

Die Zulässigkeit der Doppeltätigkeit mit der in der Praxis zumindest tolerierten unterschiedlichen Intensität der Interessewahrung gegenüber den beiden Auftraggebern führt dazu, daß sich vielfach die Tätigkeit des Maklers gegenüber dem Wohnungssuchenden tatsächlich darauf beschränkt, die Gelegenheit zum Vertragsabschluß bekanntzugeben, während der Wohnungsabgeber (Vermieter oder Verkäufer) in der Regel vom Makler weit besser informiert und betreut wird. Zugleich führt das Prinzip der Doppelmaklerei dazu, daß der Wohnungssuchende den Makler gewissermaßen mit der Wohnung „mitkauft“: will er die angebotene Wohnung anmieten oder kaufen, bleibt ihm in der Regel nichts anderes übrig, als mit diesem Makler einen Maklervertrag abzuschließen. Dementsprechend bleibt dem Wohnungssuchenden auch kaum Spielraum für Preisverhandlungen über die Provision. Gerade diese Monopolsituation im Hinblick auf die konkrete Wohnung rechtfertigt verbindliche Provisionsgrenzen, da hier nicht von einem funktionierenden Markt für die Maklerleistung ausgegangen werden kann.

Die durch Verordnung festgelegten Provisionsgrenzen liegen jedoch deutlich über dem europäischen Niveau, sowohl bei der Vermittlung des Kaufs von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, als auch - noch stärker - bei Mietverträgen. Zudem zeichnet sich durchaus die Tendenz ab, verbindliche Höchstgrenzen als gesetzliche Preisfestsetzung mißzuverstehen. Da diese Höchstgrenzen auch vom bloßen Nachweismakler ausgeschöpft werden können, ist für den Makler auch wenig ökonomischer Anreiz gegeben, über das zur Sicherung des Provisionsanspruchs notwendige Maß hinaus für den Wohnungssuchenden tätig zu werden.