



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 36/2015 September 2015

Zur Verfassungsbeschwerde gegen Art. 3 Nr. 1a, b), e) Nr. 2 und Nr. 5. a) aa) des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

1 BvR 1015/15

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

RA (BGH) Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Vorsitzender

RA Jürgen Bestelmeyer

RAuN Dr. Andreas Eickhoff

RAin Dr. Sonja Lange (Berichterstatte(r)in)

RA Dr. Valentin Todorow

RAin Eva Melina Bauer, BRAK

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 - 0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 - 11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit etwa 164.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Das Bundesverfassungsgericht gibt Gelegenheit zur Stellungnahme zu oben bezeichneter Verfassungsbeschwerde gemäß § 27a BVerfGG mit der Bitte, dabei insbesondere auf die sich aus der Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung ergebenden Fragen hinsichtlich der Reichweite des „Ausschließlichkeitsprinzips“ (BT-Drucks 18/3121, S. 46 unter Nr. 7.) einzugehen.

In der nachfolgenden Stellungnahme beschränkt sich der Ausschuss Schuldrecht der Bundesrechtsanwaltskammer auf die zivilrechtliche Frage der Gesetzesauslegung, ohne auf die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes einzugehen.

I.

Nach der Neuregelung des § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) darf der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen,

„(...) es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1)“.

Bereits nach der alten Rechtslage bedurfte der Wohnungsvermittler gemäß § 6 Abs. 1 WoVermG eines Auftrages des Vermieters, um einem Mietinteressenten ein Objekt anbieten zu dürfen. In aller Regel beinhaltet dieser Auftrag jedoch keinen Vermittlungsvertrag und begründete keinen Provisionsanspruch. Der Angebotsauftrag soll lediglich im Interesse des Mietinteressenten sicherstellen, dass ein Wohnungsvermittler, der eine Wohnung anbietet, auch tatsächlich dazu berechtigt und in der Lage ist, diese zu vermitteln. Nach der gesetzlichen Neuregelung kann eine Provisionspflicht gegenüber dem Mieter nur noch begründet werden, wenn der Vermittler den Angebotsauftrag ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden einholt.

II.

Nach Ansicht der Beschwerdeführer sind Mietinteressenten nach der Neuregelung nur dann Besteller, wenn sie einen Suchauftrag erteilen und der Makler sich im Anschluss bei einem Vermieter dann ein entsprechendes Objekt „bestellt“. Wenn der Mietinteressent als Besteller dieses eine konkrete Objekt dann aus irgendwelchen Gründen doch nicht nimmt, könne der Makler dieses an einen anderen Mietinteressenten nicht mehr provisionspflichtig vermitteln; dieses Objekt sei für den Makler dann „verbraucht“. Vom Vermieter werde der Makler im Regelfall keine Provision erhalten, da ein Auftrag

des Vermieters im Sinne von § 6 WoVermG im Regelfall keinen Abschluss eines Maklervertrages enthalte. Die Beschwerdeführer sehen in der Neuregelung quasi ein „Vertragsabschlussverbot“ zwischen Makler und Mietinteressent (vgl. zum Beispiel S. 10, 40, 41 der Verfassungsbeschwerde).

III.

Die Verfassungsbeschwerde stützt sich bezüglich der Änderung des § 2 Abs. 1a WoVermG insbesondere auf Fragen, die bereits in der Stellungnahme des Bundesrates (BT-Drucks. 18/3121, S. 46 unter Nr. 7) aufgeworfen wurden.

Der Bundesrat bat darum,

„(...) im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob eine sachgerechte Lösung für Fälle gefunden werden kann, in denen der Vermittler entweder den Auftrag, die Wohnung anzubieten, aufgrund mehrerer Vermittlungsverträge mit unterschiedlichen Mietinteressenten eingeholt hat, oder der Vermittler die aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem Mietinteressenten gesuchte Wohnung nach Ablehnung durch diesen Mietinteressenten einem weiteren Mietinteressenten anbietet.“

In der Stellungnahme des Bundesrates wurden zwei problematische Fallgruppen diskutiert: Die „gleichgelagerte Beauftragung“ (dazu nachfolgend **unter 1.**) sowie der „erfolglose Vermittlungsversuch“ (dazu nachfolgend **unter 2.**).

1. Fallgruppe a, „gleichgelagerte Beauftragung“

„a) Der Makler schließt mit mehreren Wohnungssuchenden innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsverträge über vergleichbare Räumlichkeiten (ähnliche Größe, Lage, Miethöhe) ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge bei einem Vermieter den Auftrag ein, eine bestimmte, den Vorstellungen der Mietinteressenten entsprechende Wohnung anzubieten.“ (Stellungnahme des BR, BT-Drucks. 18/3121, S. 46)

Käme nun ein Mietvertrag mit einem der Mietinteressenten zustande, entstünde nach Ansicht des Bundesrates nach dem Wortlaut der Vorschrift kein Provisionsanspruch, da der Vermittler wegen der Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden und nicht „ausschließlich“ wegen eines Vermittlungsvertrags tätig geworden ist. Auch wenn man die Vorschrift dahingehend verstünde, dass sich der Vermittler in einer derartigen Situation festlegen muss, für welchen Mietinteressenten er den Auftrag zum Anbieten der Wohnung einholt, so sei das Mietobjekt für die Provision „verbrannt“, sobald nicht dieser Interessent, sondern einer der anderen Mietinteressenten die Wohnung anmietet.

In der Stellungnahme des Bundesrates (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 46 f.) wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass die Voraussetzung der Ausschließlichkeit ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs lediglich darauf abziele, dem Wohnungssuchenden dann keine Zahlungspflicht aufzuerlegen, wenn der Vermieter ebenfalls von sich aus einen Auftrag erteilt hat. Daher hatte der Bundesrat eine Klarstellung dahingehend vorgeschlagen, dass bei Vermittlungsverträgen mit mehreren Wohnungssuchenden ein Anspruch gegen denjenigen Wohnungssuchenden, der den Mietvertrag letztlich abschließt, begründet werden kann. Das Kriterium *„ausschließlich wegen des Suchauftrags des Mieters“* sollte lediglich Fälle des Tätigwerdens im beidseitigen Interesse des Mieters und des Vermieters ausschließen. Eine solche Klarstellung ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren nicht erfolgt.

Stellungnahme:

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass auch nach Ansicht des Bundesrats die Reichweite des Ausschließlichkeitsprinzips auf die Abgrenzung zu einer Tätigkeit im beidseitigen Interesse des Mieters und des Vermieters beschränkt ist. Auch der Wortlaut des § 2 Abs. 1a WoVermG lässt eine Auslegung dahingehend zu, dass der Wohnungsvermittler, der für mehrere Mietinteressenten ein Vermietungsangebot einholt, einen Provisionsanspruch gegen denjenigen Mietinteressenten erlangt, der letztendlich den Mietvertrag abschließt.

Diese Auslegung lässt sich zwanglos mit dem Zweck des Gesetzes und dem Willen des Gesetzgebers begründen. Nach der Gesetzesbegründung zielt die Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung darauf ab, dass der Veranlasser der Maklerleistung verpflichtet sein soll, die Maklercourtage zu begleichen. Es soll damit die regelhafte Praxis unterbunden werden, dass insbesondere auf Wohnungsmärkten mit einem Nachfrageüberhang die Maklerkosten auf Wohnungssuchende abgewälzt werden. (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 15 f.) Nach der Gesetzesbegründung regelt § 2 Abs. 1a,

„(...) dass der Wohnungsvermittler nur dann einen Anspruch auf Entgeltzahlung gegen den Wohnungssuchenden hat, wenn er aufgrund des Vertrags mit dem Wohnungssuchenden hin tätig wird. Ausgeschlossen werden auch die Fälle, in denen der Vermieter dem Vermittler die Wohnung, über die schließlich ein Mietvertrag zustande kommt, selbst zur Suche eines geeigneten Mieters an die Hand gibt. Ein Vermittler wird im Sinne der neuen Vorschrift im Interesse eines Wohnungssuchenden nur dann tätig, wenn er sich für den Wohnungssuchenden auf die Suche begibt und die Wohnung ausschließlich für ihn und in dessen Interesse sucht.“

Nach der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung soll diejenige Partei, die sich eines Wohnungsvermittlers bedient und in deren wirtschaftlichem Interesse der Vermittler vorwiegend tätig wird, auch dessen Vertragspartner im rechtlichen Sinne werden und bleiben; der Veranlasser der Maklerleistung soll daher verpflichtet sein, die anfallende Maklercourtage zu begleichen (vgl. BT-Drucks 18/3121, S. 16).

Das Ausschließlichkeitsprinzip soll den Zahlungsanspruch gegen Wohnungssuchende in den Fällen unterbinden, in denen der Vermittler (auch) im Auftrag des Vermieters tätig wird. Hingegen setzt die Entstehung des Provisionsanspruchs nicht voraus, dass der Vermittler lediglich für einen Mietinteressenten den Angebotsauftrag einholt.

Die erste Fallgruppe der Einholung des Vermietungsangebotes im Interesse mehrerer Mieter erscheint daher mit dem Gesetz vereinbar. Die Provisionspflicht entsteht bei dem Mieter, der letztlich den Mietvertrag abschließt.

2. Fallgruppe b, „erfolgloser Vermittlungsversuch“

„b) Der Makler holt nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags bei einem Vermieter den Auftrag ein, dem Mietinteressenten eine Wohnung anzubieten. Ein Mietvertrag mit diesem Interessenten kommt nicht zustande. Im Anschluss schließt der Makler einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten ab, der die genannte Wohnung sodann mietet.“ (Stellungnahme des BR, BT-Drucks. 18/3121, S. 46)

Nach der Stellungnahme des Bundesrates, auf die sich die Beschwerdeführer stützen, soll in dieser Konstellation die Möglichkeit, vom Mieter eine Provision zu erlangen, „verbrannt“ sein, da der Erstinteressent die Wohnung nicht angemietet hat. Für den Makler führe dies zu dem absurden Ergebnis, dass er, um überhaupt eine Provision zu erhalten, einem neuen Mietinteressenten keine Wohnung anbieten könne, die er aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem anderen Interessenten zuvor in seinen Bestand geholt hat. Anders formuliert: Der Makler hat Kenntnis von einer zu vermietenden Wohnung, die den Interessen eines wohnungssuchenden Vertragspartners entspricht, kann sie diesem jedoch nicht anbieten, da er den Auftrag zum Anbieten der Wohnung bereits zuvor aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem anderen Interessenten eingeholt hat.

Der Bundesrat hatte daher empfohlen klarzustellen, dass der Makler in einer solchen Situation bei dem Vermieter nochmals einen Auftrag zum Anbieten der Wohnung an den konkreten neuen Mietinteressenten einzuholen hat und folglich ein Provisionsanspruch gegen den zweiten Mietinteressenten begründet werden kann.

Stellungnahme:

In der vorbezeichneten Fallgruppe fällt es in Bezug auf den Wortlaut der Vorschrift leichter, einen für den Mieter provisionspflichtigen Vermittlungsauftrag zu subsumieren. Denn der Wohnungsvermittler könnte durchaus *„wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Wohnungssuchenden“* von dem ihm bekannten Vermieter den (erneuten) Auftrag zur Vermietung an den neuen Wohnungsinteressenten einholen. Nach dem Gesetzeswortlaut ist nicht erforderlich, dass dem Wohnungsvermittler das Vermietungsobjekt unbekannt ist.

Eine solche Auslegung würde aber dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechen. Auch aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass ein provisionspflichtiger Vermittlungsauftrag mit dem Mietinteressenten nicht ohne weiteres in Betracht kommt, wenn der Vermieter dem Vermittler das Objekt einmal zur Vermietung an die Hand gegeben hat. So lautete die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung:

„Zudem wird in § 2 Absatz 1a WoVermRG-E geregelt, dass der Wohnungsvermittler nur dann einen Anspruch auf Entgeltzahlung gegen den Wohnungssuchenden hat, wenn er aufgrund des Vertrags mit dem Wohnungssuchenden hin tätig wird. (...) Ein Vermittler wird im Sinne der neuen Vorschrift im Interesse eines Wohnungssuchenden nur dann tätig, wenn er sich für den Wohnungssuchenden auf die Suche begibt und die Wohnung ausschließlich für ihn und in dessen Interesse sucht. Nur dann ist der Wohnungssuchende künftig Besteller im Sinne der Vorschrift.“ (BT-Drucks. 18/3121, S. 17)

Weiter heißt es auf Seite 36:

„Gibt der Vermieter dem Vermittler eine Wohnung an die Hand, um einen Mieter zu finden, kommt die wirksame Verpflichtung eines Wohnungssuchenden zur Zahlung der Courtage nicht mehr in Betracht: Nur der Vermieter ist dann „Besteller“. Das gilt denklogisch ausnahmslos dann, wenn der künftige Mieter sich nach diesem Kontakt zwischen Vermieter und Wohnungsvermittler meldet. (...)“

Nach der Gesetzesbegründung ist also eine Provisionspflicht des Mieters ausgeschlossen, wenn der Kontakt mit dem Mietinteressenten zustande kommt, nachdem der Vermieter dem Vermittler das Objekt an die Hand gegeben hat. Entscheidend für die Provisionspflicht des Mietinteressenten ist, dass der Vermittler auf Grund des Auftrages des Wohnungsinteressenten eine Tätigkeit entfaltet, um ein Vermietungsangebot einzuholen.

Der Vermittler könnte also zunächst versuchen, von dem Vermieter des „verbrannten“ Objekts einen seinerseits provisionspflichtigen Vermittlungsauftrag einzuholen. Gelingt ihm dies nicht, erscheint es sehr fraglich, ob der Vermittler das Objekt einem weiteren Mietinteressenten provisionspflichtig vermitteln kann. Dies ist zumindest nicht in der Weise möglich, dass der Vermittler den ihm bekannten Vermieter ohne weiteres unmittelbar kontaktiert. Zumindest müsste man wohl im Sinne eines „*sich auf die Suche Begebens*“ verlangen, dass der Vermittler zeitlich nach dem Abschluss des Vermittlungsvertrages mit dem neuen Mietinteressenten beispielsweise auf ein öffentliches Inserat des Vermieters antwortet und so tatsächlich einen erneuten Auftrag zur Vermittlung einholt. Für die Zulassung eines solchen erneuten Einholens eines Angebotsauftrages könnte auch sprechen, dass der Mieter vor Missbrauch hinreichend geschützt ist, weil aufgrund der Beweislastverteilung des § 2 Abs. 1a WoVermG im Streitfall der Vermittler beweisen müsste, dass er das Angebot wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Mietinteressenten eingeholt hat.

Gegen die vorstehende Argumentation spricht aber, dass der Mietinteressent in der Regel von den Umständen einer etwaigen Kontaktaufnahme des Vermittlers mit dem Vermieter keinerlei Kenntnis erhält. Entsprechend erhält der Mietinteressent auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, ob der Vermittler einen Vermieter aus seinem Bestand kontaktiert oder auf ein öffentliches Angebot tatsächlich einen Auftrag aufgrund des Vermittlungsvertrages mit ihm eingeholt hat. Um hier eine gewisse Rechtssicherheit zu schaffen, dürfte eine klare Handhabung vorzugswürdig sein, die einen generellen Ausschluss der Mieterprovision für die Fälle vorsieht, in denen der Vermittlungsvertrag mit dem Mietinteressenten zeitlich nach dem Kontakt zwischen Vermieter und Vermittler zustande kommt.

Ein weiteres Argument aus der Gesetzgebungshistorie spricht dafür, keine für den Mietinteressenten provisionspflichtige Vermittlung zuzulassen, wenn das Objekt vor Abschluss des Vermittlungsvertrages dem Vermittler einmal zum Angebot an die Hand gegeben wurde. Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 18/3121, S. 17) erschienen dem Gesetzgeber alternative Regelungsvorschläge problematisch, die eine Provisionspflicht des Mieters davon abhängig machten, dass der Wohnungssuchende den Vermittler beauftragt hatte, bevor der Vermieter dem Vermittler die Wohnung an die Hand gegeben hat.

In dem Entwurf des Bundesrates vom 06.03.2013 (BR-Drs. 177/13, S. 2) zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung war vorgesehen, dass die Maklerprovision vom Wohnungssuchenden nur noch dann getragen werden sollte, wenn dieser die Suche nach einer geeigneten Wohnung veranlasst, noch **bevor der Vermieter oder ein anderer Berechtigter den Makler mit dem Angebot der Wohnung beauftragt hat**. Der Makler sollte vom Wohnungssuchenden eine Maklerprovision nur noch dann fordern können, wenn ein Mietvertrag über Wohnräume zustande kommt, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden noch nicht von der Gegenseite (Vermieter, Wohnungsverwalter oder Vormieter) an die Hand gegeben worden war .

Eine solche Regelung, die die Fallgruppe b eindeutig entschieden hätte, lehnte der Gesetzgeber aber nicht etwa deshalb ab, weil die Provisionspflicht für den Mieter nicht generell dann ausgeschlossen sein sollte, wenn ein Vermieter dem Vermittler vor Abschluss des Vertrages mit dem Wohnungssuchenden ein Objekt an die Hand gibt. Die Vorab-Beauftragung wurde vielmehr deshalb abgelehnt, weil darüber hinaus die Fälle ausgeschlossen sein sollten, in denen der Vermieter von sich aus dem Vermittler ein Objekt an die Hand gibt, auch nachdem der Mietinteressent einen Vertrag mit dem Vermittler abgeschlossen hat. Dies folgt ebenfalls aus der bereits oben zitierten Begründung des Gesetzentwurfes, BT-Drucks. 18/3121, S. 36 (Hervorhebung durch Verfasser):

„Gibt der Vermieter dem Vermittler eine Wohnung an die Hand, um einen Mieter zu finden, kommt die wirksame Verpflichtung eines Wohnungssuchenden zur Zahlung der Courtage

nicht mehr in Betracht: Nur der Vermieter ist dann „Besteller“. Das gilt denklogisch ausnahmslos dann, wenn der künftige Mieter sich nach diesem Kontakt zwischen Vermieter und Wohnungsvermittler meldet. Es verhält sich jedoch ebenso, wenn der Wohnungssuchende einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat, und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche an den Wohnungsvermittler wendet: Auch in diesem Fall ist nach der Neuregelung der Mieter nicht provisionspflichtig, weil der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem künftigen Mieter tätig geworden ist, sondern auch im Interesse des Vermieters.“

Die „Vorab-Beauftragung“ lehnte der Gesetzgeber ausdrücklich auch deshalb ab, um eine Umgehung des neuen Bestellerprinzips zu verhindern:

„Die Vorab-Beauftragung könnte dazu führen, dass Makler Wohnungen nicht mehr öffentlich inserieren. Stattdessen würden sie mit Mietinteressenten Verträge abschließen und mit dieser Mieterdatenbank bei Vermietern werben. Vermietern, die den Makler beauftragen (§ 6 Abs. 1 WoVermG), würden nur solche Mieter präsentiert, die bereits vorher in der Kartei waren. Folge wäre, dass weiterhin die Mieter die Vermittlungsgebühr zahlen; hinzu kämen ein intransparenter Wohnungsmarkt aufgrund weniger Inserate sowie längere Wartezeiten für Wohnungssuchende.“ (Begründung Referentenentwurf, S. 17)

Aus diesem Grund sieht das Gesetz nunmehr die sogenannte „modifizierte Vorab-Beauftragung“ vor, nach der nur dann ein Maklervertrag mit dem Wohnungssuchenden zustande kommt, wenn der Wohnungsvermittler wegen des Suchauftrages des Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. Zwar sollten grundsätzlich die Fälle ausgeschlossen werden, in denen der Vermittler vor der Beauftragung durch den Mieter Kenntnis von dem Vermietungsobjekt durch den Vermieter erlangt hat; dies entspricht der Fallgruppe b. Darüber hinaus sollte der Vermittler von dem Mieter keine Vermittlungsgebühr verlangen können, wenn erst nach einer Beauftragung durch den Mietinteressenten ein Vermieter seine Wohnung dem Vermittler von selbst an die Hand gibt.

Würde man nun zulassen, dass der Vermittler ein zweites Vermietungsangebot bezüglich desselben Objektes für einen neuen Mietinteressenten einholt, würde wiederum der Zweck des Gesetzes in der Praxis gefährdet. Vermittler könnten ihre Bestandsdatenbanken weiter ausbauen, Vermieter ihre Objekte den Vermittlern zur Vermietung an die Hand geben. Der Vermittler bräuchte lediglich für jeden in Betracht kommenden Mietinteressenten ein neues individuelles Vermietungsangebot einzuholen, ggf. verbunden mit „Scheininseraten“, um die Provisionspflicht auf den Mieter abzuwälzen.

Bereits in der Stellungnahme des Schuldrechtsausschusses der BRAK zum Referentenentwurf (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), Mai 2014 (Stellungnahme Nr. 19/2014), wurde daher konstatiert:

Der Mietinteressent, der sich eines Vermittlers für die Wohnungssuche bedienen möchte und einen solchen beauftragt, dürfte von einem Angebot der Bestandswohnungen des Vermittlers faktisch ausgeschlossen sein.

Dem Vermittler bleibt nach einem gescheiterten Vermittlungsversuch daher wohl nur die Möglichkeit, einen provisionspflichtigen Vermittlungsvertrag mit dem Vermieter abzuschließen, um dann selbst die Wohnung am Markt zu präsentieren.