



RECHTSANWÄLTE

Factsheet: Bestellerprinzip bei Mietwohnungen

Seit Juli 2023 gilt in Österreich das "Bestellerprinzip" im Maklergesetz. Was dies für Wohnungssuchende und Immobilienmakler bedeutet, beantworten wir anhand der nachstehenden Fragen.

1 Was bedeutet "Bestellerprinzip"?

Das Bestellerprinzip besagt, dass die **Provision von Immobilienmaklern** von **jener Seite** zu tragen ist, die **zuerst den Vermittlungsauftrag erteilt** hat. Meistens ist das der Vermieter. Erteilt allerdings der Mieter zuerst den Auftrag, wird er provisionspflichtig. In diesem Fall ist es möglich, dass der Makler als Doppelmakler auch für den Vermieter provisionspflichtig tätig wird.

2 Für welche Bereiche gilt das "Bestellerprinzip"?

Das Bestellerprinzip gilt nur für die **Vermittlung von Wohnungsmietverträgen**. Geschäftsraummiete oder Pachtverträge sind daher nicht erfasst. Zudem gibt es Ausnahmen zB für Dienstwohnungen.

3 Wie werden Umgehungen verhindert?

Die neuen Bestimmungen sehen diverse Regelungen zur Vermeidung von Umgehungen vor. So ist ein Provisionsanspruch gegen einen Wohnungssuchenden zB jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn zwischen Vermieter und Immobilienmakler ein enges wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Makler haben zukünftig auch jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung des Provisionsanspruchs hat der Makler gegenüber dem Mieter zudem darzulegen, dass er bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Mieter nicht bereits einen Maklervertrag mit dem Vermieter geschlossen hat (zB durch Einsicht in seine Aufzeichnungen).

4 Ab wann gilt das "Bestellerprinzip"?

Die Neuerungen treten mit 01.07.2023 in Kraft und sind auf Verträge anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden.