

14.29

Bundesministerin für Justiz Dr. Alma Zadić, LL.M.: Herr Präsident! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Geschätzte Zuseherinnen und Zuseher! Ich freue mich wirklich sehr, dass wir endlich – endlich! – das Besteller:innenprinzip hier und heute debattieren und hoffentlich dann auch beschließen werden.

Worum geht es beim Besteller:innenprinzip? – Sie alle haben es schon erwähnt: Es geht letzten Endes darum, dass Immobilienmakler und Immobilienmaklerinnen von denjenigen zu bezahlen sind, die deren Leistung auch in Anspruch nehmen, und das ist in der Regel der Vermieter oder die Vermieterin.

Wie Sie alle wissen, ist die übliche, gelebte Praxis so, dass diejenigen, die eine Wohnung suchen, oft zur Zahlung der Provision verpflichtet werden, obwohl sie stundenlang damit verbracht haben, eine Wohnung zu suchen, Inserate durchzusehen, sich Termine auszumachen – und trotzdem müssen sie dann für eine Leistung zahlen, die sie selbst erbracht haben. Sie müssen dem Makler, der Maklerin die Provision des Maklers oder der Maklerin zahlen, obwohl sie diese Leistung, die ein Makler oder eine Maklerin zu erbringen hat, selbst erbracht haben. Mit dieser Umsetzung des Besteller:innenprinzips räumen wir endlich mit dieser jahrzehntelangen Ungerechtigkeit auf.
(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP)

Endlich – endlich! – gilt auch bei den Mieten das, was überall sonst im Dienstleistungssektor gilt: Wenn man eine Leistung bestellt, dann bezahlt man sie und wälzt das nicht auf jemand anderen ab, in diesem Fall den Mieter. *(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Natürlich: Wir verbieten es nicht, wenn Mieterinnen und Mieter oder Wohnungssuchende der Meinung sind, sie brauchen einen Makler, weil sie diese Zeit nicht selbst investieren wollen, dann sollen sie einen Makler bestellen und diesen auch bezahlen. Das ist nach wie vor möglich. Was uns diese Reform aber zeigt und warum diese Reform so wichtig ist, veranschaulicht ein Blick auf den österreichischen Wohnungsmarkt: Jeder dritte Mieter, jede dritte Mieterin

hat einen befristeten Mietvertrag und erhält dann keine Verlängerung. Das heißt, die Mieterinnen und Mieter sind gezwungen, einen teuren Wohnungswechsel in Kauf zu nehmen, und das bedeutet für viele, viele junge Menschen, für Menschen mit geringem Einkommen, auch für Familien mit geringem Einkommen, dass das einfach sehr teuer wird; das kann bis zu einige Tausend Euro kosten, denn es müssen die Umzugskosten, die Wohnungsausstattung und so weiter bezahlt werden und zusätzlich auch die Makler:innenprovision, die bis zu zwei Bruttomonatsmieten betragen kann, und das ist viel. Viele können sich das schlicht und ergreifend nicht leisten, aber sie brauchen eine Wohnung. Sie müssen eine Wohnung haben und müssen das teuer bezahlen. Damit machen wir endlich Schluss und sorgen für Gerechtigkeit in diesem Bereich. *(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Es ist heute schon viel diskutiert worden und ich möchte das auch noch einmal erwähnen: Wir haben in diesem Gesetz einen umfassenden Umgehungschutz vorgesehen. Ich möchte kurz erklären, wie dieser aussieht, weil ich der festen Überzeugung bin, dass wir eine bessere Regelung als jene in Deutschland gefunden haben, weil wir auch aus den Fehlern in Deutschland gelernt haben.

Unser Umgehungschutz sieht folgende Maßnahmen vor: Wenn der Vermieter und die Maklerin bewusst keinen Vertrag abschließen, damit der Mieter oder die Wohnungssuchende provisionspflichtig ist, dann ist das eine Umgehung und somit wird der Vermieter provisionspflichtig. Zweiter Umgehungschutz: Wenn zwischen Maklerin und Vermieterin ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, dann wird der Mieter auch nicht provisionspflichtig, sondern die Vermieterin. Und wenn der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder in einem Interessentenkreis bewirbt, da wird auch der Vermieter provisionspflichtig.

Ja, viele glauben, dass das jetzt nicht ausreichend ist, aber ich kann Ihnen versichern, das ist ausreichend, weil wir diese Auffangklauseln haben. Das Ge-

setz lebt von Auffangklauseln, damit nicht mehr irgendwelche Scheinverträge vorkommen können. Das ist genau der Grund, warum ich auch der festen Überzeugung bin, dass wir eine sehr, sehr gute Regelung haben, einen sehr guten Umgehungsschutz. Das wird sich in den nächsten Jahren weisen, weil wir auch eine Evaluierung vorgesehen haben, nämlich 2027, damit man wirklich sieht, wie sich das auf den Markt ausgewirkt hat. *(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Und ja, wir haben auch die Maklerinnen und Makler verpflichtet, das Geschäftsverhältnis und auch den Vertragsabschluss transparent zu verschriftlichen und auch zu dokumentieren. Warum ist das wichtig? – Das ist deswegen wichtig, weil es hier um die Beweise geht. Es ist heute schon gefallen, dass wir keine Beweislastumkehr haben. Wir brauchen diese Beweislastumkehr nicht, weil wir das nach ganz normalen verfahrensrechtlichen Regelungen machen. Wenn der Makler behauptet, dass der Mieter provisionspflichtig ist, dann muss der Makler das beweisen, dann muss er die Dokumente vorlegen, und er ist verpflichtet, das auch zu dokumentieren und zu verschriftlichen. Daher bin ich der Meinung, dass unsere verfahrensrechtlichen Regelungen da ausreichen. Wenn nichts dokumentiert wird, wenn nichts verschriftlicht wird, dann gibt es natürlich auch hohe Verwaltungsstrafen.

Ein Argument ist heute auch noch gefallen: Das bringe ja nichts, weil die Mieten dadurch höher werden, weil die Provision von den Vermietern auf die Mieten aufgeschlagen werde. – Ich kann Ihnen sagen, ich habe mich mit der deutschen Justizministerin dazu ausgetauscht. Die Deutschen haben eine umfassende Evaluierung vorgenommen und haben festgestellt, dass sich die Einführung des Bestellerprinzips nicht auf die Höhe der Mieten ausgewirkt hat. Insofern habe ich ein gutes Gewissen dabei, zu sagen, dass das bei uns in Österreich auch nicht der Fall sein wird. *(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

Ich bin der festen Überzeugung, dass das eine große Entlastung für viele Wohnungssuchende in Österreich ist und dass wir damit mit einer

jahrzehntelangen Ungerechtigkeit endlich Schluss machen. Ich freue mich wirklich, dass wir als Bundesregierung diese jahrzehntelange Forderung endlich im Sinne der Mieterinnen und Mieter umgesetzt haben, und hoffe sehr auf eine breite Zustimmung. – Danke schön. *(Beifall bei den Grünen und bei Abgeordneten der ÖVP.)*

14.36

Präsident Ing. Norbert Hofer: Ich begrüße Frau Staatssekretärin Mag. Susanne Kraus-Winkler sehr herzlich im Haus.

Es gelangt nun Frau Mag. Nina Tomaselli zu Wort. – Bitte schön, Frau Abgeordnete.