

DAS BESTELLERPRINZIP

1. WAS BEDEUTET DAS BESTELLERPRINZIP?

Bei der Vermittlung von Mietobjekten bedeutet das Bestellerprinzip, dass **derjenige, der den/die Immobilienmakler:in als Erster beauftragt, die Maklerprovision bezahlt**. Eine Abwälzung auf die andere Vertragspartei oder eine Teilung der Provision sind nicht möglich.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes meist die Vermieter:innen die Provision zu bezahlen haben, sofern sie den/die Makler:in zuerst mit der Vermarktung ihrer Wohnung beauftragen.

2. AB WANN IST DAS BESTELLERPRINZIP IN ÖSTERREICH ANZUWENDEN?

Das Bestellerprinzip wird **ab 1. Juli 2023** in Kraft treten. Die Maklerprovision in Österreich wird dann durch das Maklergesetz-Änderungsgesetz (§17a „Vermittlung von Wohnungsmietverträgen“) erweitert und modifiziert.

WICHTIG: Das Bestellerprinzip gilt nur für Maklerverträge, die nach dem **1. Juli 2023 abgeschlossen wurden**. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ist nicht maßgeblich.

3. WAS BEDEUTET DAS FÜR MIETER?

Die Vertragspartei, die den/die Makler:in beauftragt, hat die Maklerprovision zu tragen. In der Regel ist das der/die Vermieter:in. Ein Abwälzen der Makler-Kosten vom Vermieter auf den Mieter:in ist unzulässig.

DAS NEUE GESETZ ZUR MAKLERPROVISION GILT:

- für die Vermittlung von Mietwohnungen und Miethäusern
 - wenn die Mieter:innen Privatpersonen sind

IN FOLGENDEN FÄLLEN MÜSSEN MIETER:INNEN AB 1.7.2023 KEINE MAKLERPROVISION ZAHLEN:

- Die Vermieter:innen sind der/die Erstauftraggeber:in des Maklers.
- Die Mieter:innen finden die neue Mietwohnung über ein Onlineportal, per Inserat in einer Zeitung oder in einem Schaukasten.
- In Fällen von Umgehungsversuchen wie z.B.: Die Vermieter:innen ziehen Ihren Vermittlungsauftrag zurück, damit die Mieter:innen den Makler zuerst beauftragen müssten.
- Der/die Vermieter:in ist unmittelbar oder mittelbar am Unternehmen des Maklers beteiligt, wie z.B., wenn die Vermarktung der Mietwohnung über die Hausverwaltung erfolgt und diese eine Provision verrechnet.

IN FOLGENDEN FÄLLEN MÜSSEN MIETER LAUT BESTELLERPRINZIP MAKLERPROVISION ZAHLEN:

- Wenn der/die Mieter:in den Makler als Erstauftraggeber mit der Suche nach einer geeigneten Wohnung beauftragt und keine der oben genannten Fallbeispiele zutreffen.
- Wenn z.B. Unternehmen als Arbeitgeber einen Makler mit der Suche nach einer Dienstwohnung für sein/e Mitarbeiter:innen beauftragt. Die Arbeitgeber sind in diesem Fall keine Privatperson und somit provisionspflichtig.



4. WAS BEDEUTET DAS BESTELLERPRINZIP FÜR EIGENTÜMER:INNEN & VERMIETER:INNEN?

In den meisten Fällen werde Eigentümer:innen und Vermieter:innen die Maklerprovision zahlen müssen. Ein Überwälzen der Kosten auf die Mieterseite ist nicht erlaubt.

Um sich einen nicht zu unterschätzenden zeitlichen Aufwand für die eigenständige Mietersuche zu sparen, empfehlen wir die Beauftragung eines Immobilienmaklers oder -Maklerin. Sie sind tagtäglich mit diesen herausfordernden Aufgaben betraut und sparen Zeit & Nerven.

WER IMMOBILIENMAKLER:INNEN BEAUFTRAGT, KANN NUR PROFITIEREN:

- Der Zeitaufwand für die Suche von Mieter:innen ist enorm.
- Im städtischen Bereich melden sich oft auf ein Inserat so viele Interessenten, dass Anfragen kaum zu bewältigen sind.
- In weniger nachgefragten Gebieten ist es nicht einfach Mietinteressent:innen zu finden.
- Die Erstellung oder Prüfung des Mietvertrages erfordert Erfahrung und Fachwissen.
- Machen Vermieter irrtümlich falsche Angaben oder weist er auf gesetzliche Punkte nicht hin (z.B. im Exposé oder im Inserat), kann das zu juristischen Problemen führen.

MIT WELCHEN KOSTEN HABEN VERMIETER:INNEN ZU RECHNEN:

- Kosten für die Erstellung eines Energieausweises und eines Elektrobefundes
- 2-3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20 % Umsatzsteuer (je nach Objekt und Leistungsangebot)
- Die Maklerkosten sind meist steuerlich absetzbar

DIE VORTEILE DER BEAUFTRAGUNG EINES IMMOBILIENMAKLER ODER EINER MAKLERIN:

- Zeitliche Entlastung
- Rechtliche Sicherheit
- Solvente & zuverlässige Mieter