



PRESSEMITTEILUNG Nr. 21/25

Luxemburg, den 27. Februar 2025

Urteil des Gerichtshofs in der Rechtssache C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE u. a.

Immobilienvermittlung: Das Unionsrecht steht einer Deckelung der Provision von Immobilienmaklern auf 4 % des Kauf- oder Mietpreises nicht entgegen

Eine solche Maßnahme muss jedoch gemessen an den mit ihr verfolgten legitimen Zielen verhältnismäßig sein

Das slowenische Verfassungsgericht prüft die Verfassungsmäßigkeit des slowenischen Gesetzes über die Vermittlung von Immobilien.

Dieses Gesetz deckelt die Provision für Vermittlungsdienstleistungen beim Kauf bzw. Verkauf und bei der Miete bzw. Vermietung einer Immobilie. Beim Kauf oder Verkauf darf die Provision 4 % des Vertragspreises nicht übersteigen¹. Bei der Miete bzw. Vermietung beläuft sich die Deckelung auf 4 % des Produkts aus der Höhe der monatlichen Miete und der Anzahl der Monate, für die die Immobilie vermietet wird². Ein Vermittlungsvertrag, bei dem diese Deckelung nicht eingehalten wird, ist nichtig.

Da es dem slowenischen Verfassungsgericht ungewiss erscheint, ob diese Regelung mit dem Unionsrecht³ vereinbar ist, hat es den Gerichtshof angerufen. Seine Zweifel beziehen sich auf die Deckelung bei Vermittlungsdienstleistungen betreffend ein Einfamilienhaus, eine Wohnung oder eine Wohneinheit, die von einer natürlichen Person gekauft oder gemietet werden.

Der Gerichtshof stellt in seinem Urteil von heute fest, dass eine Maßnahme wie die im slowenischen Recht vorgesehene zulässig ist, wenn sie i) nicht diskriminierend, ii) durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und iii) verhältnismäßig ist.

Eine Diskriminierung durch die Provisionsdeckelung ist nicht ersichtlich, da diese unabhängig vom Ort des Sitzes der betreffenden Immobiliengesellschaft gilt.

Was die Rechtfertigung betrifft, **erscheint die Deckelung** in Anbetracht dessen, dass der Provisionsbetrag wahrscheinlich dem Kaufpreis oder der Miete zugeschlagen wird, **geeignet, die Zugänglichkeit angemessenen Wohnraums zu erschwinglichen Preisen zu fördern**. Dies ist besonders wichtig für schutzbedürftige Personen – junge Menschen, Studierende und ältere Menschen. Diese Maßnahme kann auch zum **Verbraucherschutz** beitragen, **indem die Preistransparenz erhöht und die Anwendung überhöhter Tarife verhindert wird**.

Es wird Sache des slowenischen Verfassungsgerichts sein, zu prüfen, ob die Provisionsdeckelung erforderlich ist, um die vorstehend genannten Ziele zu erreichen, und ob es nicht weniger einschneidende Maßnahmen gibt, die zum selben Ergebnis führen. Insoweit wird es u. a. zu untersuchen haben, ob der nationale Gesetzgeber eine speziell auf schutzbedürftige Verbraucher ausgerichtete Maßnahme hätte ergreifen können und ob die Vergütung für Dienstleistungen der Immobilienvermittlung es den Unternehmen, die diese Dienstleistungen erbringen, erlaubt, ihre Kosten zu decken und einen angemessenen Gewinn zu erzielen.

HINWEIS: Mit einem Vorabentscheidungsersuchen haben die Gerichte der Mitgliedstaaten die Möglichkeit, dem Gerichtshof im Rahmen eines Rechtsstreits, über den sie zu entscheiden haben, Fragen betreffend die Auslegung des Unionsrechts oder die Gültigkeit einer Handlung der Union vorzulegen. Der Gerichtshof entscheidet dabei nicht den beim nationalen Gericht anhängigen Rechtsstreit. Dieser ist unter Zugrundelegung der Entscheidung des Gerichtshofs vom nationalen Gericht zu entscheiden. Die Entscheidung des Gerichtshofs bindet in gleicher Weise andere nationale Gerichte, wenn diese über vergleichbare Fragen zu befinden haben.

Zur Verwendung durch die Medien bestimmtes nicht amtliches Dokument, das den Gerichtshof nicht bindet.

Der [Volltext und gegebenenfalls die Zusammenfassung](#) des Urteils werden am Tag der Verkündung auf der Curia-Website veröffentlicht.

Pressekontakt: Hartmut Ost ☎+352 4303-3255

Filmaufnahmen von der Verkündung des Urteils sind abrufbar über „[Europe by Satellite](#)“ ☎+32 2 2964106.

Bleiben Sie in Verbindung!



¹ Die Deckelung gilt nicht, wenn der Vertragswert der Immobilie weniger als 10 000 Euro beträgt.

² In jedem Fall darf die Provision nicht höher als der Betrag einer Monatsmiete und nicht niedriger als 150 Euro sein.

³ Insbesondere der [Richtlinie 2006/123/EG](#) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt.