

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 26.06.2008 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil er dem Anliegen nicht entsprechen konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, der Deutsche Bundestag möge gesetzlich beschließen, dass der Wohnungsvermittler keine Maklergebühren vom Wohnungssuchenden erhalten darf, wenn dieser nicht sein Auftraggeber war. In diesem Zusammenhang möge der Deutsche Bundestag auch erwägen, inwieweit eine umfassende Reform des Maklervertrags im BGB sinnvoll ist, da es sich heute dabei aufgrund unzulänglicher Gesetzgebung um reines Richterrecht handelt.

Es wird vorgetragen, dass zur Zahlung der Maklerprovision gegenüber dem Makler nur der Vermieter verpflichtet sein solle. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Petentin wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Die öffentliche Petition wurde von 584 Mitzeichnern unterstützt. Zu ihr wurden im Internet 7 gültige Diskussionsbeiträge abgegeben.

Der Petitionsausschuss hat zu der Petition eine Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz eingeholt. Unter Einbeziehung der Stellungnahme lässt sich das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung wie folgt zusammenfassen:

Zur Forderung, dass stets der Vermieter zur Zahlung der Maklerprovision gegenüber dem Makler verpflichtet sein solle ist anzumerken, dass es prinzipiell jedem frei steht, einen Wohnungsmakler in Anspruch zu nehmen. Viele Mietverträge werden ohne Einschaltung von Maklern angeboten und abgewickelt. Es bleibt insoweit weitgehend dem einzelnen überlassen, ob er die Aufwendungen für die Inanspruchnahme eines

Maklers erbringen möchte oder nicht, auch wenn dies manchmal eine länger dauernde Suche mit sich bringen kann.

Der Mäklervertrag ist in § 652 BGB geregelt. Danach ist für den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages ein Mäklerlohn zu entrichten, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Mäklers zustande kommt. Für den Nachweis und die Vermittlung von Mietverträgen enthält das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) ergänzende Regelungen. Gemäß § 2 Absatz 1 WoVermRG steht dem Makler für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume die Maklerprovision nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Der Mietvertrag kommt auch zustande, wenn der Makler den Mietvertrag in Vertretung des Vermieters abschließt oder wenn der Wohnungssuchende einen vom Vermieter unterschriebenen Mietvertrag vom Makler ausgehändigt bekommt und diesen unterschreibt.

Zu der Frage, wer die Maklerprovision zu zahlen hat, kommt es auf die vertraglich getroffenen Vereinbarungen an. Selbst wenn der Vermieter den Makler beauftragt hat, ist es allerdings meist üblich und auch zulässig, dass im Mietvertrag die Bestimmung enthalten ist, dass allein der Wohnungssuchende die Provision zu zahlen hat (vgl. auch § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermRG). Diese Vereinbarung entspricht dem deutschen Vertragsrecht, nach dem die Vertragsparteien frei darüber entscheiden können, wer die Maklerprovision zu zahlen hat (Vertragsfreiheit).

Unabhängig von den vertraglichen Beziehungen des Vermieters mit dem Makler kommt regelmäßig auch zwischen dem Wohnungsmakler und dem Wohnungssuchenden ein Vertrag zustande. Dies geschieht meist dadurch, dass der Makler ein Objekt unter dem eindeutigen Hinweis auf seine Maklerprovision inseriert und der Wohnungssuchende auf seinen Anruf hin, die Adresse der Wohnung sowie Namen und Anschrift des Vermieters erhält. Der provisionspflichtige Vertrag kommt also durch das Eingehen auf die inserierten Bedingungen zustande. Mit der Nennung dieser Informationen hat der Wohnungsmakler seine Nachweispflicht erfüllt. Mit Abschluss des Mietvertrages mit dem Vermieter wird die Provision dann fällig.

Makler sind grundsätzlich verschiedenen Sorgfaltspflichten und Haftungsregelungen unterworfen. Zunächst bedürfen gewerbsmäßig handelnde Makler, insbesondere Wohnungs- und Immobilienmakler, gemäß § 34c der Gewerbeordnung der behördli-

chen Erlaubnis. Diese ist unter anderem zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Makler die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt. Zum anderen gelten für Makler die gesetzlichen Vorschriften der §§ 652 ff BGB sowie allgemeine vertragliche Schutzpflichten und Haftungsmaßstäbe. Neben der Einhaltung der vertraglichen Voraussetzungen, die vorsehen, wenn überhaupt nur der Anspruch auf die Provision entsteht, ist der Makler grundsätzlich verpflichtet, den Wohnungsuchenden über ihm bekannte eventuelle Mängel oder Schäden in der Wohnung aufzuklären. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann er gegebenenfalls für einen eingetretenen Schaden nach den Grundsätzen der Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen und der Schlechterfüllung haftbar gemacht werden.

Die aktuelle Gesetzeslage ist daher sachgerecht und geboten. Eine Änderung im Sinne der Petition ist nach Ansicht des Petitionsausschusses nicht angezeigt. Der Ausschuss kann das Anliegen der Petentin daher aus den oben genannten Gründen nicht unterstützen und empfiehlt, das Petitionsverfahren abzuschließen.