



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

**Stellungnahme Nr. 35/2015
September 2015**

Zur Verfassungsbeschwerde von zwei Immobilienmaklern und einem Wohnungsmieter gegen das durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz gestärkte „Bestellerprinzip“ – 1 BvR 1015/15

Mitglieder des Verfassungsrechtsausschusses

RA Prof. Dr. Christian Kirchberg, Vorsitzender
RA Dr. Christian-Dietrich Bracher
RAuN Prof. Dr. Wolfgang Kuhla
RA Prof. Dr. Christofer Lenz
RA Dr. Michael Moeskes
RA Prof. Dr. Michael Quaas
RA Dr. h.c. Gerhard Strate
RAuN Prof. Dr. Bernhard Stüer (Berichterstatte)r
RA Prof. Dr. Michael Uechtritz

RA Frank Johnigk, Bundesrechtsanwaltskammer

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

Die Bundesrechtsanwaltskammer hält die Verfassungsbeschwerde des Beschwerdeführers zu 3) für unzulässig, die Verfassungsbeschwerden der Beschwerdeführer zu 1) und 2) für zulässig aber unbegründet. Den in der Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des „Bestellerprinzips“ bei der Wohnungsvermittlung hinsichtlich der Reichweite des „Ausschließlichkeitsprinzips“ im Mietrechtsnovellierungsgesetz¹ dargestellten Bedenken kann durch eine entsprechende, ggf. auch verfassungskonforme Gesetzesauslegung Rechnung getragen werden.

I.

Mit den Verfassungsbeschwerden wenden sich die Beschwerdeführer gegen einzelne Bestimmungen des Art. 3 des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf entspannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), das zum 01.06.2015 in Kraft getreten ist.² Es wird von den Beschwerdeführern eine Verletzung von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 12 Abs. 1 GG, Art. 2 Abs. 1 GG und Art. 3 Abs. 1 GG gerügt. Das BVerfG hat mit Beschluss vom 13.05.2015 – 1 BvQ 9/15 – eine einstweilige Anordnung gegen das Inkrafttreten des „Bestellerprinzips“ bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge abgelehnt und dies mit dem Fehlen schwerer Vollzugsnachteile begründet.

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz³ befasst sich mit zwei Problemen auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt. In das Mietrecht des BGB werden in den §§ 556d ff BGB Regelungen für die Obergrenzen von Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen eingeführt, die höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzen, wobei die Landesregierungen ermächtigt werden, bis Ende 2020 durch Rechtsverordnung für höchsten 5 Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen. Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) ist dahingehend geändert worden, dass wirksame Wohnungsvermittlungsverträge in Textform (z. B. Email, § 126b BGB) geschlossen werden müssen, entgeltpflichtige Maklerverträge zwischen einem Wohnungssuchenden und dem Wohnungsvermittler (Makler) nur noch dann zustande kommen, wenn der Makler ausschließlich wegen des Vertrages mit dem Wohnungssuchenden diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt. Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam. Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen das Verbot, von Wohnungssuchenden ein Entgelt zu fordern, können mit Bußgeldern verfolgt werden.

¹ BR-Drs. 447/14 – Beschluss S. 6 = BT-Drs. 18/3121, S. 46 jeweils unter 7

² BGBl I S. 610

³ Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 18/3121

II.

Die Verfassungsbeschwerde des Beschwerdeführers zu 3) ist aus den im Beschluss des BVerfG vom 13.05.2015 dargelegten Gründen unzulässig. Die Verfassungsbeschwerden der Beschwerdeführer zu 1) und 2) sind zulässig. Die Beschwerdeführer legen dar, durch das Gesetz in ihren Grundrechten vor allem aus Art. 12 und 14 GG verletzt zu sein (§ 90 Abs. 1 BVerfGG).

Zwar ist nach § 90 Abs. 2 BVerfGG zunächst der Rechtsweg zu erschöpfen. Ein Rechtsweg dürfte aber abgesehen von den bußgeldbewährten gesetzlichen Regelungen kaum, jedenfalls aber nicht zu den Beschwerdeführern zumutbaren Rahmenbedingungen eröffnet sein, wie in der Verfassungsbeschwerde dargelegt wird. Ein Verstoß gegen die gesetzlichen Verbote würde aber zugleich entsprechende Tatbestände der durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeführten Sanktionen einen Ordnungswidrigkeitstatbestand verwirklichen, dem sich die Beschwerdeführer zu 1) und 2) aussetzen müssten. Dies ist ihnen aber ebenso wenig zumutbar wie ein voraussichtlich wohl über Jahre dauernden Prozess vor den Zivilgerichten, der eine Vorlage an das BVerfG einschließen könnte. Über die Verfassungsbeschwerde kann zudem auch wohl deshalb sofort entschieden werden, weil sie von allgemeiner Bedeutung sein dürfte (§ 90 Abs. 2 BVerfGG).

III.

Allerdings sind die Verfassungsbeschwerden der Beschwerdeführer zu 1) und 2) unbegründet. Den in der Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf des Mietnovellierungsgesetzes hinsichtlich der Reichweite des „Ausschließlichkeitsprinzips“ vom 07.11.2014⁴ kann durch eine entsprechend eingeschränkte Gesetzesauslegung Rechnung getragen werden. Vor dem Hintergrund einer entsprechenden, ggf. verfassungskonformen Auslegungsmöglichkeit des einfachen Rechts ist eine Verfassungswidrigkeit des Gesetzes nicht gegeben.

Die Kompetenz des Bundesgesetzgebers zu den im Mietrechtsnovellierungsgesetz enthaltenen Regelungen ergibt sich aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, gerichtliches Verfahren), wie in der Gesetzesbegründung dargelegt wird.⁵ Ob auch die Voraussetzungen für eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG (Recht der Wirtschaft) vorliegt, ist nicht entscheidungserheblich. Auch die Regelungen zur Stärkung des „Bestellerprinzips“ können sich auf die Änderung von Schuldrechtsbeziehungen und damit auf die Rechtsmaterie des „Bürgerlichen Rechts“ stützen. Diese bundesrechtlichen Kompetenzen zur gesetzlichen Regelung dieses Rechtsbereichs werden nicht dadurch ausgeschlossen, dass möglicherweise auch das Recht der Wirtschaft betroffen sein könnte. Insoweit hat die Gesetzgebungskompetenz des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG keine Ausschlussfunktion für die gesetzgeberischen Regelungsmöglichkeiten im Bereich des Schuldrechts als Teil des bürgerlichen Rechts. Ansonsten würden Gesetzgebungskompetenzen des Bundes auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bereits dann gesperrt sein, wenn der Bund unter den allerdings erhöhten verfassungsrechtlichen Anforderungen des Art. 72 Abs. 2 (zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder der Wahrung der Rechts- oder

⁴ BR-Drs. 447/14 – Beschluss S. 6 = BT-Drs. 18/3121 v. 10.11.2014, S. 46 jeweils unter 7

⁵ BT-Drs. 18/3121, S. 19

Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse) bundeseinheitliche Regelungen auf dem Gebiet des Rechtes der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) treffen könnte.

Das Gesetz ist auch mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar, wie ebenfalls in der Gesetzesbegründung dokumentiert ist.⁶ Dies gilt in Sonderheit auch für die Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung.

Die Eingriffe in die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und die Berufsausübungsfreiheit in Art. 12 Abs. 2 GG sind, soweit sie überhaupt vorliegen sollten, durch entsprechende Gemeinwohlgründe gerechtfertigt.

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG dürfte angesichts des bisherigen Vortrags der Beschwerdeführer wohl nicht betroffen sein, weil die gesetzlichen Regulierungen der Wohnungsvermittlung (lediglich) den Bereich von Chancen und Gewinnerwartungsmöglichkeiten betreffen, der verfassungsrechtlich nicht geschützt ist.⁷ Ob die Eigentumsgarantie im Sinne des Eingriffs in verfassungsrechtlich geschützte Positionen überhaupt betroffen sein könnte, kann letztlich offen bleiben. Jedenfalls sind keine Anhaltspunkte dafür vorgetragen oder erkennbar, dass in solche Rechtspositionen unzulässig eingegriffen würde. Dabei darf der Gesetzgeber eine pauschalierende und generalisierende Betrachtung zugrunde legen und in ihren Auswirkungen davon abweichende singuläre Einzelfälle in Kauf nehmen. Auch insoweit hat die Beschwerdebegründung keine Sachverhalte dargestellt, die auf eine generelle Bewertung der gesetzlichen Regelungen durchschlagen würden.

Die Stärkung des Bestellerprinzips im Bereich der Wohnungsvermittlung betrifft allerdings Berufsausübungsregelungen und sind daher an Art. 12 Abs. 1 GG zu messen. Die Regelungen sind durch entsprechende vernünftige Gemeinwohlgründe gerechtfertigt. In der Gesetzesbegründung⁸ wird dazu vor dem Hintergrund der gesetzgeberischen Zielvorstellungen dargelegt, dass die Abwälzung der Kosten für die Wohnungsvermittlung den Wohnungsmarkt belasten und inzwischen auch für den Durchschnittsverdiener zu größeren Schwierigkeiten führt, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden daher – so die Gesetzesbegründung – aus ihren angestammten Wohnquartieren verdrängt. Auch in Bereichen mit angespannten Wohnungsmärkten können Vermieterinnen und Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Wohnungsvermittler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Wer sich weigert – so die Gesetzesbegründung –, die Zahlung der Maklercourtage zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus, wenn er sich nicht bereit erklären würde, im Hinblick auf die nicht abrechenbare Maklercourtage (freiwillig) einen entsprechend höheren Mietzins als die Mitbewerber um die Wohnung zu zahlen. Vor diesem Hintergrund ist das durch den Gesetzgeber im Bereich der Wohnungsvermittlung gestärkte marktwirtschaftliche Prinzip „Wer bestellt, bezahlt“ vor allem auch durch soziale Gesichtspunkte der Mieter gerechtfertigt, wie die Gesetzesbegründung ausführt.

⁶ BT-Drs. 18/3121, S. 20f.

⁷ BGH, Urt. v. 5.12.1963 – III ZR 31/62 – DÖV 1964, 778 = NJW 1964, 769 – Märchenfilm; Urt. v. 31.1.1966 – III ZR 110/64 – NJW 1966, 1120 – Krabbenfischer; Urt. v. 31.1.1966 – III ZR 127/64 – BGHZ 45, 83 – Knäckebrötchen; Urt. v. 8.2.1971 – III ZR 33.68 – BGHZ 55, 261 – Soldatengaststätte

⁸ BT-Drs. 18/3121

In der Gesetzesbegründung wird zudem dargelegt, dass die gesetzlichen Regelungen gemessen an den gesetzlichen Zielen geeignet, erforderlich und verhältnismäßig sind. Das begegnet vom Grundsatz her keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Die Regelungen sollen einen Beitrag dazu leisten, den Mietanstieg im Wohnungsmarkt zu begrenzen. Hierzu hat die Gesetzesbegründung, belegt durch entsprechendes Zahlenmaterial, dargelegt, dass der Wohnungsmarkt auch in Bereichen, in denen er nicht besonders angespannt ist, durch ein steigendes Mietniveau gekennzeichnet ist. Dem kann auch durch das Bestellerprinzip entgegengewirkt werden, das seit jeher gesetzliches Leitbild des unverändert gebliebenen § 652 BGB ist. In der Praxis der Wohnungsvermittlung wurde aber vom gesetzlichen Leitbild abgewichen, weil § 652 BGB dispositiver Natur ist und § 654 BGB einer Tätigkeit des Maklers für beide Parteien des Hauptvertrags nicht entgegensteht. Anders als bisher soll nach den gesetzgeberischen Vorstellungen der Grundsatz gelten, dass derjenige bezahlt, der bestellt hat. Für die Wohnungsvermittler (Makler) bedeutet dies, dass die Vergütung von dem jeweiligen Auftraggeber bezahlt werden soll. Die Gesetzesbegründung legt dazu dar, dass Mietobjekte häufig weit überwiegend über Wohnungsvermittler angeboten werden. Die Mieter werden daher, auch wenn der Maklervertrag mit dem Vermieter abgeschlossen ist, mit zwei Nettokalmieten zuzüglich Umsatzsteuer belastet, obwohl sie den Maklervertrag jedenfalls ursprünglich nicht abgeschlossen haben. Es besteht daher aus der Sicht des Gesetzgebers ein legitimes Interesse, die Erstattung des Entgelts für die Maklertätigkeit dem Mieter erst dann aufzubürden, wenn er ihn eigenständig dazu beauftragt hat. Wird der Makler vom Vermieter beauftragt, soll dieser auch von ihm bezahlt werden. Das erscheint aus der Sicht der gesetzgeberischen Zielvorstellung sachgerecht und nachvollziehbar. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter erst im Anschluss an den Vertrag mit einem Mietinteressenten einen Vermittlungsvertrag mit dem Wohnungsvermittler abschließt. Der Vermittlungsvertrag mit dem Vermieter sperrt sozusagen eine vertragliche Verpflichtung des Mietinteressenten gegenüber dem Wohnungsvermittler. § 2 Abs. 1 a WoVermRG führt insoweit einen Vorrang der „Bestellung“ durch den Vermieter gegenüber derjenigen des Wohnungssuchenden ein.

Die Regelungen sind als Berufsausübungsregelungen auch verhältnismäßig. Die Gesetzesbegründung legt dar, dass die Maklertätigkeit hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird oder Wohnungsvermittler in eine Existenzgefährdung getrieben werden. Dies ist auch im Beschluss des BVerfG vom 13.05.2015 überzeugend erläutert. Bei einem Gesamtumsatzvolumen von ca. 17,1 Mrd. Euro ist der geschätzte Umsatzrückgang für die Wohnungsvermittler zwar mit ca. 310 Mio. Euro durchaus beachtlich, liegt aber im Vergleich zu dem Gesamtumsatzvolumen im unteren einstelligen Prozentbereich.

IV.

Wird der Wohnungsvermittler allerdings für mehrere Mietinteressenten tätig, könnte sich die Lage aus den vom Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 07.11.2014⁹ dargelegten Gründen anders darstellen. Der möglicherweise unklare Wortlaut des Gesetzes regelt die Konstellation, dass mehrere Mietinteressenten mit vergleichbaren Suchaufträgen an den Makler herantreten, jedenfalls nicht ausdrücklich. Es kann daher – so die Begründung des Bundesrates – zu der Situation kommen, dass der Mak-

⁹ BR-Drs. 447/14 – Beschluss S. 6 = BT-Drs. 18/3121 v. 10.11.2014, S. 46 jeweils unter 7

ler bei Abschluss eines Mietvertrages gleichwohl keinen Provisionsanspruch weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter hat. Das könnte dann gelten, wenn ein Mietinteressent, mit dem der Vermittler einen Vertrag abgeschlossen hat, abspringt und daher das Mietobjekt für die Provision „verbrannt“ sein könnte, wenn der Mietvertrag nicht mit diesem Mietinteressenten, sondern mit einem anderen Mieter abgeschlossen wird. Vergleichbare Fragen ergeben sich, wenn der Mietinteressent, mit dem der Vermittler einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat, die Wohnung nicht anmietet, sondern von einem anderen Mieter, mit dem der Wohnungsvermittler ebenfalls einen Vertrag geschlossen hat. Auch in einem derartigen Fall muss der Makler ein Entgelt beanspruchen können, wenn ein anderer Mietinteressent, mit dem der Makler ebenfalls einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat, die Wohnung anmietet.

Die vom Bundesrat dargestellten Fallgestaltungen wären für die Vereinbarkeit des Gesetzentwurfs mit Art. 12 Abs. 1 GG allerdings unerheblich, wenn damit nur singuläre bzw. atypische Einzelfälle beschrieben würden. In diesem Fall wäre dieser Umstand für die Verfassungskonformität des Gesetzes im Hinblick auf die Anforderungen aus Art. 12 Abs. 1 GG ohne Belang. Nach Auffassung der Bundesrechtsanwaltskammer verbietet sich aber eine derartige Einschätzung. Die vom Bundesrat dargestellten Fallgestaltungen (etwa die Mehrfachbeauftragung eines Maklers durch verschiedene Wohnungsuchende) können nicht als atypische Sonderfälle verstanden werden, sondern dürften in der Praxis durchaus in einem erheblichen Umfang auftauchen. Wenn daher tatsächlich – wie vom Bundesrat unterstellt – in entsprechenden Fällen ein Vergütungsanspruch des Maklers ausgeschlossen wäre, bestünden in der Tat Bedenken, ob eine derartige Regelung den Anforderungen des Art. 12 Abs. 1 GG genügt.

Deshalb stellt sich die Frage, ob diese Fallgestaltungen bereits durch eine dem Wortlaut des Gesetzes entsprechende Auslegung im Sinne der Intention des Bundesrates geregelt sind oder ggf. durch eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes geregelt werden können. Dies ist zu bejahen. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme Folgendes zur weiteren Prüfung empfohlen:

„Der Bundesrat bittet, 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 Vermittlungsvertrages mit einem Mietinteressenten gesuchte Wohnung nach Ablehnung durch diesen Mietinteressenten einem weiteren Mietinteressenten anbietet.“

Begründung: Der Wortlaut des Gesetzentwurfs regelt die Konstellation, dass mehrere Mietinteressenten mit vergleichbaren Suchaufträgen an den Makler herantreten, nicht. Nach dem Wortlaut der Norm kann es daher zu der Situation kommen, dass der Makler den Abschluss eines Mietvertrages vermittelt und dennoch keinen Provisionsanspruch – weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter – hat.“

Es werden sodann zwei Fallgestaltungen aufgeführt, bei denen der Wohnungsvermittler, obwohl er ausschließlich auf Seiten der Mieter und nicht des Vermieters steht, auch im Falle des erfolgreichen Abschlusses eines Mietvertrages keinen Anspruch auf eine Maklerprovision haben soll. Schließt etwa der Makler mit mehreren Wohnungsuchenden innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsverträge über ver-

gleichbare Räumlichkeiten ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge bei einem Vermieter den Auftrag i.S.v. § 6 Abs. 1 WoVermRG¹⁰ ein, eine bestimmte, den Vorstellungen des Mietinteressenten entsprechende Wohnung anzubieten, dann könnte eine Maklerprovision auch dann ausfallen, wenn der erste Mietinteressent die Wohnung nicht anmietet und die Anmietung durch einen anderen Mieter erfolgt. Die Provision könnte insbesondere auch dann „verbrannt“ sein, wenn der Erstinteressent die Wohnung nicht angemietet hat, sondern sie von einem anderen Mieter angemietet wird, mit dem der Makler ebenfalls einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat.

Die Bundesregierung ging in ihrer Gegenäußerung auf diese Bedenken ein und erklärte dazu in der nachgereichten Drs. 18/3250 vom 19.11.2014:

„Zu Nummer 7 (Zu Artikel 3 Nummer 1 – § 2 WoVermG). Der Bundesrat bittet im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens um Prüfung einer sachgerechten Lösung für zwei Fallgruppen, in denen nach der Regelung im Regierungsentwurf der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden kein Entgelt fordern darf. Einer solchen Prüfung verschließt sich die Bundesregierung nicht, solange der gegenwärtigen Benachteiligung der Wohnungssuchenden effektiv begegnet werden kann.“

Die Bedenken wurden sodann im federführenden Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz anlässlich der öffentlichen Anhörung am 03.12.2014 verschiedentlich aufgegriffen.¹¹ Der Immobilienverband Deutschland IVD hatte dem Ausschuss dazu unter dem 28.11.2015 eine Stellungnahme vorgelegt, die der als Sachverständiger geladene Vertreter erläuterte.¹² Hierzu wurde ein Gesetzgebungsvorschlag unterbreitet, der wie folgt lautet:

„Voraussetzung für einen Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden ist, dass dieser den Wohnungsvermittler wirksam beauftragt, der Wohnungsvermittler für den Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag einholt, dem Wohnungssuchenden die Wohnung anzubieten.“

„Dem Provisionsanspruch steht es nicht entgegen, wenn es aufgrund eines Umstandes, den der Wohnungsvermittler nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommt und der Wohnungsvermittler die Wohnung einem anderen Wohnungssuchenden anbietet, mit dem er einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat. Dem Provisionsanspruch steht es außerdem nicht entgegen, wenn der Wohnungsvermittler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung aufgrund eines Vermittlungsvertrages mit mehreren Wohnungseigentümern eingeholt hat.“¹³

¹⁰ Dieser „Auftrag“ muss kein Maklervertrag zwischen Vermieter und Wohnungsvermittler sein. Auch im Fall einer Maklerbeauftragung durch Wohnungssuchende benötigt der Makler einen „Auftrag“ (besser: Erlaubnis) des Vermieters, um zu verhindern, dass Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten, von denen sie zufällig durch Dritte erfahren oder die sie aus Anzeigen in Zeitungen entnommen haben, ohne dass sie von dem Vermieter die Erlaubnis zur Vermittlung erhalten haben, vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 36.

¹¹ Protokoll Nr. 18/34 der 34. Sitzung

¹² Protokoll Nr. 18/34, S. 15, 48.

¹³ S. 7 der Stellungnahme des IVD, Protokoll Nr. 18/34 der 34. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, S. 48 und 97

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat in seiner Beschlussempfehlung und seinem Bericht keinen Anlass zur Klarstellung gesehen.¹⁴

Die beiden vom Bundesrat aufgeführten Fälle können allerdings in dem rechtlich gebotenen Umfang durch eine entsprechende Wortinterpretation im Sinne des Bundesrates gelöst werden. Der Normtext in § 2 Abs. 1a WoVermRG

„(...) 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 Abs. 1).“

bezieht sich mit dem Wort „ausschließlich“ allein auf den Vermittlungsvertrag mit dem Wohnungssuchenden und grenzt zur Doppelbeauftragung des Maklers durch Vermieter und Wohnungssuchende ab. Der „Auftrag i.S.v. § 6 Abs. 1 WoVermRG“ ist in diesem Kontext keine weitere – die Ausschließlichkeit verhindernde – Beauftragung des Maklers durch den Vermieter.¹⁵

Soweit der Bundesrat davon ausgegangen sein sollte, mehrere Vermittlungsverträge mit Mietsuchenden schlossen generell eine Entgeltspflicht aus,¹⁶ ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Verwendung der Singularform („des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden“) in § 2 Abs. 1a WoVermRG bedeutet nicht, dass der Makler pro angebotener Wohnung nur einen einzigen provisionspflichtigen Vermittlungsvertrag mit einem einzelnen Wohnungssuchenden abschließen dürfte. Normtexte sind i.d.R. im Singular abgefasst und erfassen gleichwohl auch mehrere parallele gleichgelagerte Sachverhalte. Bei „dem Wohnungssuchenden“ handelt es sich um eine definierte Gruppe, nicht aber um eine konkrete einzelne Person.

Jedenfalls wäre dies durch eine verfassungskonforme Gesetzesauslegung möglich. Dies ergibt sich bereits aus dem die Regelungen tragenden Gesetzeszweck. Das Bestellerprinzip soll nur dann eine Sperre für ein Entgelt erzeugen, wenn der Wohnungsvermittler vertraglich auf beiden Seiten, also sowohl auf Seiten des Vermieters als auch auf Seiten des Mieters tätig ist. Wird er vertraglich nur für den Mieter oder verschiedene Mietinteressenten auf dieser Seite und nicht auch für den Vermieter tätig, so würde das Bestellerprinzip einem Entgelt bei entsprechender Auslegung des § 2 Abs. 1a WoVermRG nicht entgegenstehen. Jedenfalls wäre eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes mit diesem Inhalt möglich, sodass selbst unter dieser Hilfsüberlegung die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes nicht mit durchgreifenden Zweifeln behaftet wäre.

¹⁴ BT-Drs. 18/4220.

¹⁵ Vgl. oben Fn. 10 und BT-Drs. 18/3121, S. 36.

¹⁶ Der Bundesrat geht in BT-Drs. 18/3121, S. 46 unter 7. a) 2. Absatz davon aus, dass ein Makler bei mehreren Vermittlungsverträgen mit Wohnungssuchenden keinen Provisionsanspruch hat, selbst wenn ein Mietvertrag mit einem der Mietinteressenten zustande kommt, da der Vermittler wegen der Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden und nicht „ausschließlich“ wegen eines Vermittlungsvertrags tätig geworden ist. Offenbar versteht er das Wort „eines“ als Zahlwort, obwohl es im Gesetzeswortlaut „des Vermittlungsvertrags“ heißt.

V.

Eine Übergangsregelung ist nicht erforderlich. Das Vorhaben war bereits spätestens durch einen in der Tendenz gleichgerichteten Gesetzentwurf aus der vorhergehenden Legislaturperiode v. 10.07.2013¹⁷ bekannt. Der Einräumung einer längeren Übergangsfrist bedurfte es auch deshalb nicht, weil die Gesetzesfolgen sich ausweislich der Gesetzesbegründung und den in dem Beschluss des BVerfG vom 13.05.2015 – 1 BvQ 9/15 – dargestellten Gründen sich gemessen an den Gesamtumsätzen des Wohnungsvermittlungsmarktes in einem durchaus überschaubaren finanziellen Rahmen halten.

- - -

¹⁷ BT-Drs. 17/14361