

13.55

Bundesministerin für Justiz Dr. Alma Zadić, LL.M.: Herr Präsident! Sehr geehrte Mitglieder des Bundesrates! Es ist mir eine große Freude, dass wir heute über das Besteller:innenprinzip reden. Nach diesem Prinzip, auf das wir alle schon sehr, sehr lange gewartet haben und das wir endlich umgesetzt haben, müssen künftig diejenigen eine Leistung zahlen, die sie auch beauftragen.

Wie Sie alle wissen, ist es übliche Praxis, dass genau diejenigen, die eine Wohnung suchen und dann auch finden – vielleicht Stunden im Internet verbracht haben, um tatsächlich ein paar Wohnungen auszusuchen –, dann dorthin fahren mussten, um die Wohnungen anzuschauen, letzten Endes für eine Leistung zahlen müssen, die sie selbst erbracht haben, weil sie stundenlang damit verbracht haben, Wohnungen zu sortieren und letzten Endes vielleicht zu finden. Ich glaube, dass wir mit der Umsetzung des Besteller:innenprinzips mit einer jahrzehntelangen Ungerechtigkeit aufräumen, und ich halte es wirklich für einen richtigen und einen wichtigen Schritt, insbesondere für die jungen Menschen in unserem Land.

Nun wird auch im Mietbereich das gelten, was sonst im Dienstleistungssektor gilt, nämlich dass derjenige, der bestellt, die Leistung letzten Endes auch zahlt. Und ja, wir verbieten den Mieterinnen und Mietern nicht, diese Leistung zu beauftragen, wenn sie das wünschen, denn es soll ja durchaus vorkommen, dass Mieterinnen und Mieter sich diese Arbeit nicht antun und daher einen Makler oder eine Maklerin bestellen wollen. Das soll nach wie vor möglich sein, und daher verbieten wir das selbstverständlich nicht.

Wie wichtig diese Reform aber ist, zeigt uns ein genauer Blick auf den österreichischen Wohnungsmarkt: Jedem dritten Mieter, der einen befristeten Mietvertrag hat, wird dieser nicht verlängert. Das bedeutet, dass diese Mieterinnen und Mieter erneut eine Wohnung suchen müssen. Sehr oft betrifft das junge Leute, sehr oft betrifft das auch Familien, die sich einen Wohnungswechsel vielleicht nicht leisten können. Diese müssen, wie bereits von vielen von Ihnen erwähnt, einiges an Geld in die Hand nehmen, um tatsächlich diesen

Wohnungswechsel vorzunehmen, den sie auch vornehmen müssen, weil sie einen befristeten Mietvertrag haben.

Ja, da sparen sich die Familien mehrere Tausend Euro, denn wenn man das hochrechnet, sind es insgesamt über 55 Millionen Euro pro Jahr – in Zeiten der Teuerungen ist das eine hohe Summe. *(Beifall bei den Grünen.)*

Weil das auch mehrfach angesprochen wurde: Um sicherzustellen, dass das Gesetz auch seine intendierte Wirkung entfalten kann, haben wir auch einen umfassenden Umgehungsschutz vorgesehen. Die Mieter:innen sollen selbst nicht provisionspflichtig werden, wenn zum Beispiel die Maklerin mit der Vermieterin ausmacht, jetzt keinen Vertrag abzuschließen, damit eben der Mieter die Maklerprovision zahlt – genau solche Umgehungskonstruktionen sind per Gesetz nicht zulässig.

Des Weiteren wird der Mieter oder die Mieterin auch nicht provisionspflichtig, wenn zwischen Makler und Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht – auch dann entsteht nicht die Provisionspflicht für den Mieter. Die Mieterinnen und Mieter werden auch nicht provisionspflichtig, wenn Makler:innen eine zu vermietende Wohnung mit dem Einverständnis des Vermieters inserieren oder zumindest für einen eingeschränkten Interessenkreis auf eine andere Weise bewerben.

Ein vierter Umgehungspunkt, der meines Erachtens auch entscheidend ist, besagt, dass jegliche Vereinbarungen unwirksam sein sollen, die Mieter:innen verpflichten, anstatt des Vermieters das Entgelt für die Maklerprovision zu zahlen, sprich Ablösen. Wenn man Ablösen in der Höhe der Maklerprovision vereinbart, dann ist das selbstverständlich nichtig und auch vom Gesetz her verboten.

Meine Damen und Herren, ich bin davon überzeugt, dass wir mit diesem Umgehungsschutz wesentlich besser dran sind als das von Ihnen angesprochene deutsche Recht. Ich bin der Überzeugung, dass wir von den deutschen Fehlern gelernt haben. Deswegen haben wir diese Umgehungskonstruktionen auch

explizit niedergeschrieben. Wir ermöglichen es so weiterhin, dass Mieter:innen auch einen Makler beauftragen können, was ja in Deutschland per se erschwert wurde. Damit das Ganze transparent wird, gibt es auch umfassende Transparenzverpflichtungen. Es gibt umfassende Verpflichtungen, die Vertragsabschlüsse zu dokumentieren. Wer dieser Pflicht widerspricht, dem gebühren Verwaltungsstrafen, und zwar gar nicht so niedrige.

Es wurde die Beweislastumkehr angesprochen: Ich bin der Meinung, dass unser Verfahrensrecht bereits gute Maßnahmen setzt, denn wenn der Makler behauptet, dass ihm vom Mieter eine Maklerprovision zusteht, muss er das selbstverständlich beweisen. Ich glaube, auch aus diesem Grund kennt unser Verfahrensrecht die notwendigen Beweislastregelungen bereits.

Im Großen und Ganzen bin ich der festen Überzeugung, dass uns mit dieser Novelle ein ganz großer Schritt gelungen ist, dass wir damit mit einer jahrzehntelangen Ungerechtigkeit aufhören und vielen jungen Menschen, vielen Wohnungssuchenden eine Stütze sein werden, damit sie eben nicht teuer eine Wohnung mieten müssen. In diesem Sinne hoffe ich auch auf Ihre Zustimmung. – Danke schön. *(Beifall bei den Grünen und bei Bundesrät:innen der ÖVP.)*

14.01