

TE Vfgh Erkenntnis 2025/2/27 G168/2024

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2025

Index

20/06 Konsumentenschutz

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

BVG Art140 Abs1 Z1 litc

StGG Art2

StGG Art5

EMRK 1. ZP Art1

MaklerG §1, §5, §6, §7, §8, §16, §17, §17a, §18

MietrechtsG §27

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
 2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
 5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. StGG Art. 2 heute
 2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867
-
1. StGG Art. 5 heute
 2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867
-
1. MaklerG § 1 heute
 2. MaklerG § 1 gültig ab 01.07.1996
-
1. VfGG § 7 heute
 2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
 3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
 4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
 5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Verfassungswidrigkeit einer Bestimmung des MaklerG betreffend die Zahlung der Maklerprovision durch den zeitlich ersten Auftraggeber (im Regelfall den Vermieter) bei Wohnungsmietverträgen; kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz durch die Begünstigung des Wohnungssuchenden hinsichtlich seiner fehlenden faktischen Einflussmöglichkeit auf den Vermittlungsvertrag, seines Interesses an einer leistbaren Befriedigung seines Wohnbedürfnisses sowie wegen der Übertragung der Kosten auf die von der Vermittlungstätigkeit überwiegend profitierende Person; kein Verstoß gegen das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums durch die Kostentragung durch den Vermieter auf Grund des – zum Schutz der Mieter vor faktischen Machtverhältnissen – weiten Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers im Mietrecht

Spruch

Der Antrag wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antrag römisch eins. Antrag

1

Mit dem vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litc B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge

"§17a Maklergesetz idFBGBl I Nr 24/2023 – in eventu: §17a Abs1 Maklergesetz idFBGBl I Nr 24/2023" "§17a Maklergesetz in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 24 aus 2023, – in eventu: §17a Abs1 Maklergesetz in der Fassung BGBl römisch eins Nr 24/2023"

als verfassungswidrig aufheben.

II. Rechtslager römisch zwei. Rechtslage

2

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG), BGBl 262/1996, idFBGBl I 24/2023 lauten wie folgt (die angefochtene Bestimmung ist hervorgehoben)1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG), Bundesgesetzblatt 262 aus 1996,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 24 aus 2023, lauten wie folgt (die angefochtene Bestimmung ist hervorgehoben):

"Begriff und Tätigkeit des Maklers

Begriff

§1. Makler ist, wer auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung (Maklervertrag) für einen Auftraggeber Geschäfte mit einem Dritten vermittelt, ohne ständig damit betraut zu sein.

[...]

Doppeltätigkeit

§5. (1) Der Makler darf ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers nicht zugleich für den Dritten tätig werden oder von diesem eine Belohnung annehmen, wenn nicht für den betreffenden Geschäftszweig ein abweichender Gebrauch besteht.

(2) Bei Zuwiderhandeln kann der Auftraggeber vom Makler die Herausgabe der unrechtmäßig empfangenen Belohnung und den Ersatz des diesen Betrag übersteigenden Schadens verlangen. §3 Abs4 zweiter Satz bleibt unberührt.

(3) Sobald der Makler als Doppelmakler tätig wird, hat er dies beiden Auftraggebern mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht entfällt, wenn er den Umständen nach annehmen darf, daß seine Doppeltätigkeit den Auftraggebern bekannt ist.

Provision

§6. (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, daß das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustandekommt.

(2) Die bloße Namhaftmachung des Dritten begründet keinen Provisionsanspruch, sofern nicht für den betreffenden Geschäftszweig ein abweichender Gebrauch besteht.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustandekommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluß durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

(5) Liegen die Provisionsvoraussetzungen für ein vermitteltes Geschäft bei zwei oder mehreren Maklern vor, so schuldet der Auftraggeber gleichwohl die Provision nur einmal.

Provisionsberechtigt ist der Makler, dessen Verdienstlichkeit an der Vermittlung eindeutig überwogen hat. Läßt sich ein solches Überwiegen nicht feststellen, so ist die Provision nach Maßgabe der Verdienstlichkeit aufzuteilen, im Zweifel zu gleichen Teilen. Hat der Auftraggeber einem von mehreren beteiligten Maklern ohne grobe Fahrlässigkeit zuviel an Provision bezahlt, so ist er von seiner Schuld im Betrag der Überzahlung gegenüber sämtlichen verdienstlichen Maklern befreit. Dadurch verkürzte Makler können von den anderen Maklern den Ausgleich verlangen.

Entstehen des Provisionsanspruchs

§7. (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß.

(2) Der Anspruch auf Provision entfällt, wenn und soweit feststeht, daß der Vertrag zwischen dem Dritten und dem Auftraggeber aus nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Bei Leistungsverzug des Dritten hat der Auftraggeber nachzuweisen, daß er alle zumutbaren Schritte unternommen hat, um den Dritten zur Leistung zu veranlassen.

Höhe des Provisionsanspruchs

§8. (1) Ist über die Provisionshöhe nichts Besonderes vereinbart, so gebührt dem Makler die für die erbrachten Vermittlungsleistungen ortsübliche Provision. Läßt sich eine solche nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten feststellen, steht eine angemessene Provision zu.

(2) Nachlässe, die der Auftraggeber dem Dritten gewährt, vermindern nur dann die Berechnungsgrundlage der Provision, wenn sie schon beim Abschluß des Geschäfts vereinbart worden sind.

(3) Der Berechnung der Provision dürfen keine unzulässigen Entgelte zugrundegelegt werden.

[...]

2. Teil: IMMOBILIENMAKLER

Begriff

§16. (1) Immobilienmakler ist, wer als Makler gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen vermittelt.

(2) Die für Immobilienmakler geltenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind auch auf den anzuwenden, der von einem Auftraggeber ständig betraut ist oder der eine entgeltliche Vermittlungstätigkeit bloß gelegentlich ausübt.

Besondere Aufklärungspflicht

§17. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, so hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§17a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§189a Z8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder

2. der Vermieter oder eine in Z1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder

3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs1 oder des Abs3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder

2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§1 Abs2 Z2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von §27 Abs5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs1, Abs3 oder Abs5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,

2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder

3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten

und ist in den Fällen der Z1 und Z2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

Zwingende Bestimmungen

§18. Von §4 Abs2, §6, §7 und §13 kann nicht zum Nachteil des Auftraggebers und von §17a nicht zum Nachteil des Wohnungssuchenden abgegangen werden."

3

2. §27 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl I 520/1981, idF BGBl I 98/2001 lautet: 2. §27 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), Bundesgesetzblatt 520 aus 1981,, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 98 aus 2001, lautet:

"Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§27. (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach §10 zu ersetzen hat;
2. Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;
3. Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist;
4. Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;
5. Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(2) Unter die Verbote des Abs1 fallen nicht

a) Beträge, die nach §14 Abs1 oder §17 WGG geleistet werden;

b) Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des §30 Abs2 Z4 und 6 gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§15 bis 26 oder den Bestimmungen des Abs1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, §39) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs1 an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des §20 Abs1 Z1 litg auszuweisen.

(5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Abs1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs1 Z4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 15 000 Euro zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Abs1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6) Ein Vermieter oder ein von diesem mit der Vermietung oder Verwaltung des Mietgegenstands Beauftragter, der dem Vermieter mit vollstreckbarer Entscheidung aufgetragene Erhaltungsarbeiten (§6 Abs1) nicht oder nur mit ungerechtfertigter Verzögerung durchführt oder durchführen läßt und dadurch den Mieter erheblich und nachhaltig im Gebrauch des Mietgegenstands beeinträchtigt, ist vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(7) Ebenso ist ein Vermieter oder ein von diesem Beauftragter zu bestrafen, der - ungeachtet einer vollstreckbaren Entscheidung auf Unterlassung - eine der in §8 Abs2 festgelegten Duldungspflichten des Hauptmieters in schikanöser und exzessiver Weise mißbraucht."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren römisch drei. Antragsvorbringen und Vorverfahren

4

1. Der Antragsteller legt die Zulässigkeit des Antrages und seine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die angefochtene Bestimmung wie folgt dar:

"3. Aktivlegitimation

3.1. Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer wird durch den verfassungswidrigen §17a MaklerG in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Eigentum gemäß Art5 StGG und Art1 Zusatzprotokoll zur EGMR verletzt, da dem Beschwerdeführer ein ihm zustehender Anspruch genommen wird (so etwa EGMR 28.1.2014, 30255/09) bzw er mit seinem Eigentum (iwS, worunter die Vertragsfreiheit, aber auch die ihm aus dem Fruchtgenussrecht zustehenden Rechte fallen) nicht nach Belieben verfahren kann, sondern dieses unzulässigerweise beschränkt wird.

Die Beschränkung des Eigentumsrechts des Beschwerdeführers manifestiert sich insbesondere darin, dass er sein Eigentum, insbesondere die ihm sonst zufließenden Erträge aus de[r] Wohnungsvermietungen, aufgrund §17a MaklerG bei der Wohnungsvermietung zur Bezahlung sämtlicher Maklergebühren aufwenden muss. Vor Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung war der Beschwerdeführer aufgrund der bis dahin gesetzlich nicht eingeschränkten Privatautonomie in der Lage, anderweitige Vereinbarung mit den Mietern zu treffen (wonach diese zumindest einen Teil der Maklergebühren tragen müssen, siehe vorhin) und dementsprechend über sein Eigentum bzw die Mieterträge frei zu verfügen.

3.2. Unmittelbare und aktuelle Betroffenheit

Die Berechtigung zur Individualbeschwerde gem. Art140 Abs1 Z1 litc B-VG ergibt sich daraus, dass §17a MaklerG zum Nachteil des Beschwerdeführers ohne die Möglichkeit einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für ihn nachteilig wirksam geworden ist. Vor die Entscheidung gestellt, die Wohnungen zu vermieten oder nicht zu vermieten, hat er sich selbstverständlich für die erste Vorgangsweise entschieden. Andere rechtliche Möglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Im Falle weiterer Vermietungen möchte der Beschwerdeführer nicht mit derartigen für ihn nachteiligen Auswirkungen konfrontiert sein.

Zur Erhebung einer Individualbeschwerde sind nur unmittelbar und aktuell Betroffene befugt, wobei ein Umweg über ein Verfahren nicht möglich bzw nicht zumutbar zu sein hat (Umwegsunzumutbarkeit).

Der Beschwerdeführer ist, entsprechend den obigen Ausführungen, in diesem Sinne aktivlegitimiert, den Verfassungsgerichtshof anzurufen, da er aufgrund von §17a MaklerG, der ua eine Nichtigkeit von entgegen dieser Bestimmung abgeschlossenen Verträgen vorsieht, für die ansonsten von den Mietern zu tragenden Maklerkosten aufkommen muss, insbesondere im Hinblick auf weitere zu vermietende Objekte in der Liegenschaft *****, 1060 Wien. Das Vorliegen einer Umwegsunzumutbarkeit ist schon deswegen zu bejahen, weil laut stRsp des VfGH es Betroffenen unzumutbar ist, absichtlich einen Verwaltungsstraftatbestand zu erfüllen, was aber gemäß §17a Abs7 Z2 MaklerG im Falle der Vereinbarung einer Kostenübernahme durch den Mieter oder aber auch nur Entgegennahme hierfür getätigte Zahlungen der Fall wäre.

4. Begründung der Verfassungswidrigkeit

Der Beschwerdeführer vertritt die Rechtsansicht, dass §17a (vor allem dessen Abs1) MaklerG verfassungswidrig ist, er schränkt ungebührlich die Vertragsfreiheit ausschließlich zu Lasten einer Vertragspartei (Vermieter) zugunsten der anderen Vertragspartei ein und verkennt ganz wesentlich das Wesen eines synallagmatischen Vertrages, der Vorteile

und Pflichten für beide Vertragsteile (im Falle eines Mietvertrags die Einräumung eines Nutzungsrechts an den Mieter einerseits und der dem gegenüberstehende Mietzinsanspruch des Vermieters andererseits) vorsieht. Selbiges gilt für die Vermittlervvertrag (Maklervvertrag): Hier kommt die suchende, vermittelnde und informierende Tätigkeit des Maklers nicht bloß dem Vermieter, sondern in gleicher Weise dem wohnungssuchenden Mieter zugute, wobei letztendlich die Tätigkeit des Maklers kausal für das Zustandekommen des Vertrags zwischen Mieter und Vermieter ist. Mit anderen Worten: Ohne die verdienstliche Tätigkeit des Maklers hätte der Mieter die von ihm gesuchte Wohnung nicht gefunden. Da sohin die Tätigkeit des Maklers für den Mieter vorteilhaft ist, schuldet der Mieter dem Makler nach den Grundsätzen des synallagmatischen Vertrags ein angemessenes Entgelt.

Das Tatbestandsmerkmal des §17a Abs1 MaklerG ('erster Auftraggeber') stellt ebenso kein sachliches Kriterium für die Entgeltpflicht gegenüber dem Makler dar: Vielmehr handelt es sich aus rein logischen Gründen um den Regelfall des Ablaufs von Rechtsgeschäften über unbewegliches Vermögen, dass zunächst dessen Eigentümer sein Interesse am Vertragsabschluss gegenüber einem unbestimmten Personenkreis kundtut. Aus diesem Grund kontaktiert der Vermieter und nicht der Mieter in aller Regel als erster Auftraggeber den Makler. All dies ändert jedoch nichts an der Nützlichkeit und Verdienstlichkeit der Tätigkeit des Maklers für den wohnungssuchenden Mieter und der daraus resultierenden Entgeltpflicht des Mieters gegenüber dem Makler. Der gesetzliche Eingriff des §17a MaklerG führt nun dazu, dass, obwohl nach allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätzen den Mieter gegenüber dem Makler eine Entgeltpflicht für die seinen Interessen zugutekommende Tätigkeit trifft, diese Entgeltpflicht auf einen Dritten (Vermieter) überwält wird, was ihm Ergebnis einem gesetzlich verordneten Vertrag zu Lasten Dritten gleichkommt (die zivilrechtliche Nichtigkeit von Vereinbarung zweier Parteien, die in die Rechtssphäre Dritter eingreifen, bedarf wohl keiner Vertiefung).

Es fehlen jedoch jegliche sachlichen Argumente für ein derartiges Ergebnis.

Sofern seitens des Gesetzgebers 'soziale' Überlegungen ins Treffen geführt werden, ist dem entgegenzuhalten, dass ein derart weitergehender und undifferenzierter Eingriff in die Privatautonomie keine geeignete Maßnahme und auch nicht das gelindeste Mittel darstellt: §17a MaklerG umfasst generell die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, worunter alle Wohnungen, sohin auch Luxuswohnungen, Penthäuser und Zweitwohnsitze fallen. Genau darin zeigt sich die Unbilligkeit und Skurrilität der angefochtenen Gesetzesbestimmung: §17a MaklerG kommt nicht nur bedürftigen, sondern auch überdurchschnittlich einkommensstarken Mietwerbern und vermögenden Interessenten an Luxusobjekten zu Lasten deren Eigentümern zugute, dies sogar überproportional, zumal sich Maklerprovisionen in der Regel an der Höhe des Mietzinses orientieren.

Dementsprechend verletzt §17a MaklerG den Gleichheitsgrundsatz des Art2 StGG bzw Art7 B-VG und die daraus in ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes abgeleiteten Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Sachlichkeit. Auch eine Verletzung des Eigentumsschutzes gemäß Art5 StGG und Art1 Zusatzprotokoll zur EGMR liegt vor, da dem Beschwerdeführer ein ihm zustehender Anspruch genommen wird (so etwa EGMR 28.1.2014, 30255/09) – siehe dazu bereits vorhin. Auch allfällige sonstige verfassungsrechtliche Grundsätze mögen berücksichtigt werden.

Sämtliche Absätze des §17a MaklerG sind dabei untrennbar und dienen ein und demselben (verfassungswidrigen) Regelungsgegenstand, sodass nicht einzelne Absätze und Ziffern bestehen bleiben können. Die angefochtene Bestimmung ist daher zur Gänze aufzuheben."

5

2. Die Bundesregierung hat eine Äußerung, in der sie die Zulässigkeit des Antrages verneint und – hilfsweise – den im Antrag erhobenen Bedenken in der Sache wie folgt entgegentritt, erstattet:

"II. Zur Zulässigkeit:

1. Dem Antrag lässt sich folgender Sachverhalt entnehmen: Der Antragsteller ist Vater der Eigentümerin einer Liegenschaft und des darauf befindlichen Zinshauses mit 20 Mietwohnungen und einem Geschäftslokal in Wien. Der Antragsteller hat seiner Tochter die Liegenschaft geschenkt; im Schenkungsvertrag wurde dem Antragsteller ein lebenslanges und unentgeltliches Fruchtgenussrecht eingeräumt und vereinbart, dass der Antragsteller sämtliche im Zusammenhang mit der Liegenschaft anfallende Aufwendungen zu tragen hat und ihm alle Einkünfte aus der Liegenschaft zustehen. Nach Beauftragung eines Immobilienmaklers hat der Antragsteller am 12. und 19. März 2024 jeweils einen Mietvertrag für eine Wohnung in diesem Zinshaus abgeschlossen und die Vermittlerprovision des Immobilienmaklers bezahlt.

2. Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art140 Abs1 Z1 litc B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch das angefochtene Gesetz – im Hinblick auf dessen Verfassungswidrigkeit – in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass das Gesetz für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass das Gesetz in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese – im Falle seiner Verfassungswidrigkeit – verletzt. Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (vgl VfSlg 11.868/1988, 15.632/1999, 16.616/2002, 16.891/2003; zuletzt etwa VfGH 28.9.2023, G89/2022 ua). 2. Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art140 Abs1 Z1 litc B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch das angefochtene Gesetz – im Hinblick auf dessen Verfassungswidrigkeit – in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass das Gesetz für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass das Gesetz in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese – im Falle seiner Verfassungswidrigkeit – verletzt. Nicht jedem Normadressaten aber kommt die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht vergleiche VfSlg 11.868 aus 1988,, 15.632 aus 1999,, 16.616 aus 2002,, 16.891 aus 2003,; zuletzt etwa VfGH 28.9.2023, G89/2022 ua).

2.1. Der Antragsteller bringt nicht vor, im Antragszeitpunkt einen Immobilienmakler zur Vermittlung eines Wohnungsmietvertrages beauftragt zu haben oder dies im Hinblick auf eine näher konkretisierte beabsichtigte Wohnungsvermietung tun zu wollen. Er führt lediglich aus, dass er in der Vergangenheit die Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers in Anspruch genommen hat; dass er aktuell (somit nach Abschluss der Mietverträge) die bereits bezahlte Maklerprovision vertraglich den Mietern zu überbürden beabsichtigt, bringt der Antragsteller weder vor noch wäre dies nach der allgemeinen Lebenserfahrung anzunehmen. Nach Ansicht der Bundesregierung hat der Antragsteller damit nicht dargetan, dass er durch die von ihm bekämpften Regelungen aktuell beeinträchtigt wäre (vgl VfGH 29.11.1994, G174/94; 21.9.2023, G126/2023). Nach Auffassung der Bundesregierung erweist sich der Antrag bereits aus diesem Grund als unzulässig. 2.1. Der Antragsteller bringt nicht vor, im Antragszeitpunkt einen Immobilienmakler zur Vermittlung eines Wohnungsmietvertrages beauftragt zu haben oder dies im Hinblick auf eine näher konkretisierte beabsichtigte Wohnungsvermietung tun zu wollen. Er führt lediglich aus, dass er in der Vergangenheit die Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers in Anspruch genommen hat; dass er aktuell (somit nach Abschluss der Mietverträge) die bereits bezahlte Maklerprovision vertraglich den Mietern zu überbürden beabsichtigt, bringt der Antragsteller weder vor noch wäre dies nach der allgemeinen Lebenserfahrung anzunehmen. Nach Ansicht der Bundesregierung hat der Antragsteller damit nicht dargetan, dass er durch die von ihm bekämpften Regelungen aktuell beeinträchtigt wäre vergleiche VfGH 29.11.1994, G174/94; 21.9.2023, G126/2023). Nach Auffassung der Bundesregierung erweist sich der Antrag bereits aus diesem Grund als unzulässig.

2.2. Normadressat des §17 MaklerG ist – mit Ausnahme dessen Abs5 und der dazugehörigen Verwaltungsstrafbestimmung des Abs7 Z2 – zudem in erster Linie der Immobilienmakler. Die Normierung des 'Erstauftraggeberprinzips' kann zwar tatsächlich zur Folge haben, dass ein Vermieter, der die Vermittlerstätigkeit eines Immobilienmaklers in Anspruch nehmen will, dies nur unter der Voraussetzung einer Provisionsvereinbarung mit dem Immobilienmakler tun kann. Der Antragsteller legt mit seinem Vorbringen, dass er aufgrund der angefochtenen Regelung bei der Inanspruchnahme der Leistungen eines Immobilienmaklers nun sein Eigentum und die ihm zufließenden Erträge aus den Wohnungsvermietungen zur Bezahlung 'sämtlicher Maklergebühren' aufwenden müsse, nach Auffassung der Bundesregierung jedoch nicht dar, inwiefern er – über bloß faktische Reflexwirkungen auf seine ökonomische Situation hinaus – dadurch in seiner Rechtssphäre berührt wäre (vgl VfSlg 8009/1977, 11.369/1987,

12.751/1991, 12.858/1991, 14.274/1995, 14.463/1996; VfGH 25.11.2013, G65/2013; 12.6.2023, G174/2023). Dass der Antragsteller von §17a Abs5 MaklerG im Speziellen aktuell und unmittelbar betroffen wäre, wird im Antrag nicht vorgebracht; auch richten sich die Bedenken nicht konkret gegen diese Bestimmung (sondern im Wesentlichen gegen Abs1; vgl insbesondere Seite 6 des Antrags). 2.2. Normadressat des §17 MaklerG ist – mit Ausnahme dessen Abs5 und der dazugehörigen Verwaltungsstrafbestimmung des Abs7 Z2 – zudem in erster Linie der Immobilienmakler. Die Normierung des 'Erstauftraggeberprinzips' kann zwar tatsächlich zur Folge haben, dass ein Vermieter, der die Vermittlertätigkeit eines Immobilienmaklers in Anspruch nehmen will, dies nur unter der Voraussetzung einer Provisionsvereinbarung mit dem Immobilienmakler tun kann. Der Antragsteller legt mit seinem Vorbringen, dass er aufgrund der angefochtenen Regelung bei der Inanspruchnahme der Leistungen eines Immobilienmaklers nun sein Eigentum und die ihm zufließenden Erträge aus den Wohnungsvermietungen zur Bezahlung 'sämtlicher Maklergebühren' aufwenden müsse, nach Auffassung der Bundesregierung jedoch nicht dar, inwiefern er – über bloß faktische Reflexwirkungen auf seine ökonomische Situation hinaus – dadurch in seiner Rechtssphäre berührt wäre (vergleiche VfSlg 8009 aus 1977,, 11.369 aus 1987,, 12.751 aus 1991,, 12.858 aus 1991,, 14.274 aus 1995,, 14.463 aus 1996,, VfGH 25.11.2013, G65/2013; 12.6.2023, G174/2023). Dass der Antragsteller von §17a Abs5 MaklerG im Speziellen aktuell und unmittelbar betroffen wäre, wird im Antrag nicht vorgebracht; auch richten sich die Bedenken nicht konkret gegen diese Bestimmung (sondern im Wesentlichen gegen Abs1; vergleiche insbesondere Seite 6 des Antrags).

Für den Fall, dass der Verfassungsgerichtshof den Antrag dennoch als zulässig erachten sollte, nimmt die Bundesregierung im Folgenden in der Sache Stellung.

III. In der Sache: römisch drei. In der Sache:

Die Bundesregierung verweist einleitend auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach dieser in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art140 B-VG auf die Erörterung der aufgeworfenen Fragen beschränkt ist und ausschließlich beurteilt, ob die angefochtene Bestimmung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (vgl zB VfSlg 19.160/2010, 19.281/2010, 19.532/2011, 19.653/2012). Die Bundesregierung beschränkt sich daher im Folgenden auf die Erörterung der im Antrag dargelegten Bedenken. Die Bundesregierung verweist einleitend auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach dieser in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art140 B-VG auf die Erörterung der aufgeworfenen Fragen beschränkt ist und ausschließlich beurteilt, ob die angefochtene Bestimmung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (vergleiche zB VfSlg 19.160 aus 2010,, 19.281 aus 2010,, 19.532 aus 2011,, 19.653 aus 2012,,). Die Bundesregierung beschränkt sich daher im Folgenden auf die Erörterung der im Antrag dargelegten Bedenken.

1. Zu den Bedenken im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot gemäß Art2 StGG und Art7 B-VG:

1.1. Der Antragsteller bringt vor, dass die angefochtene Bestimmung dazu führe, dass, 'obwohl nach allgemeinen vertraglichen Grundsätzen den Mieter gegenüber dem Makler eine Entgeltspflicht für die seinen Interessen zugutekommende Tätigkeit trifft', diese Entgeltspflicht nun 'auf einen Dritten (Vermieter) überwält' würde, 'was im Ergebnis einem gesetzlich verordneten Vertrag zu Lasten Dritte[r] gleichkommen würde. Hierfür fehle es jedoch an sachlichen Argumenten. Ferner sei das Tatbestandsmerkmal 'erster Auftraggeber' kein sachliches Kriterium für die Entgeltspflicht gegenüber dem Makler, da es 'logisch' sei, dass zunächst ein potentieller Vermieter sein Interesse am Vertragsabschluss kundtue und daher der Vermieter und nicht der Mieter den Makler 'in aller Regel als erster Auftraggeber' kontaktiere.

1.2. Der Gleichheitssatz setzt der Gesetzgebung inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichen (vgl VfSlg 17.315/2004, 17.500/2005) sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen (vgl VfSlg 14.039/1995, 16.407/2001). Innerhalb dieser Schranken ist es der Gesetzgebung jedoch von Verfassungs wegen nicht verwehrt, ihre (sozial-)politischen Zielvorstellungen auf die ihr geeignet erscheinende Art zu verfolgen (vgl VfSlg 13.576/1993, 13.743/1994, 15.737/2000, 16.167/2001 und 16.504/2002). Sie kann im Rahmen ihres rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen (vgl VfSlg 13.497/1993, 15.850/2000, 16.048/2000, 17.315/2004, 17.816/2006 sowie 19.722/2012, jeweils mwN) sowie auch Härtefälle in Kauf

nehmen (vgl. VfSlg 16.771/2002 mwN). Ob eine Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, kann nicht mit dem Maßstab des Gleichheitsgrundsatzes gemessen werden (zB VfSlg 14.301/1995, 15.980/2000 und 16.814/2003). 1.2. Der Gleichheitssatz setzt der Gesetzgebung inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichem (vergleiche VfSlg 17.315 aus 2004,, 17.500 aus 2005,) sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen (vergleiche VfSlg 14.039 aus 1995,, 16.407 aus 2001,). Innerhalb dieser Schranken ist es der Gesetzgebung jedoch von Verfassungs wegen nicht verwehrt, ihre (sozial-)politischen Zielvorstellungen auf die ihr geeignet erscheinende Art zu verfolgen (vergleiche VfSlg 13.576 aus 1993,, 13.743 aus 1994,, 15.737 aus 2000,, 16.167 aus 2001, und 16.504 aus 2002,). Sie kann im Rahmen ihres rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen (vergleiche VfSlg 13.497 aus 1993,, 15.850 aus 2000,, 16.048 aus 2000,, 17.315 aus 2004,, 17.816 aus 2006, sowie 19.722 aus 2012,, jeweils mwN) sowie auch Härtefälle in Kauf nehmen (vergleiche VfSlg 16.771 aus 2002, mwN). Ob eine Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, kann nicht mit dem Maßstab des Gleichheitsgrundsatzes gemessen werden (zB VfSlg 14.301 aus 1995,, 15.980 aus 2000, und 16.814 aus 2003,).

1.3. Bei der Regelung des Wohn- und Mietrechts muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Der Verfassungsgerichtshof geht dabei im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Miet- und Wohnrechts über einen weiten Gestaltungsspielraum verfügt (vgl. VfSlg 20.179/2017 mwN; vgl. auch EGMR 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 65 mwN). Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der steigenden Lebenserhaltungs- und Wohnkosten für die Bevölkerung ist die Bundesregierung der Auffassung, dass dies gleichfalls auch für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen gelten muss. 1.3. Bei der Regelung des Wohn- und Mietrechts muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Der Verfassungsgerichtshof geht dabei im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Miet- und Wohnrechts über einen weiten Gestaltungsspielraum verfügt (vergleiche VfSlg 20.179 aus 2017, mwN; vergleiche auch EGMR 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 65 mwN). Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der steigenden Lebenserhaltungs- und Wohnkosten für die Bevölkerung ist die Bundesregierung der Auffassung, dass dies gleichfalls auch für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen gelten muss.

1.4. Vor dem Inkrafttreten des §17a MaklerG wurde der Immobilienmakler bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen meist als Doppelmakler tätig, wobei der Vermieter die Vermittlung der Mietwohnung in der Regel zuerst beauftragte. Die Mietinteressenten, die sich wegen einer inserierten Wohnung bei einem Immobilienmakler meldeten, wurden regelmäßig dazu angehalten, einen Maklervertrag abzuschließen, noch bevor ihnen der Immobilienmakler die Adresse der Wohnung oder die Kontaktdaten des Vermieters bekannt gegeben hat oder sie die Wohnung besichtigen konnten. Im Erfolgsfall konnte der Immobilienmakler zwar grundsätzlich von beiden Auftraggebern die vereinbarte Provision verlangen, allerdings konnte eine Seite – praktisch war dies zumeist der Mieter – zur Leistung eines Teils oder der gesamten Provision verpflichtet werden. Neben den allgemein steigenden Wohnkosten stellte die Zahlung einer Maklerprovision für Mieter, neben den Übersiedelungskosten und der Kautions, zu Beginn eines Mietverhältnisses eine weitere finanzielle Belastung dar. Da Mietverträge immer häufiger befristet abgeschlossen werden, kommt es öfter zu Umzügen, wodurch viele Mieter vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung in regelmäßigen Abständen Maklerprovisionen zu zahlen hatten. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt hatten die Mieter häufig faktisch keinen Einfluss auf die Auswahl des Immobilienmaklers, den Inhalt des Maklervertrages und die – meist an der Höhe des Mietzinses ausgerichtete – Maklerprovision. Da ein Großteil der Wohnungen am Wohnungsmarkt durch Immobilienmakler vermittelt wurden, bestand für Mieter auch kaum die Möglichkeit, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen (vgl. ErlRV 1900 BlgNR XXVII. GP, 1 sowie die dazu erstellte Wirkungsorientierte Folgenabschätzung, 6). 1.4. Vor dem Inkrafttreten des §17a MaklerG wurde der Immobilienmakler bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen meist als Doppelmakler tätig, wobei der Vermieter die Vermittlung der Mietwohnung in der Regel zuerst beauftragte. Die Mietinteressenten, die sich wegen einer inserierten Wohnung bei einem Immobilienmakler meldeten, wurden regelmäßig dazu angehalten, einen Maklervertrag abzuschließen, noch bevor ihnen der Immobilienmakler die Adresse der Wohnung oder die Kontaktdaten des Vermieters bekannt gegeben

hat oder sie die Wohnung besichtigen konnten. Im Erfolgsfall konnte der Immobilienmakler zwar grundsätzlich von beiden Auftraggebern die vereinbarte Provision verlangen, allerdings konnte eine Seite – praktisch war dies zumeist der Mieter – zur Leistung eines Teils oder der gesamten Provision verpflichtet werden. Neben den allgemein steigenden Wohnkosten stellte die Zahlung einer Maklerprovision für Mieter, neben den Übersiedelungskosten und der Kautions, zu Beginn eines Mietverhältnisses eine weitere finanzielle Belastung dar. Da Mietverträge immer häufiger befristet abgeschlossen werden, kommt es öfter zu Umzügen, wodurch viele Mieter vor dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung in regelmäßigen Abständen Maklerprovisionen zu zahlen hatten. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt hatten die Mieter häufig faktisch keinen Einfluss auf die Auswahl des Immobilienmaklers, den Inhalt des Maklervertrages und die – meist an der Höhe des Mietzinses ausgerichtete – Maklerprovision. Da ein Großteil der Wohnungen am Wohnungsmarkt durch Immobilienmakler vermittelt wurden, bestand für Mieter auch kaum die Möglichkeit, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen vergleiche ErlRV 1900 BgNR römisch 27 . GP, 1 sowie die dazu erstellte Wirkungsorientierte Folgenabschätzung, 6).

1.5. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gesetzgebung mit dem mit §17a MaklerG verwirklichten 'Erstauftraggeberprinzip' das im öffentlichen Interesse gelegene Ziel, Mieter, insbesondere jene mit niedrigeren und mittleren Einkommen, hinsichtlich der Kosten für die angemessene Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zu entlasten (vgl VfSlg 19.624/2012). Dies wird dadurch erreicht, dass bei Vorliegen einer Doppeltätigkeit eines Immobilienmaklers der Mieter nur dann zur Tragung der Maklerprovision verpflichtet werden kann, wenn er selbst die Vermittlertätigkeit als 'erster Auftraggeber' veranlasst hat, und folglich nicht mehr zur Leistung der Maklerprovision verhalten werden kann, wenn der Vermieter die Vermittlungsleistung initiiert hat. Umgekehrt soll aber auch der Vermieter grundsätzlich nicht für die Provision des Immobilienmaklers aufkommen müssen, wenn der Mieter diesen mit der Suche nach einer geeigneten Mietwohnung beauftragt hat. Dabei steht es einem Vermieter nach wie vor frei, eine Wohnung auch ohne die Inanspruchnahme der Leistungen eines Immobilienmaklers am Markt anzubieten. Derjenige, der die Vermittlertätigkeit eines Immobilienmaklers veranlasst, kann die Person und das Angebot des Immobilienmaklers auswählen und hat die Möglichkeit, auf die Rahmenbedingungen des Maklervertrages Einfluss zu nehmen. Indem die Gesetzgebung hinsichtlich der Provisionsvereinbarung daran anknüpft, wer die Vermittlungsleistung eines Immobilienmaklers initiativ beauftragt, hat sie auf tatsächliche Verhältnisse reagiert und ein geeignetes und verhältnismäßiges Kriterium für die Erreichung des Zieles der finanziellen Entlastung von Mietern auf einem angespannten und von hoher Nachfrage geprägten Wohnungsmarkt normiert. Nach Ansicht der Bundesregierung hat die Gesetzgebung ihren rechtspolitischen Gestaltungsspielraum somit nicht überschritten.

1.5. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gesetzgebung mit dem mit §17a MaklerG verwirklichten 'Erstauftraggeberprinzip' das im öffentlichen Interesse gelegene Ziel, Mieter, insbesondere jene mit niedrigeren und mittleren Einkommen, hinsichtlich der Kosten für die angemessene Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zu entlasten (vergleiche VfSlg 19.624 aus 2012,). Dies wird dadurch erreicht, dass bei Vorliegen einer Doppeltätigkeit eines Immobilienmaklers der Mieter nur dann zur Tragung der Maklerprovision verpflichtet werden kann, wenn er selbst die Vermittlertätigkeit als 'erster Auftraggeber' veranlasst hat, und folglich nicht mehr zur Leistung der Maklerprovision verhalten werden kann, wenn der Vermieter die Vermittlungsleistung initiiert hat. Umgekehrt soll aber auch der Vermieter grundsätzlich nicht für die Provision des Immobilienmaklers aufkommen müssen, wenn der Mieter diesen mit der Suche nach einer geeigneten Mietwohnung beauftragt hat. Dabei steht es einem Vermieter nach wie vor frei, eine Wohnung auch ohne die Inanspruchnahme der Leistungen eines Immobilienmaklers am Markt anzubieten. Derjenige, der die Vermittlertätigkeit eines Immobilienmaklers veranlasst, kann die Person und das Angebot des Immobilienmaklers auswählen und hat die Möglichkeit, auf die Rahmenbedingungen des Maklervertrages Einfluss zu nehmen. Indem die Gesetzgebung hinsichtlich der Provisionsvereinbarung daran anknüpft, wer die Vermittlungsleistung eines Immobilienmaklers initiativ beauftragt, hat sie auf tatsächliche Verhältnisse reagiert und ein geeignetes und verhältnismäßiges Kriterium für die Erreichung des Zieles der finanziellen Entlastung von Mietern auf einem angespannten und von hoher Nachfrage geprägten Wohnungsmarkt normiert. Nach Ansicht der Bundesregierung hat die Gesetzgebung ihren rechtspolitischen Gestaltungsspielraum somit nicht überschritten.

1.6. Im Übrigen weist die Bundesregierung darauf hin, dass das Bundesverfassungsgericht das in Deutschland geltende 'Bestellerprinzip', das dem mit §17a MaklerG verwirklichten 'Erstauftraggeberprinzip' weitgehend ähnelt, als grundgesetzkonform erachtet hat. Zur Verfolgung des Zieles, auf Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage der Überforderung wirtschaftlich schwächerer Wohnungssuchender durch kumulierende Kosten zu Beginn eines Mietverhältnisses vorzubeugen und den sozialen und wirtschaftlichen Ungleichgewichten am Wohnungsmarkt

entgegenzuwirken, durfte die deutsche Gesetzgebung durch Einführung des 'Bestellerprinzips' die grundgesetzlich geschützte Freiheit der Wohnungsvermittler beschränken (vgl Bundesverfassungsgericht 29.6.2016, 1 BvR 1015/15). 1.6. Im Übrigen weist die Bundesregierung darauf hin, dass das Bundesverfassungsgericht das in Deutschland geltende 'Bestellerprinzip', das dem mit §17a MaklerG verwirklichten 'Erstauftraggeberprinzip' weitgehend ähnelt, als grundgesetzkonform erachtet hat. Zur Verfolgung des Zieles, auf Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage der Überforderung wirtschaftlich schwächerer Wohnungssuchender durch kumulierende Kosten zu Beginn eines Mietverhältnisses vorzubeugen und den sozialen und wirtschaftlichen Ungleichgewichten am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, durfte die deutsche Gesetzgebung durch Einführung des 'Bestellerprinzips' die grundgesetzlich geschützte Freiheit der Wohnungsvermittler beschränken (vergleiche Bundesverfassungsgericht 29.6.2016, 1 BvR 1015/15).

2. Zu den Bedenken im Hinblick auf sowie das Grundrecht auf Eigentum gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZPEMRK:

2.1. Der Antragsteller bringt zusammengefasst vor, dass die angefochtene Bestimmung, vor allem deren Abs1, in seine Vertragsfreiheit eingreife und 'ein ihm zustehender Anspruch genommen' würde; es liege daher eine Verletzung des Grundrechtes auf Eigentum gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZPEMRK vor.

2.2. Nach ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte kommt den Staaten ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung darüber zu, ob, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermietern auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art1 1. ZPEMRK aufgrund wohnungs- bzw sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird (vgl EGMR 19.12.1989, Mellacher gg. Österreich, Appl 10522/83, 11011/84 und 11070/84, Rz 45 und 51; 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 66 mwN; 28.1.2014, Bittó ua gg. Slowakei, Appl 30255/09, Rz 96). Entscheidet sich die Gesetzgebung etwa dazu, diese Interessen durch die Vorgabe von Richtwerten für die Bemessung und Herabsenkung der Mietpreise zu verfolgen, kommt ihr dabei grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl EGMR 28.04.2008, Hutten-Czapska gg. Polen [GK], Appl 35014/97, Rz 165 f und 223). Im Lichte des Eigentumsgrundrechts dürfen die Maßnahmen jedoch im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele zu keinen unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter führen. Als unverhältnismäßig hat es der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte etwa angesehen, wenn es die Mietpreise den Vermietern nicht mehr ermöglichen würden, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten (EGMR 28.04.2008, Hutten-Czapska gg. Polen [GK], Rz 224) oder einem Vermieter keinerlei Auswahl hinsichtlich der Person des Mieters oder der Bedingungen des Mietvertrages mehr zukommt (EGMR 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 73 und 78). 2.2. Nach ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte kommt den Staaten ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung darüber zu, ob, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermietern auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art1 1. ZPEMRK aufgrund wohnungs- bzw sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird (vergleiche EGMR 19.12.1989, Mellacher gg. Österreich, Appl 10522/83, 11011/84 und 11070/84, Rz 45 und 51; 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 66 mwN; 28.1.2014, Bittó ua gg. Slowakei, Appl 30255/09, Rz 96). Entscheidet sich die Gesetzgebung etwa dazu, diese Interessen durch die Vorgabe von Richtwerten für die Bemessung und Herabsenkung der Mietpreise zu verfolgen, kommt ihr dabei grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum zu (vergleiche , EGMR 28.04.2008, Hutten-Czapska gg. Polen [GK], Appl 35014/97, Rz 165 f und 223). Im Lichte des Eigentumsgrundrechts dürfen die Maßnahmen jedoch im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele zu keinen unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter führen. Als unverhältnismäßig hat es der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte etwa angesehen, wenn es die Mietpreise den Vermietern nicht mehr ermöglichen würden, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten (EGMR 28.04.2008, Hutten-Czapska gg. Polen [GK], Rz 224) oder einem Vermieter keinerlei Auswahl hinsichtlich der Person des Mieters oder der Bedingungen des Mietvertrages mehr zukommt (EGMR 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl 17647/04, Rz 73 und 78).

2.3. Den Schutz des Art5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht (vgl zB VfSlg8201/1977, 9887/1983, 10.322/1985 und 16.636/2002). Dazu zählt auch die Privatautonomie (VfSlg12.227/1989, 17.071/2003, 18.829/2009, 19.873/2014 und 20.179/2017 mwN). Die Gesetzgebung kann aber angesichts des in Art5 StGG enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern sie dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (vgl VfSlg 9189/1981, 10.981/1986 und 15.577/1999), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (vgl zB VfSlg 9911/1983, 14.535/1996, 15.577/1999 und 17.071/2003) und nicht unverhältnismäßig ist (vgl etwa VfSlg13.587/1993, 14.500/1996, 14.679/1996, 15.367/1998,

15.753/2000 und 20.179/2017 mwN). Dem Ziel, leistbaren Wohnraum zu gewährleisten und den Wohnbedarf der Bevölkerung angemessen zu decken, kommt dabei ein besonderes Gewicht zu, im Lichte dessen Eingriffe in die Privatautonomie bei der Gestaltung von Mietverträgen als verhältnismäßig erachtet wurden (vgl VfSlg 20.089/2016, 20.179/2017 mwN). 2.3. Den Schutz des Art5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht vergleiche , zB VfSlg 201 aus 1977,, 9887 aus 1983,, 10.322 aus 1985, und 16.636 aus 2002,). Dazu zählt auch die Privatautonomie (VfSlg 12.227 aus 1989,, 17.071 aus 2003,, 18.829 aus 2009,, 19.873 aus 2014, und 20.179 aus 2017, mwN). Die Gesetzgebung kann aber angesichts des in Art5 StGG enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern sie dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt vergleiche VfSlg 9189 aus 1981,, 10.981 aus 1986, und 15.577 aus 1999,), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt vergleiche zB VfSlg 9911 aus 1983,, 14.535 aus 1996,, 15.577 aus 1999, und 17.071 aus 2003,) und nicht unverhältnismäßig ist vergleiche etwa VfSlg 13.587 aus 1993,, 14.500 aus 1996,, 14.679 aus 1996,, 15.367 aus 1998,, 15.753 aus 2000, und 20.179 aus 2017, mwN). Dem Ziel, leistbaren Wohnraum zu gewährleisten und den Wohnbedarf der Bevölkerung angemessen zu decken, kommt dabei ein besonderes Gewicht zu, im Lichte dessen Eingriffe in die Privatautonomie bei der Gestaltung von Mietverträgen als verhältnismäßig erachtet wurden vergleiche VfSlg 20.089 aus 2016,, 20.179 aus 2017, mwN).

2.4. Dem Vorbringen des Antragstellers lässt sich nicht schlüssig entnehmen, inwiefern § 17a Abs 1 MaklerG in seine Vertragsfreiheit als Vermieter eingreift, zumal sich die diesbezüglichen Ausführungen im Antrag vorrangig auf das dem Makler vom Mieter geschuldete Entgelt beziehen. Auch die Behauptung, dem Antragsteller werde 'ein ihm zustehender Anspruch genommen', wird nicht näher begründet. Die Bundesregierung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die vertragliche Überwälzung einer zwischen Vermieter und Makler vereinbarten Provision auf den Mieter bereits nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen sittenwidrig und im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zudem auch nach § 27 MRG unzulässig sein dürfte.

Dessen ungeachtet ist ein Eigentumseingriff nach Auffassung der Bundesregierung aus den unter Punkt III.1. angeführten Gründen sachlich gerechtfertigt. Dessen ungeachtet ist ein Eigentumseingriff nach Auffassung der Bundesregierung aus den unter Punkt römisch drei.1. angeführten Gründen sachlich gerechtfertigt.

Auch das vom Antragsteller ins Treffen geführte Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte Bittó ua gegen Slowenien vermag daran nichts zu ändern. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hielt in diesem Urteil fest, dass die legitimen Interessen der Gemeinschaft eine gerechte Verteilung der aus der Umgestaltung des Wohnungsbeschaffungswesens resultierenden sozialen und finanziellen Last verlangen und letztere nicht nur einer bestimmten sozialen Gruppe aufgebürdet werden dürfe (vgl EGMR 28.1.2014, Bittó ua gegen Slowenien, Appl 30255/09, Rz 115 f). Durch die angefochtene Regelung wird der Antragsteller weder dazu verpflichtet, stets einen Immobilienmakler mit der Vermittlung einer Wohnung zu beauftragen, noch in jedem Fall die Kosten für die Vermittlungstätigkeit zu tragen. Auch das vom Antragsteller ins Treffen geführte Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte Bittó ua gegen Slowenien vermag daran nichts zu ändern. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hielt in diesem Urteil fest, dass die legitimen Interessen der Gemeinschaft eine gerechte Verteilung der aus der Umgestaltung des Wohnungsbeschaffungswesens resultierenden sozialen und finanziellen Last verlangen und letztere nicht nur einer bestimmten sozialen Gruppe aufgebürdet werden dürfe vergleiche EGMR 28.1.2014, Bittó ua gegen Slowenien, Appl 30255/09, Rz 115 f). Durch die angefochtene Regelung wird der Antragsteller weder dazu verpflichtet, stets einen Immobilienmakler mit der Vermittlung einer Wohnung zu beauftragen, noch in jedem Fall die Kosten für die Vermittlungstätigkeit zu tragen.

2.5. Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass die angefochtene Bestimmung nach Ansicht der Bundesregierung nicht verfassungswidrig ist."

IV. Erwägungen römisch vier. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit

6

1.1. Gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit c B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über Verfassungswidrigkeit von Gesetzen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Verfassungswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, wenn das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides für diese Person wirksam geworden ist.

7

Voraussetzung der Antragslegitimation gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit c B-VG ist einerseits, dass der Antragsteller behauptet, unmittelbar durch das angefochtene Gesetz – im Hinblick auf dessen Verfassungswidrigkeit – in seinen Rechten verletzt worden zu sein, dann aber auch, dass das Gesetz für den Antragsteller tatsächlich, und zwar ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides wirksam geworden ist. Grundlegende Voraussetzung der Antragslegitimation ist, dass das Gesetz in die Rechtssphäre des Antragstellers nachteilig eingreift und diese – im Falle seiner Verfassungswidrigkeit – verletzt.

8

Nicht jedem Normadressaten kommt aber die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg 11.868/1988, 15.632/1999, 16.616/2002, 16.891/2003). Nicht jedem Normadressaten kommt aber die Anfechtungsbefugnis zu. Es ist darüber hinaus erforderlich, dass das Gesetz selbst tatsächlich in die Rechtssphäre des Antragstellers unmittelbar eingreift. Ein derartiger Eingriff ist jedenfalls nur dann anzunehmen, wenn dieser nach Art und Ausmaß durch das Gesetz selbst eindeutig bestimmt ist, wenn er die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt und wenn dem Antragsteller kein anderer zumutbarer Weg zur Abwehr des – behaupteterweise – rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung steht (VfSlg 11.868 aus 1988,, 15.632 aus 1999,, 16.616 aus 2002,, 16.891 aus 2003,).

9

1.2. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin zu prüfenden Gesetzesbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Gesetzesprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965/1994 mwN, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Gesetzesteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden. 1.2. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin zu prüfenden Gesetzesbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Gesetzesprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg 13.965 aus 1994, mwN, 16.542 aus 2002,, 16.911 aus 2003,), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Gesetzesteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden.

10

1.2.1. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl zB VfSlg 8155/1977, 12.235/1989, 13.915/1994, 14.131/1995, 14.498/1996, 14.890/1997, 16.212/2001). Der Antragsteller hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des Antragstellers teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756/2002, 19.496/2011, 19.972/2015). 1.2.1. Dieser Grundposition folgend hat der Gerichtshof die Rechtsauffassung entwickelt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf vergleiche zB VfSlg 8155 aus 1977,, 12.235 aus 1989,, 13.915 aus 1994,, 14.131 aus 1995,, 14.498 aus 1996,, 14.890 aus 1997,, 16.212 aus 2001,). Der Antragsteller hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des Antragstellers teilen – beseitigt werden kann (VfSlg 16.756 aus 2002,, 19.496 aus 2011,, 19.972 aus 2015,).

11

Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Teil einer Gesetzesstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg 16.279/2001,

19.413/2011; VfGH 19.6.2015, G211/2014; 7.10.2015, G444/2015; VfSlg 20.082/2016), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Verfassungswidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde (vgl zB VfSlg 18.891/2009, 19.933/2014), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Gesetzesvorschrift dieser ein völlig veränderter, dem Gesetzgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg 18.839/2009, 19.841/2014, 19.972/2015, 20.102/2016). Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Teil einer Gesetzesstelle als sprachlich unverständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg 16.279 aus 2001,, 19.413 aus 2011,, VfGH 19.6.2015, G211/2014; 7.10.2015, G444/2015; VfSlg 20.082 aus 2016,,), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so abgesteckt ist, dass die angenommene Verfassungswidrigkeit durch die Aufhebung gar nicht beseitigt würde vergleiche zB VfSlg 18.891 aus 2009,, 19.933 aus 2014,,), oder durch die Aufhebung bloßer Teile einer Gesetzesvorschrift dieser ein völlig veränderter, dem Gesetzgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben würde (VfSlg 18.839 aus 2009,, 19.841 aus 2014,, 19.972 aus 2015,, 20.102 aus 2016,,).

12

Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolierten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden, und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Gesetzesbestimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender Fall vorliegt (VfSlg 16.869/2003 mwN). Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolierten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden, und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Gesetzesbestimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender Fall vorliegt (VfSlg 16.869 aus 2003, mwN).

13

1.2.2. Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Soweit die unmittelbare und aktuelle Betroffenheit durch alle vom Antrag erfassten Bestimmungen gegeben ist oder der Antrag mit solchen untrennbar zusammenhängende Bestimmungen erfasst, führt dies – ist der Antrag in der Sache begründet – im Fall der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen im Übrigen zu seiner teilweisen Abweisung (vgl VfSlg 19.746/2013, 19.905/2014; VfGH 9.12.2014, G73/2014). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die den Antragsteller nicht unmittelbar und aktuell in seiner Rechtssphäre betreffen, führt dies – wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit trennbar sind – im Hinblick auf diese Bestimmungen zur partiellen Zurückweisung des Antrages (siehe VfSlg 18.298/2007, 18.486/2008, 19.933/2014; soweit diese Voraussetzungen vorliegen, führen zu weit gefasste Anträge also nicht mehr – vgl noch VfSlg 14.342/1995, 15.664/1999, 15.928/2000, 16.304/2001, 16.532/2002, 18.235/2007 – zur Zurückweisung des gesamten Antrages). 1.2.2. Eine zu weite Fassung des Antrages macht diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Soweit die unmittelbare und aktuelle Betroffenheit durch alle vom Antrag erfassten Bestimmungen gegeben ist oder der Antrag mit solchen untrennbar zusammenhängende Bestimmungen erfasst, führt dies – ist der Antrag in der Sache begründet – im Fall der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen im Übrigen zu seiner teilweisen Abweisung vergleiche VfSlg 19.746 aus 2013,, 19.905 aus 2014,, VfGH 9.12.2014, G73/2014). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die den Antragsteller nicht unmittelbar und aktuell in seiner Rechtssphäre betreffen, führt dies – wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit trennbar sind – im Hinblick auf diese Bestimmungen zur partiellen Zurückweisung des Antrages (siehe VfSlg 18.298 aus 2007,, 18.486 aus 2008,, 19.933 aus 2014,,; soweit diese Voraussetzungen vorliegen, führen zu weit gefasste Anträge also nicht mehr – vergleiche noch VfSlg 14.342 aus 1995,, 15.664 aus 1999,, 15.928 aus 2000,, 16.304 aus 2001,, 16.532 aus 2002,, 18.235 aus 2007, – zur Zurückweisung des gesamten Antrages).

14

Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, durch die die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht aktuell beeinträchtigt sind (insofern ist der Antrag zu weit gefasst), die mit (rechtlich geschützten) Interessen des

Antragstellers aktuell beeinträchtigenden (und nach Auffassung des Antragstellers den Sitz der Verfassungswidrigkeit bildenden) Bestimmungen aber vor dem Hintergrund der Bedenken in einem Regelungszusammenhang stehen, ist zu differenzieren: Sind diese Bestimmungen von den den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers bildenden, die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers aktuell beeinträchtigenden Bestimmungen offensichtlich trennbar, führt dies zur teilweisen Zurückweisung des Antrages. Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die mit den die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers aktuell beeinträchtigenden Bestimmungen in einem so konkreten Regelungszusammenhang stehen, dass es nicht von vornherein auszuschließen ist, dass ihre Aufhebung im Fall des Zutreffens der Bedenken erforderlich sein könnte (sind diese Bestimmungen also nicht offensichtlich trennbar), so ist der Antrag insgesamt zulässig (vgl VfSlg 20.111/2016). Dies gilt nach dem vorhin Gesagten aber keinesfalls dann, wenn Bestimmungen mitangefochten werden (etwa alle eines ganzen Gesetzes), gegen die gar keine konkreten Bedenken vorgebracht werden und zu denen auch kein konkreter Regelungszusammenhang dargelegt wird (VfSlg 19.894/2014; VfGH 29.9.2015, G324/2015; 15.10.2016, G183/2016 ua). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, durch die die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht aktuell beeinträchtigt sind (insofern ist der Antrag zu weit gefasst), die mit (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers aktuell beeinträchtigenden (und nach Auffassung des Antragstellers den Sitz der Verfassungswidrigkeit bildenden) Bestimmungen aber vor dem Hintergrund der Bedenken in einem Regelungszusammenhang stehen, ist zu differenzieren: Sind diese Bestimmungen von den den Sitz der verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers bildenden, die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers aktuell beeinträchtigenden Bestimmungen offensichtlich trennbar, führt dies zur teilweisen Zurückweisung des Antrages. Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die mit den die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers aktuell beeinträchtigenden Bestimmungen in einem so konkreten Regelungszusammenhang stehen, dass es nicht von vornherein auszuschließen ist, dass ihre Aufhebung im Fall des Zutreffens der Bedenken erforderlich sein könnte (sind diese Bestimmungen also nicht offensichtlich trennbar), so ist der Antrag insgesamt zulässig (vergleiche VfSlg 20.111 aus 2016.). Dies gilt nach dem vorhin Gesagten aber keinesfalls dann, wenn Bestimmungen mitangefochten werden (etwa alle eines ganzen Gesetzes), gegen die gar keine konkreten Bedenken vorgebracht werden und zu denen auch kein konkreter Regelungszusammenhang dargelegt wird (VfSlg 19.894 aus 2014.; VfGH 29.9.2015, G324/2015; 15.10.2016, G183/2016 ua).

15

1.3. Der Antragsteller bringt vor, er werde durch §17a MaklerG in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt, weil er seit dem Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung die Erträge aus der Vermietung seiner Wohnungen für die Bezahlung der Vermittlungstätigkeit eines Immobilienmaklers aufwenden müsse. Der Antragsteller sei im Hinblick auf 20 Wohnungen, die er vermiete, aktuell und unmittelbar betroffen. Er stehe vor der Wahl, seine Wohnungen nicht zu vermieten, die Wohnungen unter alleiniger Tragung der Vermittlungskosten zu vermieten oder die Vermittlungskosten mittels nichtiger Vereinbarung auf die Mieter zu übertragen. Ein alternativer Weg zur Abwehr des Eingriffes in seine Rechtssphäre bestehe nicht, weil nicht von ihm verlangt werden könne, eine Verwaltungsübertretung nach §17a Abs7 Z2 MaklerG absichtlich zu begehen.

16

1.4. Die Bundesregierung tritt der Zulässigkeit des Antrages entgegen. Der Antragsteller habe seine aktuelle Beeinträchtigung durch §17a MaklerG nicht dargetan, weil er nicht vorgebracht habe, im Antragszeitpunkt einen Immobilienmakler beauftragt zu haben oder zu beabsichtigen, einen solchen mit der Vermittlung einer konkreten Wohnung zu beauftragen. Normadressat des §17a MaklerG sei mit Ausnahme von §17a Abs5 und Abs7 Z2 MaklerG der Immobilienmakler. Der Umstand, dass der Antragsteller seine Erträge aus der Vermietung zur Bezahlung der Maklergebühren aufwenden müsse, sei bloß eine faktische Reflexwirkung seiner ökonomischen Situation, weswegen seine Rechtssphäre nicht berührt sei. Hinsichtlich §17a Abs5 MaklerG habe der Antragsteller keine aktuelle und unmittelbare Betroffenheit vorgebracht. Die verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers bezögen sich im Wesentlichen auf §17a Abs1 MaklerG.

17

1.5. Der Antragsteller ist (jedenfalls) durch §17a Abs5 und Abs7 Z2 MaklerG aktuell und unmittelbar betroffen:

18

1.5.1. Der Antragsteller ist Fruchtnießer einer näher bezeichneten Liegenschaft mit einem Zinshaus mit 21

Mietobjekten (davon 20 Wohnungen) und Vermieter der auf der Liegenschaft befindlichen Mietobjekte. Im Rahmen seines Fruchtgenussrechtes trägt der Antragsteller die Kosten der Liegenschaft alleine; ihm kommen sämtliche Erträge der Liegenschaft zu.

19

§17a Abs5 MaklerG erklärt die Vereinbarung einer Provisions- oder Leistungspflicht des Mieters im Zusammenhang mit der Wohnungsvermittlung oder dem Abschluss des Wohnungsmietvertrages für unwirksam. §17a Abs7 Z2 MaklerG stellt die Vereinbarung, Forderung oder Entgegennahme von Leistungen des Mieters an den Vermieter entgegen §17a Abs5 MaklerG unter Strafe. Diese Bestimmungen greifen somit nachteilig in die Rechtssphäre des Antragstellers ein, indem sie den Abschluss bestimmter Vereinbarungen des Antragstellers mit seinen Mietern verhindern und bei Zuwiderhandeln eine Geldstrafe androhen.

20

Der Antragsteller gibt an, in der Vergangenheit bei der Suche nach Mietern stets einen Immobilienmakler beauftragt zu haben und dies auch in Zukunft zu beabsichtigen. Im Lichte der ihm zur Verfügung stehenden Mietwohnungen ist davon auszugehen, dass er regelmäßig auf der Suche nach Mietern ist und insofern laufend Immobilienmakler beauftragt (vgl VfGH 9.10.2015, G164/2014, zur aktuellen Betroffenheit bei der regelmäßigen Abwicklung von Geschäften, auf welche die angefochtene Bestimmung anzuwenden ist). Der Antragsteller gibt an, in der Vergangenheit bei der Suche nach Mietern stets einen Immobilienmakler beauftragt zu haben und dies auch in Zukunft zu beabsichtigen. Im Lichte der ihm zur Verfügung stehenden Mietwohnungen ist davon auszugehen, dass er regelmäßig auf der Suche nach Mietern ist und insofern laufend Immobilienmakler beauftragt vergleiche VfGH 9.10.2015, G164/2014, zur aktuellen Betroffenheit bei der regelmäßigen Abwicklung von Geschäften, auf welche die angefochtene Bestimmung anzuwenden ist).

21

Ein dem Antragsteller zumutbarer anderer Weg, die Frage der Verfassungswidrigkeit der angefochtenen Bestimmung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, besteht nicht, weil er dazu gezielt gegen die Strafbestimmung des §17a Abs7 (Z2) iVm §17a Abs5 MaklerG verstoßen und ein Verwaltungsstrafverfahren provozieren müsste. Ein dem Antragsteller zumutbarer anderer Weg, die Frage der Verfassungswidrigkeit der angefochtenen Bestimmung an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, besteht nicht, weil er dazu gezielt gegen die Strafbestimmung des §17a Abs7 (Z2) in Verbindung mit §17a Abs5 MaklerG verstoßen und ein Verwaltungsstrafverfahren provozieren müsste.

22

1.5.2. Da sämtliche Bestimmungen des §17a MaklerG nicht offensichtlich trennbar sind, ist der Antrag auf Aufhebung des (gesamten) §17a MaklerG zulässig (zB VfSlg 20.111/2016). 1.5.2. Da sämtliche Bestimmungen des §17a MaklerG nicht offensichtlich trennbar sind, ist der Antrag auf Aufhebung des (gesamten) §17a MaklerG zulässig (zB VfSlg 20.111 aus 2016,).

23

1.6. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich der Antrag auf Aufhebung des §17a MaklerG als zulässig.

2. In der Sache

24

Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art140 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken (vgl VfSlg 12.691/1991, 13.471/1993, 14.895/1997, 16.824/2003). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Bestimmung aus den im Antrag dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (VfSlg 15.193/1998, 16.374/2001, 16.538/2002, 16.929/2003). Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art140 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken vergleiche VfSlg 12.691 aus 1991,, 13.471 aus 1993,, 14.895 aus 1997,, 16.824 aus 2003,). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Bestimmung aus den im Antrag dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (VfSlg 15.193 aus 1998,, 16.374 aus 2001,, 16.538 aus 2002,, 16.929 aus 2003,).

25

Der Antrag ist nicht begründet.

26

2.1. Zum Gleichheitsgrundsatz

2.1.1. Der Antragsteller bringt zum behaupteten Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz im Wesentlichen vor, das Tatbestandsmerkmal des "ersten Auftraggebers" in §17a Abs1 MaklerG sei kein sachliches Kriterium für die Entgeltspflicht, weil die Tätigkeit des Immobilienmaklers dem Vermieter und dem Wohnungssuchenden in gleicher Weise zugutekomme. Die Erstbeauftragung durch den Vermieter stelle zwar den Regelfall dar, der Zeitpunkt der Beauftragung schmälere jedoch nicht die Nützlichkeit der Vermittlung für den Wohnungssuchenden. Die Überwälzung der Entgeltspflicht auf den Vermieter komme im Ergebnis einem – sachlich nicht begründbaren – Vertrag zu Lasten Dritter gleich. Die Bestimmung könne nicht durch "soziale" Überlegungen gerechtfertigt werden, weil auch Luxuswohnungen und Zweitwohnungen erfasst seien. §17a MaklerG sei weder verhältnismäßig noch sachlich.

2.1.2. Die Bundesregierung tritt den Bedenken des Antragstellers entgegen und bringt im Wesentlichen vor, dem Gesetzgeber komme bei der Regelung des Wohn- und Mietrechtes ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum zu. Auf Grund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der steigenden Lebenserhaltungs- und Wohnkosten gelte dies auch für die Regelung der Wohnungsvermittlung. Bisher seien Immobilienmakler in der Regel als Doppelmakler aufgetreten, wobei zumeist der Vermieter die Vermittlung als erster in Auftrag gegeben habe. Ein Wohnungssuchender, der beim Immobilienmakler Interesse an einer konkreten Wohnung kundgetan habe, sei zum Abschluss eines Maklervertrages angehalten worden, bevor ihm die Adresse der Wohnung oder die Kontaktdaten des Vermieters bekannt gegeben worden seien oder ihm die Besichtigung der Wohnung ermöglicht worden sei. Bei erfolgreicher Vermittlung sei in Folge der Mieter zur teilweisen oder alleinigen Provisionszahlung verpflichtet worden. Die Provisionszahlung stelle für Mieter neben den Übersiedlungskosten und der Kautionszahlung eine weitere finanzielle Belastung zu Beginn eines Mietverhältnisses dar. Da Mietverträge zunehmend befristet abgeschlossen würden, müssten viele Mieter in regelmäßigen Abständen Maklerprovisionen zahlen. Die Mieter hätten jedoch in der Regel keinen Einfluss auf die Auswahl des Immobilienmaklers, den Inhalt des Maklervertrages und die Maklerprovision, die sich am Mietzins orientiere. Es bestehe marktbedingt kaum die Möglichkeit, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. §17a MaklerG verfolge das Ziel, insbesondere Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen bei der Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses finanziell zu entlasten. Vermieter könnten ihre Wohnung weiterhin ohne Inanspruchnahme eines Immobilienmaklers anbieten. Die Anknüpfung an den Erstauftraggeber reagiere auf die tatsächlichen Verhältnisse und sei geeignet und verhältnismäßig, weil der Erstauftraggeber die Person und das Angebot des Immobilienmaklers auswählen und die Rahmenbedingungen des Vertrages beeinflussen könne. Das in Deutschland geltende und vom deutschen Bundesverfassungsgericht als grundgesetzkonform erachtete "Bestellerprinzip" sei der angefochtenen Bestimmung ähnlich.

2.1.3. §17a MaklerG legt für Provisionsvereinbarungen für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen das "Erstauftraggeberprinzip" fest. Gemäß §17a Abs1 und 2 MaklerG kann der Immobilienmakler eine Provisionszahlung mit einem Wohnungssuchenden nur dann vereinbaren, wenn dieser als erster Auftraggeber (gemeint: zeitlich erster Auftraggeber, vgl Limberg/Plank, §17a MaklerG, in: Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza [Hrsg.], Gesamtkommentar Wohnrecht II2, 2024, Rz 15) mit einem Vermittlungsauftrag an den Immobilienmakler herantritt. Tritt hingegen der Vermieter als erster an den Immobilienmakler heran, kann der Immobilienmakler mit dem Wohnungssuchenden keine Provisionszahlung vereinbaren. §17a Abs3 MaklerG bestimmt Sonderkonstellationen, in denen das Verbot der Provisionsvereinbarung mit dem Mieter auch gilt, wenn dieser der Erstauftraggeber ist (etwa bei einem wirtschaftlichen Naheverhältnis des Vermieters und des Immobilienmaklers). Um Umgehungen der §17a Abs1 bis 3 MaklerG zu verhindern, erklärt §17a Abs5 Z1 MaklerG Vereinbarungen, in denen sich der Wohnungssuchende zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrages an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder den Vermieter verpflichtet, für unwirksam. §17a Abs7 Z2 MaklerG erklärt die Vereinbarung, Forderung oder Entgegennahme von Leistungen des Mieters an den Vermieter entgegen §17a Abs5 MaklerG zur Verwaltungsübertretung. 2.1.3. §17a MaklerG legt für Provisionsvereinbarungen für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen das "Erstauftraggeberprinzip" fest. Gemäß §17a Abs1 und 2 MaklerG kann der Immobilienmakler eine Provisionszahlung mit einem Wohnungssuchenden nur dann vereinbaren, wenn dieser als erster Auftraggeber (gemeint: zeitlich erster Auftraggeber, vergleiche Limberg/Plank, §17a MaklerG, in: Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza [Hrsg.], Gesamtkommentar Wohnrecht II2, 2024, Rz 15) mit einem Vermittlungsauftrag an den Immobilienmakler herantritt. Tritt hingegen der

Vermieter als erster an den Immobilienmakler heran, kann der Immobilienmakler mit dem Wohnungssuchenden keine Provisionszahlung vereinbaren. §17a Abs3 MaklerG bestimmt Sonderkonstellationen, in denen das Verbot der Provisionsvereinbarung mit dem Mieter auch gilt, wenn dieser der Erstauftraggeber ist (etwa bei einem wirtschaftlichen Naheverhältnis des Vermieters und des Immobilienmaklers). Um Umgehungen der §17a Abs1 bis 3 MaklerG zu verhindern, erklärt §17a Abs5 Z1 MaklerG Vereinbarungen, in denen sich der Wohnungssuchende zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrages an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder den Vermieter verpflichtet, für unwirksam. §17a Abs7 Z2 MaklerG erklärt die Vereinbarung, Forderung oder Entgegennahme von Leistungen des Mieters an den Vermieter entgegen §17a Abs5 MaklerG zur Verwaltungsübertretung.

30

2.1.4. Der Verfassungsgerichtshof kann nicht erkennen, dass §17a MaklerG gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt.

31

2.1.4.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Gesetzgeber (s etwa VfSlg 13.327/1993, 16.407/2001). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl etwa VfSlg 14.039/1995, 16.407/2001 und 20.152/2016). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassung wegen durch den Gleichheitssatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s etwa VfSlg 16.176/2001, 16.504/2002 und 20.152/2016). Er kann im Rahmen seines rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen (vgl VfSlg 13.497/1993, 15.850/2000, 16.048/2000, 17.315/2004, 17.816/2006 und 19.722/2012 jeweils mwN.) sowie Härtefälle in Kauf nehmen (vgl VfSlg 16.771/2002 mwN.). 2.1.4.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Gesetzgeber (s etwa VfSlg 13.327 aus 1993,, 16.407 aus 2001,). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen vergleiche etwa VfSlg 14.039 aus 1995,, 16.407 aus 2001, und 20.152 aus 2016,). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassung wegen durch den Gleichheitssatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s etwa VfSlg 16.176 aus 2001,, 16.504 aus 2002, und 20.152 aus 2016,). Er kann im Rahmen seines rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen vergleiche VfSlg 13.497 aus 1993,, 15.850 aus 2000,, 16.048 aus 2000,, 17.315 aus 2004,, 17.816 aus 2006, und 19.722 aus 2012, jeweils mwN.) sowie Härtefälle in Kauf nehmen vergleiche VfSlg 16.771 aus 2002, mwN.)

32

2.1.4.2. Bei der Regelung des Mietrechts muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen, wobei dem Gesetzgeber ein weiterer Gestaltungsspielraum zukommt (vgl VfSlg 20.089/2016, 20.179/2017 und 20.180/2017). Der Befriedigung des Wohnbedarfes auch von Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen kommt besonderes Gewicht zu (vgl VfSlg 20.089/2016). 2.1.4.2. Bei der Regelung des Mietrechts muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen, wobei dem Gesetzgeber ein weiterer Gestaltungsspielraum zukommt vergleiche VfSlg 20.089 aus 2016,, 20.179 aus 2017, und 20.180 aus 2017,). Der Befriedigung des Wohnbedarfes auch von Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen kommt besonderes Gewicht zu vergleiche , VfSlg 20.089 aus 2016,).

33

2.1.4.3. §17a MaklerG verfolgt das legitime Ziel, insbesondere Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen finanziell zu entlasten und ihnen die angemessene Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zu ermöglichen, indem die Bestimmung Vereinbarungen, nach denen Mieter Provisionszahlungen für Vermittlungstätigkeiten, auf deren Zustandekommen und Modalitäten sie keinen Einfluss haben und denen sie auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes kaum ausweichen können, für unzulässig erklärt (vgl Erläut zur RV 1900 BlgNR 27. GP, 1). Insofern bezweckt die Bestimmung, die Auswirkungen der tatsächlichen Machtverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt auf die Mieter abzufedern. Die Maßnahme des §17a MaklerG ist zur Erreichung des Ziels auch geeignet (vgl VfSlg 19.624/2012 zur Eignung der Einführung von Höchstsätzen für die Provision von Immobilienmaklern betreffend das Ziel, Mieter finanziell zu entlasten). 2.1.4.3. §17a MaklerG verfolgt das legitime Ziel, insbesondere Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen finanziell zu entlasten und ihnen die angemessene Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zu

ermöglichen, indem die Bestimmung Vereinbarungen, nach denen Mieter Provisionszahlungen für Vermittlungstätigkeiten, auf deren Zustandekommen und Modalitäten sie keinen Einfluss haben und denen sie auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes kaum ausweichen können, für unzulässig erklärt vergleiche Erläut zur Regierungsvorlage 1900, BlgNR 27. GP, 1). Insofern bezweckt die Bestimmung, die Auswirkungen der tatsächlichen Machtverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt auf die Mieter abzufedern. Die Maßnahme des §17a MaklerG ist zur Erreichung des Ziels auch geeignet vergleiche , VfSlg 19.624 aus 2012, zur Eignung der Einführung von Höchstsätzen für die Provision von Immobilienmaklern betreffend das Ziel, Mieter finanziell zu entlasten).

34

2.1.4.4. Der Gesetzgeber hat mit der Regelung des §17a MaklerG den ihm zukommenden weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum (vgl VfSlg 20.089/2016) nicht überschritten. Die Bestimmung knüpft an die tatsächlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt an. In der Regel tritt der Vermieter – sofern er nicht selbst nach potentiellen Mietern sucht – mit einem Vermittlungsauftrag für ein konkretes Mietobjekt an einen Immobilienmakler heran. Der Vermieter kann dadurch die Person des Immobilienmaklers aussuchen und mit diesem die Modalitäten des Vermittlungsvertrages vereinbaren. Vor Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung machte der Immobilienmakler in der Regel – sobald ein Mieter Interesse an dem konkreten Mietobjekt bekundete – die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Weitergabe von Informationen vom Abschluss eines Vermittlungsvertrages, der den Wohnungssuchenden für den Fall des Mietvertragsabschlusses zur Zahlung einer Provision verpflichtete, abhängig. Obwohl der Immobilienmakler somit meistens als Doppelmakler tätig wurde, mussten die Mieter auf Grund dahingehender Vereinbarungen in vielen Fällen für den Großteil der Vermittlungskosten oder für die gesamte Provision aufkommen. Auf angespannten Wohnungsmärkten können Mieter kaum Einfluss auf solche Vereinbarungen nehmen, weil sie befürchten müssen, dass der Mietvertrag mit einem anderen Wohnungssuchenden geschlossen wird, wenn sie der Provisionszahlung nicht zustimmen. Im Hinblick auf die fehlende faktische Einflussmöglichkeit des Wohnungssuchenden auf den Vermittlungsvertrag und das Interesse an der leistbaren Befriedigung seines Wohnbedürfnisses erscheint die Begünstigung des Wohnungssuchenden sachlich gerechtfertigt.

2.1.4.4. Der Gesetzgeber hat mit der Regelung des §17a MaklerG den ihm zukommenden weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum (vergleiche VfSlg 20.089 aus 2016,) nicht überschritten. Die Bestimmung knüpft an die tatsächlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt an. In der Regel tritt der Vermieter – sofern er nicht selbst nach potentiellen Mietern sucht – mit einem Vermittlungsauftrag für ein konkretes Mietobjekt an einen Immobilienmakler heran. Der Vermieter kann dadurch die Person des Immobilienmaklers aussuchen und mit diesem die Modalitäten des Vermittlungsvertrages vereinbaren. Vor Inkrafttreten der angefochtenen Bestimmung machte der Immobilienmakler in der Regel – sobald ein Mieter Interesse an dem konkreten Mietobjekt bekundete – die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Weitergabe von Informationen vom Abschluss eines Vermittlungsvertrages, der den Wohnungssuchenden für den Fall des Mietvertragsabschlusses zur Zahlung einer Provision verpflichtete, abhängig. Obwohl der Immobilienmakler somit meistens als Doppelmakler tätig wurde, mussten die Mieter auf Grund dahingehender Vereinbarungen in vielen Fällen für den Großteil der Vermittlungskosten oder für die gesamte Provision aufkommen. Auf angespannten Wohnungsmärkten können Mieter kaum Einfluss auf solche Vereinbarungen nehmen, weil sie befürchten müssen, dass der Mietvertrag mit einem anderen Wohnungssuchenden geschlossen wird, wenn sie der Provisionszahlung nicht zustimmen. Im Hinblick auf die fehlende faktische Einflussmöglichkeit des Wohnungssuchenden auf den Vermittlungsvertrag und das Interesse an der leistbaren Befriedigung seines Wohnbedürfnisses erscheint die Begünstigung des Wohnungssuchenden sachlich gerechtfertigt.

35

Hinzu kommt, dass dem Vermieter die Vermittlungstätigkeit des Immobilienmaklers in vielen Fällen ungleich mehr zugutekommt als dem Wohnungssuchenden. Dem Antragsteller ist zwar grundsätzlich beizupflichten, wenn er auf die Nützlichkeit der Vermittlungstätigkeit sowohl für den Vermieter als auch für den Wohnungssuchenden verweist, weil der Immobilienmakler im Fall der Doppeltätigkeit zur Interessenwahrung beider Parteien verpflichtet ist. Die Aufwandsparnis des Vermieters ist aber in vielen Fällen – nämlich, wenn der Wohnungssuchende erst bei Interesse an einem konkreten Mietobjekt an den vom Vermieter beauftragten Immobilienmakler herantritt – deutlich höher als jene des Wohnungssuchenden. Während der Vermieter im Wesentlichen seinen gesamten Aufwand (zB die Inserierung der Wohnung, den Kontakt mit Interessenten, die Abwicklung der Wohnungsbesichtigung) an den Immobilienmakler übertragen kann, macht es für den Wohnungssuchenden oft kaum einen Unterschied, ob ihm ein Immobilienmakler oder der Vermieter selbst gegenübersteht. Der Aufwand des Wohnungssuchenden (vor allem Suche von

Mietangeboten auf diversen Plattformen, Kontaktaufnahme, Wohnungsbesichtigung) verringert sich durch die Vermittlungstätigkeit in solchen Konstellationen nicht. In Folge ist es auch sachlich gerechtfertigt, dass die Kosten von jener Person, die von der Vermittlungstätigkeit überwiegend profitiert, getragen werden.

36

Der Umstand, dass §17a MaklerG nicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Wohnungssuchenden abstellt, vermag an der Sachlichkeit der Bestimmung vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von leicht handhabbaren Regelungen nichts zu ändern, zumal auch vermögende(re) Wohnungssuchende den Machtverhältnissen auf angespannten Wohnungsmärkten – wenn auch möglicherweise nicht in gleicher Weise – ausgesetzt sind.

37

2.2. Zum Recht auf Unversehrtheit des Eigentums

38

2.2.1. Der Antragsteller bringt zur behaupteten Verletzung des Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art5 StGG und Art1 1. ZPEMRK im Wesentlichen vor, dass §17a MaklerG die Vertragsfreiheit im Zusammenhang mit Mietverträgen ausschließlich zu Lasten des Vermieters und zu Gunsten des Mieters beschränke. Dem Antragsteller werde ein ihm zustehender Anspruch genommen und seine Fruchtgenussrechte würden unzulässig beschränkt, weil er nicht mehr nach seinem Belieben über diese verfügen könne.

39

2.2.2. Die Bundesregierung tritt den Bedenken des Antragstellers entgegen und führt im Wesentlichen aus, dass dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermietern auf Unversehrtheit des Eigentums auf Grund von wohnungs- und sozialpolitischer Interessen eingeschränkt werde, zukomme. Die Maßnahmen dürften jedoch nicht zu unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter führen. Das sei etwa der Fall, wenn Vermieter durch niedrige Mietpreise nicht mehr in der Lage seien, ihr Eigentum instand zu halten, oder keinerlei Auswahl hinsichtlich der Person des Mieters oder der Bedingungen des Mietverhältnisses hätten. Dem Ziel, leistbaren Wohnraum zu gewährleisten und den Wohnbedarf der Bevölkerung angemessen zu decken, komme besonderes Gewicht zu, sodass der Verfassungsgerichtshof Eingriffe in die Privatautonomie bei der Gestaltung von Mietverträgen als verhältnismäßig erachtet habe. Es sei nicht erkennbar, inwiefern §17a MaklerG in die Privatautonomie des Antragstellers eingreife, weil die Bestimmung vorrangig den Immobilienmakler treffe. Die vertragliche Überwälzung einer zwischen dem Vermieter und dem Immobilienmakler vereinbarten Provision sei bereits nach den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen sittenwidrig und im Vollenwendungsbereich des MRG nach §27 MRG unzulässig. Dessen ungeachtet sei der Eigentumseingriff sachlich gerechtfertigt.

40

2.2.3. Eine Verletzung des Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums des Antragstellers ist nicht erkennbar:

41

2.2.3.1. Den Schutz des Art5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht (vgl zB VfSlg8201/1977, 9887/1983, 10.322/1985 und 16.636/2002). Dazu zählt auch die Privatautonomie (VfSlg12.227/1989, 17.071/2003, 18.829/2009, 19.873/2014). Auch das Recht, bestimmte Verträge abzuschließen oder nicht abschließen zu müssen, ist vom Schutzbereich des Grundrechts erfasst (VfSlg 20.285/2018). Gesetzliche Maßnahmen, die einen privatrechtlichen Vertrag unmittelbar verändern, greifen allein schon dadurch in das Eigentumsrecht beider Vertragsteile ein (vgl VfSlg 12.227/1989, 14.075/1995, 17.817/2006, 20.285/2018). 2.2.3.1. Den Schutz des Art5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht vergleiche zB VfSlg 8201 aus 1977,, 9887 aus 1983,, 10.322 aus 1985, und 16.636 aus 2002,). Dazu zählt auch die Privatautonomie (VfSlg 12.227 aus 1989,, 17.071 aus 2003,, 18.829 aus 2009,, 19.873 aus 2014,). Auch das Recht, bestimmte Verträge abzuschließen oder nicht abschließen zu müssen, ist vom Schutzbereich des Grundrechts erfasst (VfSlg 20.285 aus 2018,). Gesetzliche Maßnahmen, die einen privatrechtlichen Vertrag unmittelbar verändern, greifen allein schon dadurch in das Eigentumsrecht beider Vertragsteile ein vergleiche VfSlg 12.227 aus 1989,, 14.075 aus 1995,, 17.817 aus 2006,, 20.285 aus 2018,).

42

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl dazu VfSlg6780/1972 und die dort angeführte Vorjudikatur; VfSlg 12.227/1989, 15.367/1998, 15.771/2000) gilt der erste Satz des Art5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des

Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (vgl VfSlg 9189/1981, 10.981/1986 und 15.577/1999), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (vgl zB VfSlg 9911/1983, 14.535/1996, 15.577/1999, 17.071/2003 und 20.089/2016) und nicht unverhältnismäßig ist (vgl etwa VfSlg 13.587/1993, 14.500/1996, 14.679/1996, 15.367/1998, 15.753/2000, 19.950/2015 und 20.397/2020). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vergleiche dazu VfSlg 6780 aus 1972, und die dort angeführte Vorjudikatur; VfSlg 12.227 aus 1989,, 15.367 aus 1998,, 15.771 aus 2000,) gilt der erste Satz des Art5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (vergleiche VfSlg 9189 aus 1981,, 10.981 aus 1986, und 15.577 aus 1999,,), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (vergleiche , zB VfSlg 9911 aus 1983,, 14.535 aus 1996,, 15.577 aus 1999,, 17.071 aus 2003, und 20.089 aus 2016,) und nicht unverhältnismäßig ist (vergleiche etwa VfSlg 13.587 aus 1993,, 14.500 aus 1996,, 14.679 aus 1996,, 15.367 aus 1998,, 15.753 aus 2000,, 19.950 aus 2015, und 20.397 aus 2020,).

43

2.2.3.2. §17a Abs5 MaklerG untersagt Vermietern die Vereinbarung bestimmter Leistungspflichten der Mieter im Zusammenhang mit den Vermittlungstätigkeiten und dem Vertragsabschluss. Für den Fall, dass ein Vermieter entgegen §17a Abs5 MaklerG eine Leistungspflicht des Wohnungsmieters vereinbart, ist diese Vereinbarung unwirksam. Dieser Eingriff in die Privatautonomie begegnet jedoch keinen verfassungsrechtlichen Bedenken:

44

Der Verfassungsgerichtshof geht im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen weiten Gestaltungsspielraum verfügt (s etwa EGMR 19.12.1989, 10.522/83 ua, Mellacher ua; 19.6.2006, 35.014/97, Hutten-Czapska; 24.10.2006, 17.647/04, Edwards; 28.1.2014, 30.255/09 ua, Bittó ua). Ziel der angefochtenen Bestimmung ist es – wie bereits ausgeführt –, Mieter finanziell zu entlasten, dadurch die Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses zu ermöglichen und sie vor den faktischen Machtverhältnissen am Markt zu schützen. Zur näheren Begründung kann auf die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes zum behaupteten Verstoß des §17a MaklerG gegen den Gleichheitsgrundsatz verwiesen werden.

45

2.2.3.3. Ein Verstoß gegen das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums liegt sohin nicht vor.

V. Ergebnisrömisches fünf. Ergebnis

46

1. Der Antrag auf Aufhebung des §17a MaklerG erweist sich als unbegründet und ist daher abzuweisen.

47

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Mietenrecht, Immobilienmakler, Rechtspolitik, Eigentumsbeschränkung, Vermietung und Verpachtung, Verhältnismäßigkeit, VfGH / Individualantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2025:G168.2024

Zuletzt aktualisiert am

26.05.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at