



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 151/05

Verkündet am:
9. März 2006
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WoVermittG § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2; BGB § 652

Eine Provisionszusage des Mieters an den Wohnungsvermittler ist nicht schon deshalb unwirksam, weil dieser gegenüber dem Eigentümer oder Vermieter eine Mietgarantie übernommen hatte.

BGH, Urteil vom 9. März 2006 - III ZR 151/05 - LG Lüneburg

AG Winsen/Luhe

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 28. Juni 2005 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Aufgrund eines Nachweises oder einer Vermittlung der Klägerin mieteten die Beklagten eine Wohnung von deren Eigentümer. In dem Mietvertrag verpflichteten sie sich, an die Klägerin eine Courtage in Höhe von zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer, insgesamt 2.111,20 €, zu zahlen. Zuvor hatte die Klägerin gegenüber dem Eigentümer eine Mietgarantie übernommen und die Miete an diesen bis zur Vermietung des Objekts an die Beklagten auch gezahlt.

2 Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin die Beklagten auf Zahlung der Courtage in Anspruch genommen. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Forderung weiter.

Entscheidungsgründe

3 Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

4 1. Das Landgericht hat den Provisionsanspruch der Klägerin an dem gesetzlichen Verbot des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG scheitern lassen. Nach dieser Bestimmung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und Abs. 5 WoVermittG steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist. Das Berufungsgericht hat die Klägerin als Mietgarantin einem "Mieter" im Sinne dieser Bestimmung gleichgestellt. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

5 2. Durch Art. 3 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), in Kraft seit dem 1. September 1993, ist der Mieter in den Personenkreis des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG aufgenommen worden. Die Regelung bezweckt, dem Mieter für eigene Maklertätigkeit gegenüber einem Nachmieter ein Entgelt zu versagen. Er sollte, wie auch der ebenfalls neue § 4a Abs. 1 WoVermittG zeigt, grundsätzlich keinen wirtschaftlichen Nutzen aus

der Beendigung seines Mietverhältnisses ziehen können (Baader/Gehle, WoVermittG [1993] § 2 Rn. 81a). Die Bestimmung ist daher in die allgemeine Zielsetzung des Wohnungsvermittlungsgesetzes eingebettet, den Mieter vor wirtschaftlich ungerechtfertigten Belastungen zu schützen, die sich als Folge eines unausgeglichene Wohnungsmarktes ergeben können. Da Wohnungsmietinteressenten die Provisionsbelastung wegen zu schwacher Marktposition vielfach nicht auf die Vermieter abwälzen können, begrenzt § 2 Abs. 2 WoVermittG die Möglichkeit entgeltlicher Maklertätigkeit (Staudinger/Reuter, BGB [2003] §§ 652, 653 Rn. 158 unter Hinweis auf BT-Drucks. VI/1549, 12 und 6).

- 6 3. Die Aufnahme des Mieters in den Personenkreis des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG geht auf eine Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zurück (BT-Drucks. 12/5342 S. 2). Im Gesetzgebungsverfahren war die Bundesregierung dem Vorschlag des Bundesrates, den sich später der Vermittlungsausschuss zu eigen gemacht hat, in das Gesetz einen neuen § 4a einzufügen, mit dem Argument entgegengetreten, der Vorschlag sei widersprüchlich, weil er nicht zugleich einem als Wohnungsvermittler agierenden Mieter den Provisionsanspruch aberkenne: Abstandszahlungen an weiche Mieter oder sonstige Personen seien, wirtschaftlich betrachtet, eine Art "Vermittlungsentgelt". Zumindest seien die Grenzen zwischen der Vermittlung einer Mietwohnung durch den bisherigen Mieter an einen Nachmieter zu einer bloßen Abstandszahlung nicht scharf zu ziehen (BT-Drucks. 12/3254 S. 35 f, 46). Die Entstehungsgeschichte der Norm verdeutlicht, dass die Änderung des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG eine flankierende Maßnahme zu dem ebenfalls neuen § 4a WoVermittG über die Unwirksamkeit von Abstandszahlungen und vergleichbaren Vereinbarungen darstellen sollte.

- 7 4. Zwar ist nicht zu verkennen, dass ein Mieter, der seinem Vermieter einen Nachmieter stellt, damit häufig - zumindest auch - das wirtschaftliche Interesse verfolgen wird, vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen und so von der Entrichtung des Mietzinses befreit zu werden. Mit diesem Interesse ist - wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt - dasjenige der Klägerin, die Verpflichtungen aus der gegenüber dem Eigentümer übernommenen Mietgarantie auf die Beklagten als Mieter überzuwälzen, durchaus vergleichbar. Diese Interessenlage betrifft indessen nicht das eigentliche Anliegen der gesetzlichen Regelung, die vorrangig darauf abzielt, Abstandszahlungen und vergleichbare Vereinbarungen zu verhindern oder zu erschweren. Ein Bezug zu einer derartigen Abstandszahlung ist bei dem hier in Rede stehenden Provisionsversprechen an den Mietgaranten nicht erkennbar. Deswegen ist der Senat der Auffassung, dass das bloße Interesse der Klägerin, von der gegenüber dem Eigentümer eingegangenen Mietgarantieverpflichtung befreit zu werden, für sich allein genommen nicht provisionsschädlich ist.
- 8 5. Der in der mündlichen Revisionsverhandlung vor dem Senat angesprochene Gesichtspunkt, dass die Klägerin als Mietgarantin hier einem Vermieter im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG gleichgestellt werden müsse, greift ebenfalls nicht durch. Der Mietvertrag ist zwischen dem Eigentümer und den Beklagten geschlossen worden; die Klägerin hatte auf sein Zustandekommen keinen rechtlichen Einfluss. Der Grundgedanke, dass der Makler und die Partner des auf seine Tätigkeit hin zustande gekommenen Vertrages voneinander verschiedene Personen sein müssen, damit eine Provisionspflicht entstehen kann (Baader/Gehle aaO Rn. 42), wird daher bei der vorliegenden Fallkonstellation nicht in Frage gestellt.

- 9 6. Die Nichteinbeziehung des bloßen Mietgaranten in den Personenkreis des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG liegt auch auf der Linie der bisherigen Senatsrechtsprechung, wonach die vom Gesetzgeber als Ausnahmeregelungen konzipierten Tatbestände unwirksamer Provisionsvereinbarungen ihrerseits nicht allzu extensiv ausgelegt werden dürfen. In diesem Sinne hat der Senat bereits entschieden, dass dem (gewöhnlichen) Verwalter nach §§ 20 ff WEG ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG versagt ist; er ist nicht Verwalter von Wohnräumen im Sinne dieser Bestimmung (Senatsurteil vom 13. März 2003 - III ZR 299/02 = NJW 2003, 1393).
- 10 7. Das Berufungsurteil kann daher mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Da die Beklagten noch weitere Unwirksamkeitsgründe

geltend machen, die das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht geprüft hat, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Schlick

Wurm

Kapsa

Dörr

Galke

Vorinstanzen:

AG Winsen (Luhe), Entscheidung vom 30.11.2004 - 20 C 507/04 -

LG Lüneburg, Entscheidung vom 28.06.2005 - 9 S 104/04 -