Immobilien Magazin **03.04.2025**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 13.000 | Reichweite: k.A. (k.A.) | Artikelumfang: 21.402 mm² | AVE: 3.011 € | Erscheinungsform: monatlich Seite: 51 1/1

Thema: PHH Rechtsanwält:innen GmbH

Autor: -JULIA FRITZ



© Entgeltliche Einschaltung; Foto: PHH Rechtsanwält:innen GmbH, iStock

"MAKLERPROVISIONEN IM MIETRECHT: DER VERFASSUNGSGERICHTSHOF BESTÄTIGT DAS 'BESTELLERPRINZIP'"

Der österreichische Verfassungsgerichtshof hat mit Entscheidung vom 27. Februar 2025 die Verfassungsmäßigkeit von § 17a Maklergesetz bestätigt. Im Mittelpunkt der Debatte stand das sogenannte "Bestellerprinzip": Die Regelung besagt, dass bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen jene Partei die Maklerprovision zu zahlen hat, die den Makler als erste beauftragt.

Ein Vermieter hatte argumentiert, dass diese Regelung seine Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit verletze und zu einer ungerechtfertigten Belastung führe – insbesondere, weil sie unabhängig von der Einkommenssituation des Mieters gelte und somit auch Luxusmieter begünstige.

Der Verfassungsgerichtshof sieht dies anders. In seinen ausführlichen Erwägungen stellte er klar, dass dem Gesetzgeber bei der Gestaltung von miet- und wohnrechtlichen Bestimmungen ein weiterer rechtspolitischer Gestaltungsspielraum zusteht. Ziel des Gesetzes sei es, insbesondere Mieter mit niedrigen und mittleren Einkommen zu entlasten, da die Maklerprovision bislang oftmals eine erhebliche finanzielle Hürde zu Beginn eines Mietverhältnisses darstellte.

Der Gerichtshof betonte, dass vor Inkrafttreten der Regelung viele Mieter faktisch keine Möglichkeit hatten, sich dem Abschluss eines Maklervertrags zu entziehen. Sie mussten Provisionen zahlen, obwohl die Initiative zur Vermittlung typischerweise vom Vermieter ausging. Die Gesetzesänderung stellt daher aus Sicht des Gerichtshofes eine sachliche, verhältnismäßige und rechtspolitisch legitime Maßnahme dar.

Auch Eigentumseingriffe seien zulässig, soweit sie im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismäßig sind. Die Richter verweisen auf ähnliche Regelungen in Deutschland, die vom dortigen Bundesverfassungsgericht ebenfalls bestätigt wurden.

Fazit: Der Verfassungsgerichtshof stärkt den sozialen Ausgleich am angespannten Wohnungsmarkt und sieht in der aktuellen Rechtslage keine verfassungswidrige Diskriminierung von Vermietern. Das Bestellerprinzip bleibt damit bestehen.

Julia Fritz, Partnerin bei
PHH Rechtsanwält:innen

PHH

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag