



Einstweilige Anordnung gegen das Inkrafttreten des 'Bestellerprinzips' bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge abgelehnt

Einstweilige Anordnung gegen das Inkrafttreten des "Bestellerprinzips" bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge abgelehnt
Pressemittteilung Nr. 33/2015 vom 27. Mai 2015
Beschluss vom 13. Mai 2015
1 BvQ 9/15
Mit heute veröffentlichtem Beschluss hat die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts den Erlass einer einstweiligen Anordnung gegen das zum 1. Juni 2015 vorgesehene Inkrafttreten des "Bestellerprinzips" bei Maklerprovisionen für Wohnraummietverträge abgelehnt. Der Beschluss beruht auf einer Folgenabwägung. Für den Erlass einer einstweiligen Anordnung müssten die Nachteile, die durch das vorübergehende Inkrafttreten eines - nach abschließender Prüfung - verfassungswidrigen Gesetzes entstünden, die Nachteile deutlich überwiegen, die mit der vorläufigen Verhinderung eines verfassungsmäßigen Gesetzes verbunden wären. Den Antragstellern ist die Darlegung eines hinreichend schwerwiegenden Nachteils jedoch weder für die Gesamtheit der Wohnungsvermittler noch im Hinblick auf ihre eigene Situation gelungen.
Sachverhalt und Verfahrensgang:
Zum 1. Juni 2015 soll das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 in Kraft treten. Hierdurch wird das "Bestellerprinzip" bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum eingeführt. Danach kommt ein Vertrag zwischen Wohnungsuchendem und Makler nur zustande, wenn der Wohnungsuchende dem Makler einen Suchauftrag erteilt und dieser ausschließlich im Interesse des Wohnungsuchenden und nicht für den Vermieter tätig wird. 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.
Antragsteller sind zwei Immobilienmakler, die sich durch die Einführung dieses "Bestellerprinzips" in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht sehen, sowie ein Wohnungsmieter, der eine Verletzung seines Rechts auf Vertragsfreiheit rügt. Neben dem vorliegenden Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung haben sie mit den gleichen Rügen Verfassungsbeschwerden erhoben, über die noch zu entscheiden ist (1 BvR 1015/15).
Wesentliche Erwägungen der Kammer:
1. Nach 32 Abs. 1 BVerfGG kann das Bundesverfassungsgericht im Streitfall einen Zustand durch einstweilige Anordnung vorläufig regeln, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten ist. Bei der Folgenabwägung ist ein besonders strenger Maßstab anzulegen, wenn die Aussetzung des Vollzugs eines Gesetzes begehrt wird, weil der Erlass einer solchen einstweiligen Anordnung stets einen erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers darstellt. Ein Gesetz darf deshalb nur dann vorläufig am Inkrafttreten gehindert werden, wenn die Nachteile, die mit seinem Inkrafttreten nach späterer Feststellung seiner Verfassungswidrigkeit verbunden wären, in Ausmaß und Schwere die Nachteile deutlich überwiegen, die im Falle der vorläufigen Verhinderung eines sich als verfassungsgemäß erweisenden Gesetzes einträten. Bei dieser Folgenabwägung sind die Auswirkungen auf alle von dem Gesetz Betroffenen zu berücksichtigen, nicht nur Folgen, die sich für den Antragsteller ergeben. Die Erfolgsaussichten der Verfassungsbeschwerden bleiben grundsätzlich außer Betracht, es sei denn, sie erweist sich als von vornherein unzulässig oder offensichtlich unbegründet.
2. Die Verfassungsbeschwerden der antragstellenden Makler ist zwar weder von vornherein unzulässig noch offensichtlich unbegründet. Nach dem Ergebnis der Folgenabwägung kann aber keine einstweilige Anordnung ergehen, denn die Darlegungen der Antragsteller genügen hierfür nicht.
a) Die Gesetzesbegründung geht von Umsatzrückgängen für Wohnungsvermittler durch die Neuregelung in Höhe von circa 310 Millionen Euro aus. Auf dieser Grundlage, die von den Antragstellern nicht mit belastbaren weiteren Angaben ergänzt worden ist, ist die für den ganzen Berufsstand der Wohnungsvermittler geltend gemachte Existenzbedrohung nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes gab es im Jahr 2012 in Deutschland 37.900 Unternehmen, die ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt in der Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte haben. Diese Unternehmen setzten rund 17,1 Milliarden Euro um, durchschnittlich somit 451.000 Euro pro Unternehmen. Auf Basis der in der Gesetzesbegründung genannten Zahlen ergibt sich eine durchschnittliche Belastung dieser Unternehmen in Höhe von jährlich circa 8.200 Euro. Von einer Existenzbedrohung des gesamten Berufsstandes der Wohnungsvermittler ist also nicht auszugehen.
b) Im Hinblick auf die eigene Situation der Antragsteller ist im Ausgangspunkt zu berücksichtigen, dass wirtschaftliche Nachteile, die Einzelnen durch den Vollzug eines Gesetzes entstehen, im Allgemeinen nicht geeignet sind, die Aussetzung der gesamten Anwendung von Normen zu begründen. Unter welchen Umständen ausnahmsweise anderes zu gelten hat, wenn die unmittelbare Gefahr besteht, dass ein Gewerbebetrieb vollständig zum Erliegen kommt und dadurch ein irreparabler Schaden entsteht, kann vorliegend offen bleiben. Der erste Antragsteller behauptet angesichts seiner weiteren Einnahmequellen nicht einmal, dass die Einführung des "Bestellerprinzips" den Fortbestand seines Unternehmens gefährden könnte. Demgegenüber macht der zweite Antragsteller zwar geltend, dass ihm die Insolvenz drohe, falls das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft trete, belegt dies allerdings nicht durch konkrete Zahlen.
3. Die Verfassungsbeschwerden des antragstellenden Wohnungsmieters ist bereits offensichtlich unzulässig. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist daher abzulehnen, ohne dass es einer Folgenabwägung bedarf. Insbesondere ist nicht zu ersehen, dass er - als Mieter beziehungsweise Wohnungsuchender - in seiner durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Vertragsfreiheit verletzt sein könnte. Es bleibt ihm weiterhin unbenommen, über den Nachweis oder die Vermittlung von Wohnraum wirksame Maklerverträge zu schließen und sich zur Zahlung der Courtage zu verpflichten.
Bundesverfassungsgericht
Schloßbezirk 3
76131 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: 0721/91010
Telefax: 0721/9101-382
Mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de
URL: <http://www.bundesverfassungsgericht.de>

Pressekontakt

Bundesverfassungsgericht

76131 Karlsruhe

bundesverfassungsgericht.de
bverfg@bundesverfassungsgericht.de

Firmenkontakt

Bundesverfassungsgericht

76131 Karlsruhe

bundesverfassungsgericht.de
bverfg@bundesverfassungsgericht.de

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe wacht über die Einhaltung des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland. Seit seiner Gründung im Jahr 1951 hat das Gericht dazu beigetragen, der freiheitlich-demokratischen Grundordnung Ansehen und Wirkung zu verschaffen. Das gilt vor allem für die Durchsetzung der Grundrechte. Zur Beachtung des Grundgesetzes sind alle staatlichen Stellen verpflichtet. Kommt es dabei zum Streit, kann das Bundesverfassungsgericht angerufen werden. Seine Entscheidung ist unanfechtbar. An seine Rechtsprechung sind alle übrigen Staatsorgane gebunden. Die Arbeit des Bundesverfassungsgerichts hat auch politische Wirkung. Das wird besonders deutlich, wenn das Gericht ein Gesetz für verfassungswidrig erklärt. Das Gericht ist aber kein politisches Organ. Sein Maßstab ist allein das Grundgesetz. Fragen der politischen Zweckmäßigkeit dürfen für das Gericht keine Rolle spielen. Es bestimmt nur den verfassungsrechtlichen Rahmen des politischen Entscheidungsspielraums. Die Begrenzung staatlicher Macht ist ein Kennzeichen des Rechtsstaats.