



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 113/02

Verkündet am:  
25. Juli 2002  
Freitag  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: ja  
BGHR: ja

---

BGB § 134

WoVermG § 6 Abs. 1

Bietet ein Wohnungsvermittler entgegen dem Verbot des § 6 Abs. 1 WoVermG Wohnräume an, ohne dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten zu haben, führt dies nicht zur Nichtigkeit des mit dem Wohnungssuchenden geschlossenen Maklervertrages.

BGH, Urteil vom 25. Juli 2002 - III ZR 113/02 - LG Verden

AG Syke



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juli 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Verden vom 22. Februar 2002 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die klagende Immobilienmaklerin bot dem Beklagten, der eine Wohnung für sich und seine Familie suchte, an, ihm ein geeignetes Objekt zu vermitteln. Sie benannte ihm ein Einfamilienhaus in W. , das ihr die Eheleute G. an die Hand gegeben hatten. Diese waren Mieter und suchten einen Nachmieter. Der Beklagte mietete das Einfamilienhaus. Die Klägerin fordert von ihm Zahlung der Maklerprovision. Der Beklagte macht geltend, der Vermieter sei nicht damit einverstanden gewesen, daß die Eheleute G. die Klägerin beauftragt hätten, für sie einen Nachmieter

zu suchen. Daher habe wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB i.V.m. § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971, BGBl. I S. 1747, künftig WoVermG) ein wirksamer Maklervertrag nicht zustande kommen können.

Das Amtsgericht hat der Klage bis auf einen Teil des Zinsanspruchs stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Klägerin auf Maklerprovision verneint, weil zwischen den Parteien ein wirksamer Maklervertrag nicht zustande gekommen sei. Für die von der Klägerin entfaltete Maklertätigkeit habe weder ein Auftrag noch die Zustimmung der Eheleute B. , der Vermieter und Eigentümer des Hauses, vorgelegen. Ein von den Parteien möglicherweise geschlossener Maklervertrag sei daher jedenfalls nichtig wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB i.V.m. § 6 Abs. 1 WoVermG).

2. Die Erwägungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Prüfung nicht stand. Ein Verstoß gegen § 6 Abs. 1 WoVermG führt nicht zur Nicht-

tigkeit des mit dem Wohnungssuchenden geschlossenen Maklervertrages. Daher kann offenbleiben, ob hier eine Verletzung des § 6 Abs. 1 WoVermG ausscheidet, weil die Klägerin im Auftrag der Vormieter G. handelte und diese, wie die Revision meint, "Berechtigte" im Sinne der vorgeannten Bestimmung waren.

a) Ob § 6 Abs. 1 WoVermG ein gesetzliches Verbot mit Nichtigkeitsfolge für den Maklervertrag enthält, kann allerdings nicht schon aus der Gesetzesprache ("darf ... nur, wenn ...") entnommen werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 118, 142, 146). Einen Hinweis auf das Nichtbestehen eines solchen Verbots gibt das Gesetz jedoch dadurch, daß es an anderer Stelle die Unwirksamkeit von Vereinbarungen anordnet (§§ 2 Abs. 5; 3 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. 5 Abs. 2; 3 Abs. 4 Satz 1; 4 a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 2 WoVermG) oder dem Wohnungsvermittler ausdrücklich einen Anspruch versagt (§ 2 Abs. 2 und 3 WoVermG). Hingegen steht das Verbot des § 6 Abs. 1 WoVermG - nach seinem Wortlaut und nach dem Willen des Gesetzgebers (Begründung der Bundesregierung zu dem Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs BT-Drucks. VI/1549 S. 13 <zu Art. 5 § 7-E>) - allein unter der Bußgeldsanktion des § 8 Abs. 1 Nr. 3 WoVermG (vgl. OLG Karlsruhe NJW 1976, 1408 a.E.; Baader/Gehle, Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung 1993 § 6 Rn. 26; a.A. Windisch WuM 1999, 265, 268).

b) Für die Frage, ob verbotswidrige Rechtsgeschäfte nach § 134 BGB nichtig sind, kommt es aber vor allem auf den Sinn und Zweck des Verbots an. Entscheidend ist, ob das Gesetz sich nicht nur gegen den Abschluß des Rechtsgeschäfts wendet, sondern auch gegen seine privatrechtliche Wirksam-

keit und damit gegen seinen wirtschaftlichen Erfolg. Die Nichtigkeit kann im Ausnahmefall auch aus der Verletzung einseitiger Verbote folgen, falls der Zweck des Gesetzes nicht anders zu erreichen ist und die durch das Rechtsgeschäft getroffene Regelung nicht hingenommen werden kann (st. Rspr., vgl. Senatsurteil aaO S. 144 f; BGHZ 115, 123, 125; 146, 250, 257 f). Diese Voraussetzung ist bei § 6 Abs. 1 WoVermG nicht erfüllt (h.M.: OLG Karlsruhe aaO; Staudinger/Reuter, BGB 13. Bearb. 1995 § 652 Rn. 43 und 47; Dehner in BGB-RGRK 12. Aufl. 1978 vor § 652 Rn. 13; Palandt/Sprau, BGB 61. Aufl. 2002 § 652 Rn. 8; Roth in MünchKomm/BGB 3. Aufl. 1997 § 652 Rn. 67 und 70; Erman/O. Werner, BGB 10. Aufl. 2000 § 652 Rn. 35; Soergel/Lorentz, BGB 12. Aufl. 1999 § 652 Rn. 22; Baader/Gehle aaO Rn. 26 ff; Weimar BIGBW 1974, 92, 93; vgl. auch OLG Frankfurt NJW 1979, 878, 879; a.A. LG Hannover NJW-RR 1991, 1295 f; Dehner, Das Maklerrecht - Leitfaden für die Praxis 2001 Rn. 346; Tonner, Verbraucherschutz im Recht des Immobilienmaklers 1981 S. 91 f; Schwerdtner, Maklerrecht 4. Aufl. 1999 Rn. 254 f; Benöhr NJW 1973, 1286 f; Windisch aaO).

aa) § 6 Abs. 1 WoVermG normiert ein einseitig an den Wohnungsvermittler gerichtetes Verbot, Wohnungen ohne Auftrag des Vermieters oder eines sonst Berechtigten anzubieten (vgl. BT-Drucks. aaO <zu Art. 5 § 8-E>). Die Bestimmung soll unterbinden, daß Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten, von denen sie zufällig durch Dritte erfahren oder die sie aus Anzeigen in Zeitungen entnommen haben, ohne daß sie von den Berechtigten einen entsprechenden Auftrag haben. Dadurch sollen den Wohnungssuchenden Zeit und Unkosten für vergebliche Besichtigung von Wohnräumen erspart werden (BT-Drucks. aaO <zu Art. 5 § 6-E>; a.A. Dehner, Das Maklerrecht aaO).

bb) Die vorbeschriebene Zielrichtung mag zwar mittels der Nichtigkeitsanktion am besten erreicht werden (vgl. LG Hannover aaO 1296; Benöhr aaO 1286). Das genügt indes für die Annahme eines Verbotsgesetzes im Sinne des § 134 BGB nicht. Das Gesetz muß die Nichtigkeit des verbotswidrigen Geschäfts vielmehr erfordern, weil der Gesetzeszweck nicht anders erreicht und das betreffende Geschäft nicht hingenommen werden kann (Senat BGHZ 118, 142, 145; BGHZ 146, 250, 258). So liegt es bei § 6 Abs. 1 WoVermG aber nicht.

War die Besichtigung der Wohnung erfolglos, weil der Vermieter die Wohnung dem Makler nicht an die Hand gegeben hatte, so erhält der Makler nach den allgemeinen Grundsätzen des Maklerrechts ohnehin keine Vergütung (§ 652 Abs. 1 BGB, § 2 Abs. 1 WoVermG). Hat dagegen der Nachweis zum Abschluß eines Mietvertrages geführt, so hat sich die Gefahr eines unnützen Zeit- und Kostenaufwandes, die die Gesetzesvorschrift vermeiden will, nicht verwirklicht. Die Unwirksamkeit des Provisionsversprechens, obwohl dem Wohnungssuchenden eine vollwertige Leistung erbracht wurde, könnte nur dem generalpräventiven Zweck dienen, dem Makler durch eine solche Nichtigkeitsanktion von vornherein jeden Anreiz für einen Wohnungsnachweis ohne Vermieterauftrag zu nehmen. Dieser Zweck wird jedoch bereits in ähnlicher Weise durch die Bußgeldandrohung des § 8 Abs. 1 Nr. 3 WoVermG erreicht. Dabei erscheint die Verhängung eines Bußgeldes gegenüber der Nichtigkeitsfolge insofern sachgerechter, als sie eine ungerechtfertigte - jedenfalls durch den Zweck des § 6 Abs. 1 WoVermG nicht gedeckte - Begünstigung des Wohnungssuchenden vermeidet (vgl. OLG Karlsruhe aaO; Baader/Gehle aaO Rn. 27 ff). Entstehen dem vergeblich Wohnungssuchenden Kosten, weil der

Makler keinen Auftrag des Vermieters oder eines sonst Berechtigten hatte, kann er den Makler auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

3. Der Senat kann nicht in der Sache selbst entscheiden. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht festgestellt, ob die Parteien überhaupt einen Nachweismaklervertrag geschlossen haben und die Klägerin den geschuldeten Nachweis erbracht hat. Die neue Verhandlung gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, auf die hierzu erhobenen Rügen der Revisionserwiderung einzugehen.

Rinne

Wurm

Kapsa

Dörr

Galke