarungen des sich zugleich als Verwalter betätigenden Wohnungsvermittlers mit dem Vermieter anzuwenden (vgl. AG München, WuM 2004, 619 [juris Rn. 9]; AG Gera, Urteil vom 13. Dezember 2010 - 4 C 680/10, juris Rn. 9; Baader/Gehle, WoVermittG, 1993, § 2 Rn. 26; Schulz, WoVermG, 2010, § 2 Rn. 16; Dehner, Das Maklerrecht - Leitfaden für die Praxis, 2001, Rn. 344; Fischer, Maklerrecht, 8. Aufl., Kap. XIII Rn. 45; Meyer/Kunkel, ImmobilienWirtschaftsR-HdB, 2022, Kap. 7 Rn. 19; Frahnert, WuM 2004, 619, 620).

18 cc) Der zuletzt genannten Ansicht ist zuzustimmen. Sinn und Zweck von § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG erfordern keine Einschränkung des Anwendungsbereichs der Vorschrift im Wege einer teleologischen Reduktion.

19 (1) Eine richterliche Rechtsfortbildung im Wege der teleologischen Reduktion, die zu den anerkannten Auslegungsmethoden zählt, kommt in Betracht, wenn der Wortlaut der Vorschrift mit Blick auf ihren Normzweck zu weit gefasst ist (BGH, Beschluss vom 11. Februar 2025 - KZR 74/23, WRP 2025, 889 [juris Rn. 16] - Geschäftsführerhaftung; Urteil vom 5. Februar 2026 - III ZR 137/25, WRP 2026, 477 [juris Rn. 23]). Voraussetzung ist, dass der Gesetzgeber nicht alle Konsequenzen der von ihm gewählten Gesetzesfassung bedacht hat und ihre wortgetreue Anwendung das gesetzgeberische Ziel deutlich verfehlen würde (BGH, Urteil vom 5. Juli 2007 - IX ZR 185/06, BGHZ 173, 116 [juris Rn. 31]; Beschluss vom 29. November 2013 - BLw 4/12, NJW-RR 2014, 243 [juris Rn. 23]; Beschluss vom 24. Februar 2026 - EnVR 9/24, WM 2026, 825 [juris Rn. 13] - Nachsicht).

20 (2) Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber es planwidrig versäumt hat, die Regelung in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG auf einen Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers und -verwalters gegen den Mieter zu beschränken. Er hat bei der Schaffung des am 10. November 1971 in Kraft getretenen Wohnungsvermittlungsgesetzes (BGBl. I S. 1745, 1747 bis 1749) einen Bezug zum Wohnungssuchenden in § 2 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG, aber nicht in § 2 Abs. 2 WoVermittG vorgesehen. Bei der Einführung des Bestellerprinzips in § 2 Abs. 1a WoVermittG mit Wirkung zum 1. Juni 2015 (BGBl. I S. 610, 611 f.) hat er zwischen vom Wohnungssuchenden und vom Vermieter erteilten Aufträgen differenziert, ohne dies zum Anlass zu nehmen, die Formulierung in § 2 Abs. 2 Satz 1 WoVermittG anzupassen. Mit Blick darauf besteht kein Anhaltspunkt 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 kann (vgl. Fischer aaO Kap. XIII Rn. 45).

21 (3) Es ist auch nicht erkennbar, dass bei Anwendung des in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG vorgesehenen Provisionsausschlusses auf eine Entgeltvereinbarung des Wohnungsvermittlers und -verwalters mit dem Vermieter das Regelungsziel der Bestimmung verfehlt würde.

22 (a) 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 hat, gilt diese Erwägung allerdings nur für das Verhältnis des Wohnungsvermittlers zum wohnungssuchenden Mietinteressenten und nicht für sein Verhältnis zum Vermieter.

23 An einer provisionsauslösenden Maklerleistung fehlt es, wenn aufgrund der "Verflechtung" des Maklers mit dem Vertragsgegner seines Auftraggebers anzunehmen ist, dass er sich im Fall eines Streits regelmäßig auf die Seite des Vertragsgegners stellen wird, und deshalb wegen der drohenden Interessenkollision eine sachgerechte Wahrnehmung der Belange seines Auftraggebers nicht gewährleistet ist. Dabei muss die Interessenbildung auf Seiten des Maklers institutionalisiert, das heißt durch Übernahme einer tendenziell dauerhaften Funktion verfestigt sein (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 2009 - III ZR 91/08, NJW 2009, 1809 [juris Rn. 9 und 12]; Urteil vom 1. März 2012 - III ZR 213/11, NJW 2012, 1504 [juris Rn. 9 f.]; Beschluss vom 9. Mai 2018 - I ZR 68/17, juris Rn. 20).

24 Ein derartiger institutionalisierter Interessenwiderstreit besteht typischerweise bei einem die Wohnung für den Vermieter verwaltenden und deshalb seinem "Lager" zuzurechnenden Wohnungsvermittler im Verhältnis zum wohnungssuchenden Mietinteressenten (vgl. BGH, NJW 2003, 1393 [juris Rn. 19]; zu § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 3 WoVermittG vgl. BGH, NJW-RR 2006, 729 [juris Rn. 13 bis 15]). Die mit dem Provisionsausschluss nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2

WoVermittG bezweckte Markttransparenz soll einen solchen - für den einen Wohnungsvermittler beauftragenden Wohnungssuchenden oft nicht erkennbaren - Interessenkonflikt zum Schutz des Mieters verhindern (zu § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 3 WoVermittG vgl. BGH, NJW-RR 2006, 729 [juris Rn. 10]).

25 Mit den Interessen des Vermieters fehlt es dagegen an einem Widerstreit, wenn der Wohnungsvermittler von diesem sowohl mit der Verwaltung als auch mit der Vermittlung der Wohnung betraut worden ist. In einem solchen Fall wird er mehr als jeder andere beauftragte Makler daran interessiert sein, die Belange seines Auftraggebers wahrzunehmen (zur Verflechtung des Maklers mit dem Maklerkunden vgl. BGH, Urteil vom 27. Oktober 1976 - IV ZR 90/75, WM 1976, 1334 [juris Rn. 20]; Urteil vom 30. Oktober 2014 - III ZR 493/13, NJW-RR 2015, 365 [juris Rn. 37]). Mit Blick darauf weist die Revision zu Recht darauf hin, dass der Wohnungsvermittler und -verwalter für den ihn beauftragenden Vermieter typischerweise eine echte Vermittlungstätigkeit erbringt. Insofern handelt es sich entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung nicht um eine individuelle Einzelfallbetrachtung, sondern um das Fehlen eines strukturellen Interessenkonflikts wegen der - vom Vermieter als Auftraggeber selbst veranlassten - Doppelstellung des Wohnungsvermittlers und -verwalters.

26 (b) Die Regelung in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG steht allerdings im Dienst der allgemeinen Zielrichtung des Wohnungsvermittlungsgesetzes, den Mieter vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen. Hiermit steht es in Einklang, dass der Wohnungsvermittler eine Provision für die Vermittlung von ihm verwalteter Wohnräume weder vom Wohnungssuchenden noch vom Vermieter verlangen kann. Die wirtschaftliche Position des Mieters kann auch dann ungerechtfertigt geschwächt sein, wenn nicht er, sondern der Vermieter dem Wohnungsvermittler und -verwalter eine Provision schuldet. In einem solchen Fall besteht die Gefahr, dass der Vermieter die angefallene Vergütung über eine höhere Miete auf den Mieter umlegt und ihn dadurch mittelbar mit Zusatzkosten belastet, die dieser bei eigener Beauftragung des - im "Lager"

des Vermieters stehenden - Wohnungsvermittlers und -verwalters nicht tragen müsste (Baader/Gehle aaO § 2 Rn. 26; Schulz aaO § 2 Rn. 16; zum Bestellerprinzip vgl. Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung [Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG], BT-Drucks. 18/3121, S. 15 und 17). Durch die strikte Trennung zwischen Wohnungsvermittlung und -verwaltung sowie die dadurch hergestellte Markttransparenz ist 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 wird.

27 d) Entgegen der Ansicht der Revision gebietet eine an Art. 12 Abs. 1 Satz 2 GG orientierte verfassungskonforme Auslegung nicht, einem die vermittelten Wohnräume zugleich verwaltenden Wohnungsvermittler eine vom Vermieter versprochene Provision zuzugestehen.

28 Der Gesetzgeber darf die durch Art. 12 Abs. 1 Satz 2 GG geschützte Freiheit, das Entgelt für berufliche Leistungen einzelvertraglich zu vereinbaren, begrenzen, um sozialen oder wirtschaftlichen Ungleichgewichten entgegenzuwirken. Dabei verfügt er über einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum (BVerfGE 142, 268 [juris Rn. 63 f.]). Durch die Normierung eines Provisionsausschlusses des Wohnungsvermittlers und -verwalters in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG hat der Gesetzgeber in Ausübung seines sozialstaatlichen Gestaltungsauftrags aus Art. 20 Abs. 1 GG eine geeignete, erforderliche und angemessene Regelung getroffen, um den von ihm festgestellten Auswüchsen und Härten eines im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarkts entgegenzuwirken (vgl. BT-Drucks. VI/1549, Vorblatt und S. 6) und Missstände zulasten des wirtschaftlich schwächeren Mieters zu beseitigen, die sich bei der Wohnungsvermittlung gezeigt haben (vgl. BT-Drucks. VI/1549, S. 12).

29

Die Revision führt erfolglos an, die Tätigkeitsfelder eines Wohnungsvermittlers seien bereits durch die Einführung des Bestellerprinzips in § 2 Abs. 1a WoVermittG beschränkt worden. Wäre es ihm verboten, für den Vermieter zugleich als Verwalter tätig zu werden, so führte die weitere Beschneidung seiner Betätigungsmöglichkeiten zur Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die grundrechtlich geschützte Berufsausübungsfreiheit. Auch in der Zusammenschau mit dem Bestellerprinzip in § 2 Abs. 1a WoVermittG ist nicht ersichtlich, dass die freie Berufsausübung des Wohnungsvermittlers aufgrund des Ausschlusses einer Provision für die Vermittlung einer von ihm verwalteten Mietwohnung unangemessen beeinträchtigt wird. Er wird dadurch nicht zu einer grundlegenden Veränderung seiner geschäftlichen Aktivitäten in dem Sinne gezwungen, dass er seine bisherige berufliche Tätigkeit völlig aufgeben müsste (zum Bestellerprinzip vgl. BVerfGE 142, 268 [juris Rn. 86]). Die Revision führt keinen vom Berufungsgericht übergangenen Sachvortrag der Beklagten auf, wonach einem Wohnungsvermittler keine hinreichenden Tätigkeitsfelder verbleiben, für die er ein auskömmliches Entgelt vereinbaren kann. Sofern er nicht Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG), kann er nach Maßgabe des Bestellerprinzips (§ 2 Abs. 1a WoVermittG) Provisionsvereinbarungen über die Vermittlung oder den Nachweis von Mietwohnungen treffen. Zudem sind 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, so dass aus diesen Tätigkeiten weitere Einnahmen erzielt werden können (zum Bestellerprinzip vgl. BVerfGE 142, 268 [juris Rn. 86]).

30

III. Der Zinsanspruch ist nach § 288 Abs. 1, § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB gerechtfertigt. Die Beklagte befindet sich aufgrund der Mahnung der Klägerin seit Ablauf der gesetzten Zahlungsfrist mit der Erstattung der Provisionen in Verzug.

31 C. Danach ist die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Koch

Schwonke

Feddersen

Schmaltz

Wille

Vorinstanzen:

LG Krefeld, Entscheidung vom 22.05.2024 - 7 O 15/24 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 24.10.2025 - I-7 U 101/24 -

Verkündet am:

21. Mai 2026

Wächter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle