



Vermietung: Bestellerprinzip verfassungskonform

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass das Bestellerprinzip für Wohnungsvermittlungen, das Maklern den Erhalt einer Provision von Mietinteressierten weitgehend verstellt, den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Auch Vereinbarungen, durch die Wohnungsuchende verpflichtet werden, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, sind unwirksam. Verstöße können mit Bußgeldern bis zu 25.000 Euro gegenüber dem Wohnungsvermittler verfolgt werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass diejenige Partei, in deren wirtschaftlichem Interesse der Wohnungsvermittler vorwiegend tätig wird, auch dessen Vertragspartner im rechtlichen Sinne wird und bleibt.

Die Immobilienmakler rügten mit ihrer Verfassungsbeschwerde im Wesentlichen eine Verletzung ihrer Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG). Auch ein Wohnungsmieter rügte im Wesentlichen die Verletzung seine durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Vertragsfreiheit.

Das BVerfG hat die Verfassungsbeschwerde zurückgewiesen bzw verworfen.

Nach Auffassung des BVerfG bringt der Gesetzgeber die sich gegenüberstehenden Interessen von Wohnungssuchenden und Wohnungsvermittlern in einen Ausgleich, der Verhältnismäßigkeitsanforderungen gerecht werde.

Der Entscheidung liegen die folgenden Erwägungen zugrunde:

Die angegriffenen Regelungen beschränken zwar die Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) der Beschwerdeführer; dies ist aber verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Denn der Gesetzgeber darf die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Freiheit, ein Entgelt für berufliche Leistungen einzelvertraglich zu vereinbaren, durch zwingendes Gesetzesrecht begrenzen, um sozialen oder wirtschaftlichen Ungleichgewichten entgegenzuwirken.

Wie auch bei sonstigen privatrechtlichen Regelungen, die der freien Vertragsgestaltung Grenzen setzen, geht es um den Ausgleich widerstreitender Interessen, bei dem die Freiheit der einen mit der Freiheit der anderen in Einklang zu bringen ist. Für die Herstellung eines solchen Ausgleichs verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum. Eine Grundrechtsverletzung kann in einer solchen Lage nur festgestellt werden, wenn eine Grundrechtsposition den Interessen des anderen Vertragspartners in einer Weise untergeordnet wird, dass in Anbetracht der Bedeutung und Tragweite des betroffenen

Grundrechts von einem angemessenen Ausgleich nicht mehr gesprochen werden kann.

Daran gemessen genügt die Normierung des Bestellerprinzips den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Der Gesetzgeber hat nachvollziehbar festgestellt, dass auf dem Mietwohnungsmarkt zu Lasten der Wohnungssuchenden soziale und wirtschaftliche Ungleichgewichte bestehen und daher eine Regelung getroffen, die einen angemessenen Ausgleich schaffen soll. Dieser Ausgleich ist durch das legitime Ziel des Verbraucherschutzes sozialstaatlich gerechtfertigt, um zu verhindern, dass die Wohnungssuchenden Kosten tragen müssen, die vorrangig im Interesse des Vermieters entstanden sind.

Textformerfordernis

Auch das gleichzeitig eingeführte Textformerfordernis für Wohnungsvermittlungsverträge (§ 2 Abs. 1 Satz 2 WoVermRG) verletzt die Beschwerdeführer nicht in ihrer Berufsfreiheit. Das Textformerfordernis dient dem legitimen Zweck, die Beteiligten zuverlässig über den Inhalt und die rechtlichen Folgen ihrer Erklärungen zu informieren und hiermit Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu fördern. Zur Erreichung dieses Zwecks ist die Textform nicht nur geeignet und erforderlich, sondern auch angemessen. Die textliche Dokumentation verdeutlicht die Tatsache einer vertraglichen Verpflichtung und kann zugleich Beweisschwierigkeiten hinsichtlich des Zustandekommens wie hinsichtlich der Person des Verpflichteten entgegenwirken.

Bild: © VadimGuzhva / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943261/vermietung-bestellerprinzip-verfassungskonform/>