



---

## Sachstand

---

### **Alternative Vermittlungsmodelle in der Immobilienbranche** Rechtliche Vorgaben

**Alternative Vermittlungsmodelle in der Immobilienbranche**

## Rechtliche Vorgaben

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 263/18  
Abschluss der Arbeit: 10. Januar 2019  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht,  
Bau und Stadtentwicklung

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtslage in Deutschland</b>	<b>4</b>
2.1.	Grundsatz der Privatautonomie	4
2.2.	Grenzen der Privatautonomie	5
<b>3.</b>	<b>Rechtslage in den Niederlanden</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Fazit</b>	<b>6</b>

## 1. Einleitung

Die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch Art. 3 Nr. 1 b) des Mietrechtsnovellierungsgesetzes<sup>1</sup>, welches am 1. Juni 2015 in Kraft trat, führte das sogenannte Bestellerprinzip ein. Nach dem Bestellerprinzip muss derjenige, der den Wohnungsmakler beauftragt hat, ihn auch bezahlen, sodass es Wohnungseigentümern nicht mehr möglich ist, einen Wohnungsmakler zu engagieren und dessen Honorar den Mieter tragen zu lassen.<sup>2</sup> Dies warf die Frage nach den rechtlichen Vorgaben für Alternativen zum Maklervertrag für die Wohnraumvermittlung auf. Weiterhin wird gefragt, wie sich die einschlägige Rechtslage in den Niederlanden darstellt.

## 2. Rechtslage in Deutschland

### 2.1. Grundsatz der Privatautonomie

Prägendes Strukturprinzip der deutschen Privatrechtsordnung ist die Privatautonomie.<sup>3</sup> Diese ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)<sup>4</sup> zwar nicht ausdrücklich geregelt, wird von seinem § 311 Abs. 1 jedoch vorausgesetzt.<sup>5</sup> Privatautonomie ist die Freiheit des Einzelnen, seine privaten Rechtsbeziehungen eigenverantwortlich und frei zu gestalten.<sup>6</sup> Denn das BGB basiert auf dem Gedanken des Liberalismus und gesteht dem Individuum eine starke Stellung zu, die möglichst wenig vom Staat möglichst beeinflusst werden soll. Es erkennt an, dass jeder Mensch sich aus eigenem freien Entschluss rechtlich verpflichten und seine privaten Rechtsbeziehungen durch verantwortungsbewusste Entscheidungen gestalten kann.<sup>7</sup>

Wichtigste Erscheinungsform der Privatautonomie ist die verfassungsrechtlich durch Art. 2 Abs. 1 des Grundgesetzes<sup>8</sup> gewährleistete Vertragsfreiheit.<sup>9</sup> Sie gewährt jedem Einzelnen das Recht, frei am Wettbewerb teilzunehmen und selbst die Bedingungen festzulegen, unter denen er

---

1 Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015, BGBl. I S. 610.

2 Vgl. Fischer, Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, NJW 2015, 1560.

3 Petersen, Die Privatautonomie und ihre Grenzen, Jura 2011, 184.

4 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, BGBl. I S. 42, berichtigt S. 2909, berichtigt 2003 I S. 738, zuletzt geändert durch Art. 4d des Gesetzes vom 18. Dezember 2018, BGBl. I S. 2651.

5 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 2.

6 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 2.

7 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 2.

8 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, BGBl. S. 1, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017, BGBl. I S. 2347.

9 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 41. Aufl. 2017, Rn. 74.

Waren oder Dienstleistungen anbieten oder nachfragen will.<sup>10</sup> Im Grundsatz kann jeder frei darüber entscheiden, ob und mit wem er einen Vertrag abschließen will. Diese Komponente der Vertragsfreiheit wird Abschlussfreiheit genannt.<sup>11</sup> Eine weitere wichtige Komponente der Vertragsfreiheit ist die Gestaltungs- oder Inhaltsfreiheit, nach der die Vertragsparteien frei entscheiden können, welchen Inhalt der Vertrag haben soll. Dabei sind sie nicht an die gesetzlich umschriebenen Vertragstypen gebunden, sondern können grundsätzlich Schuldverhältnisse jeglicher Art begründen.<sup>12</sup> Mithin steht es grundsätzlich jedem Einzelnen frei, nach eigenen Ideen Modelle der Wohnraumvermittlung zu entwickeln und als Alternative zum Makler anzubieten.

## 2.2. Grenzen der Privatautonomie

Privatautonomie und Vertragsfreiheit werden jedoch nicht schrankenlos gewährleistet. In bestimmten Fällen kann eine Partei nicht frei über den Abschluss eines Vertrages entscheiden, sondern es besteht eine Pflicht zum Vertragsschluss, ein sogenannter Kontrahierungszwang. Ein solcher besteht beispielsweise kraft spezieller gesetzlicher Anordnung für Strom, Gas und Personentransport sowie bei der Versorgung mit lebenswichtigen Gütern.<sup>13</sup> Weitere Beschränkungen der Abschlussfreiheit erfolgen durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)<sup>14</sup>, welches eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse, wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters und der sexuellen Identität verbietet. Dies gilt nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG auch für Verträge über die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, einschließlich der Vermietung von Wohnraum, die öffentlich angeboten werden.<sup>15</sup> Aus den Vorschriften des AGG ergibt sich allerdings kein Kontrahierungszwang, sondern der Benachteiligte hat nach § 15 Abs. 1 und 2, § 21 Abs. 2 AGG Anspruch auf Ersatz seines eventuell erlittenen materiellen Schadens und Entschädigung für immateriellen Schaden.<sup>16</sup>

Auch der Gestaltungsfreiheit setzt das BGB Grenzen. So ist im Sachen-, Familien- und Erbrecht das Recht der Vertragsparteien, über den Inhalt des Vertrags frei zu entscheiden, erheblich eingeschränkt. Hier besteht ein Typenzwang, das heißt die Parteien müssen sich an den vom Gesetz zur Verfügung gestellten dinglichen Rechten und Vertragstypen orientieren.<sup>17</sup> Weitere Beispiele für die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit sind etwa wettbewerbsrechtliche Verbote und

---

10 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 4.

11 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 4.

12 Vgl. Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 4.

13 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 41. Aufl. 2017, Rn. 75.

14 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz vom 14. August 2006, BGBl. I S. 1897, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 3. April 2013, BGBl. I S. 610.

15 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 41. Aufl. 2017, Rn. 75a. Das AGG sieht allerdings auch mehrere Ausnahmetatbestände vor, vgl. für Mietverträge über Wohnraum § 19 Abs. 3 und 5 AGG.

16 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 41. Aufl. 2017, Rn. 75a.

17 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 15.

Sanktionierungen von Preisabsprachen zwischen Anbietern.<sup>18</sup> Auch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind nach den §§ 307 bis 309 BGB einer Inhaltskontrolle unterworfen, die dazu dient, Einzelne vor einer etwaigen wirtschaftlichen und sozialen Übermacht des Verwenders der AGB zu schützen.<sup>19</sup> Schließlich sind nach den §§ 134 und 138 Abs. 1 BGB Verträge, die gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen, nichtig.<sup>20</sup> Ein Beispiel für ein Verbotsgesetz ist § 8 Jugendarbeitsschutzgesetz<sup>21</sup>, der es verbietet, Jugendliche mehr als 40 Stunden wöchentlich zu beschäftigen.<sup>22</sup> Auch das durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführte Bestellerprinzip enthält ein Verbot, nämlich das Verbot der Doppeltätigkeit des Maklers.<sup>23</sup>

### 3. Rechtslage in den Niederlanden

In den Niederlanden wird Wohnraum meist über Makler oder Internetseiten vermittelt. Die meisten Makler in den Niederlanden gehören einer Vereinigung an, die verbindliche Allgemeine Geschäftsbedingungen und Verhaltensmaßstäbe festlegt.<sup>24</sup> Beim Kauf einer Immobilie beträgt die Maklerprovision in den Niederlanden 1 bis maximal 2 Prozent des Kaufpreises, wobei das Bestellerprinzip gilt: Wer den Makler beauftragt, muss ihn auch bezahlen.<sup>25</sup>

### 4. Fazit

2015 wurde in Deutschland für das Vermakeln von Mietwohnungen das Bestellerprinzip eingeführt, demzufolge derjenige, der den Wohnungsmakler beauftragt, ihn auch bezahlen muss. Dieses Prinzip gilt auch in den Niederlanden.

Für die Entwicklung alternativer Modelle der Wohnraumvermittlung ist die deutsche Privatrechtsordnung grundsätzlich offen: Die Vertragsfreiheit als Erscheinungsform der Privatautonomie gewährt jedem Einzelnen das Recht, frei am Wettbewerb teilzunehmen und selbst zu entscheiden, welche Waren und Dienstleistungen er zu welchen Bedingungen anbieten oder nach-

---

18 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 10.

19 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 3, Rn. 17.

20 Brox/Walker, Allgemeiner Teil des BGB, 41. Aufl. 2017, Rn. 76.

21 Gesetz zum Schutze der arbeitenden Jugend (Jugendarbeitsschutzgesetz – JArbSchG) vom 12. April 1976, BGBl. I S. 965, zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 10. März 2017, BGBl. I S. 420.

22 Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Aufl. 2017, § 26, Rn. 10.

23 Fischer, Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, NJW 2015, 1560.

24 Grenzinfo, Umziehen in den Niederlanden, Immobilienerwerb, <https://grenzinfo.eu/wp-content/uploads/Umzug-in-die-Niederlande-Immobilienenerwerb.pdf>, zuletzt abgerufen am 10.01.2019.

25 Toschka/Voigtländer, Das Bestellerprinzip für Immobilienkäufe, IW-Kurzberichte 6.2017, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/321820/IW\\_Kurzbericht\\_2017-6\\_Makler.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/321820/IW_Kurzbericht_2017-6_Makler.pdf), zuletzt abgerufen am 10.01.2019, Seite 3.

fragen will. Die deutsche Privatrechtsordnung setzt der Privatautonomie allerdings auch allgemeine sowie spezielle gesetzliche Grenzen.<sup>26</sup> Diese müssten auch bei der Entwicklung von neuen Modellen der Wohnraumvermittlung beachtet werden.

\* \* \*

---

26 Siehe oben Gliederungspunkt 2.2.