

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Maklerprovision bei Mietwohnungen: Wann du seit dem Bestellerprinzip noch zahlen musst

Seit 1. Juli 2023 zahlt meist der Vermieter die Maklerprovision. Wann du doch zahlst, welche Höchstbeträge gelten und wie du die Bruttomonatsmiete richtig berechnest.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Seit 1. Juli 2023 gilt bei der Vermittlung von Mietwohnungen in Österreich das Bestellerprinzip. Für dich als Wohnungssuchende oder Wohnungssuchender heißt das: In den meisten Fällen zahlt der Vermieter die Provision. Hier liest du, in welchen Ausnahmefällen du doch zahlst, welche Höchstbeträge dann gelten und wie du die Rechnung selbst nachprüfst.

Das Bestellerprinzip kurz erklärt

Bbeauftragt der Vermieter - oder jemand, den er dazu berechtigt hat, etwa die Hausverwaltung - als Erster einen Makler mit der Vermittlung einer Wohnung, darf der Makler eine Provision nur mit dem Vermieter vereinbaren [S1]. Mit dir darf eine Provision nur vereinbart werden, wenn du selbst den Makler als Erste oder Erster beauftragt hast [S1]. Deshalb spricht das Gesetz eigentlich vom „ersten Auftraggeber“.

Die Regel gilt für Wohnungsmietverträge, und zwar unabhängig davon, ob das Mietrechtsgesetz für die Wohnung ganz, teilweise oder gar nicht gilt [S9]. Ausgenommen sind nur Fälle, in denen ein Arbeitgeber als Mieter eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung für seine Beschäftigten anmietet [S1]. Für den Kauf einer Immobilie und für die Miete von Geschäftsräumen gilt das Bestellerprinzip nicht [S9].

Wann du als Mieterin oder Mieter doch zahlst

Typisch ist ein **Suchauftrag**: Du gibst einem Maklerbüro vor, welche Wohnung du suchst, und das Büro findet für dich eine Wohnung, die es bis dahin nicht im Auftrag des Vermieters angeboten hat. Auch dann entfällt deine Provisionspflicht, wenn [S1]

- Vermieter oder Hausverwaltung und Maklerbüro gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden sind oder Einfluss aufeinander haben,
- der Vermieter bewusst keinen eigenen Maklervertrag schließt, damit du zahlen musst, oder
- der Makler die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters inseriert oder anderweitig bewirbt.

Der Makler muss jeden Maklervertrag mit Datum schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festhalten. Verlangt er von dir eine Provision, muss er dir darlegen, dass keiner der Ausschlussgründe vorliegt [S1].

Fiktives Beispiel: Du siehst eine Wohnung in einem Online-Inserat eines Maklerbüros und vereinbarst eine Besichtigung. Hier hat in aller Regel der Vermieter beauftragt oder dem Inserat zugestimmt - dann darf der Makler von dir keine Provision verlangen [S1].

Die Höchstbeträge, wenn du Provision schuldest

Die Grenzen stehen in der Immobilienmaklerverordnung. Es sind **Höchstwerte, keine Fixpreise** - eine niedrigere Provision kann jederzeit vereinbart werden [S2][S7].

Mietvertrag	Höchstprovision für dich
unbefristet oder auf mehr als drei Jahre befristet	zwei Bruttomonatsmieten
auf höchstens drei Jahre befristet	eine Bruttomonatsmiete
Makler ist zugleich Verwalter des Hauses	die Hälfte dieser Werte
spätere Verlängerung oder Umwandlung in unbefristet	ergänzend höchstens eine halbe Bruttomonatsmiete

Die Umsatzsteuer ist in diesen Höchstbeträgen nicht enthalten [S4]. Auf die Provision kommen daher 20 Prozent Umsatzsteuer hinzu [S10]. Die Halbierung beim Verwalter gilt nicht, wenn an der Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist [S3]. Eine Folgeprovision darf außerdem nur bis zu jenem Betrag gehen, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer auf den Höchstbetrag fehlt [S2].

So rechnest du die Bruttomonatsmiete richtig

Zur Bruttomonatsmiete gehören der Hauptmietzins oder Untermietzins, dein Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Anteile für besondere Aufwendungen wie den Lift und ein Entgelt für mitvermietete Möbel [S5]. Die **Umsatzsteuer auf die Miete gehört nicht dazu** [S5]. Bei Wohnungen, deren Miete gesetzlich begrenzt ist, bleiben auch die Heizkosten draußen [S5].

Fiktives Beispiel: Hauptmietzins 700 Euro, Betriebskosten 150 Euro, keine Möbel. Die Bruttomonatsmiete beträgt 850 Euro; die 10 Prozent Umsatzsteuer auf die Miete werden nicht mitgerechnet. Bei einem unbefristeten Vertrag darf die Provision höchstens $2 \times 850 = 1.700$ Euro plus 20 Prozent Umsatzsteuer betragen, also 2.040 Euro. Bei einer Befristung auf drei Jahre sind es höchstens 1.020 Euro.

Was ein Makler sonst nicht verlangen darf

- **Keinen Vorschuss:** Die Provision entsteht erst, wenn der vermittelte Mietvertrag wirksam zustande gekommen ist. Einen Anspruch auf Vorschuss hat der Makler nicht [S6].
- **Keine Nebengebühren** in Fällen, in denen er von dir keine Provision verlangen darf: Vereinbarungen, die dich zu Zahlungen an einen nicht provisionsberechtigten Makler oder an den Vermieter verpflichten, sind unwirksam [S1]. Gemeint sind etwa Gebühren für Besichtigung, Bonitätsprüfung oder Übergabeprotokoll [S9].

- **Keine Zahlung ohne Gegenleistung** an den Vermieter oder Dritte [S1].

Wer gegen diese Regeln eine Provision oder sonstige Zahlung verlangt oder annimmt, begeht eine Verwaltungsübertretung; die Geldstrafe beträgt bis zu 3.600 Euro [S1]. Fällt die Tat zugleich unter das Ablöseverbot des MRG, gilt dessen höherer Strafraum.

Schließt du als Verbraucherin oder Verbraucher selbst einen Maklervertrag, muss dir der Makler vorher eine schriftliche Übersicht geben, in der er sich als Makler ausweist und alle voraussichtlichen Kosten samt Provision nennt. Auch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter muss darin stehen [S8].

Tipps vor der Unterschrift

- Frag nach, wer den Makler zuerst beauftragt hat, und lass dir das bei Zweifeln zeigen.
- Unterschreibe ein Mietanbot nicht unter Zeitdruck. Ein Anbot ist bindend; nimmt der Vermieter es an, ist der Mietvertrag geschlossen [S11].
- Prüfe jede Provisionsrechnung nach dem Schema oben. Die Arbeiterkammer bietet dafür einen Online-Rechner an [S7].
- Zahle erst nach dem Vertragsabschluss und verlange eine Rechnung.

Wenn du nachträglich merkst, dass du zu Unrecht oder zu viel gezahlt hast, kannst du das Geld zurückfordern. Wie das geht, erklären wir im Ratgeber zur unzulässigen Maklerprovision.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Erster Auftraggeber

Wer hat den Makler zuerst beauftragt - du mit einem Suchauftrag oder die Vermieterseite?

02 / Inserat und Verbindungen

Inserat gesichert (Datum, Plattform)? Verbindungen zwischen Maklerbüro, Vermieter und Hausverwaltung?

03 / Eigener Maklervertrag

Nur bei eigenem Auftrag: Datum; schriftliche Kostenübersicht vorher erhalten, Naheverhältnis genannt?

04 / Vertragsdauer

Unbefristet, mehr als drei Jahre oder höchstens drei Jahre befristet? Makler zugleich Verwalter des Hauses?

05 / Bruttomonatsmiete

Hauptmietzins, Betriebskosten, besondere Aufwendungen, Möbel - ohne Umsatzsteuer auf die Miete; Betrag

06 / Höchstprovision

Zwei oder eine Bruttomonatsmiete, beim Verwalter die Hälfte, plus 20 % USt - Höchstbetrag und verlangter Betrag

07 / Andere Zahlungen

Vorschuss, Besichtigungs-, Bonitäts- oder Protokollgebühr verlangt? Betrag und von wem

08 / Zahlung

Mietvertrag geschlossen am; Rechnung erhalten am; bezahlt am, Betrag

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 17a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erstauftraggeberprinzip seit 1.7.2023, Ausschlussgründe, Dokumentations- und Darlegungspflicht, unwirksame Zahlungsvereinbarungen, Ausnahme Dienstwohnungen, Geldstrafe bis 3.600 Euro.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 20

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Höchstprovision zwei bzw. eine Bruttomonatsmiete, Folgeprovision höchstens eine halbe Bruttomonatsmiete.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 21

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: halbe Höchstprovision bei Makler als Hausverwalter, Ausnahme bei Wohnungseigentum.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 12

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Umsatzsteuer nicht in den Höchstbeträgen enthalten.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 24

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bestandteile des Bruttomietzinses, Umsatzsteuer nicht einzurechnen, Heizkosten bei gesetzlich begrenzter Miete ausgenommen.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 7

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Entstehen des Provisionsanspruchs, kein Vorschuss.

S7 / Arbeiterkammer Wien: Maklerprovision: Wann Sie zahlen müssen und wie viel

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Höchstgrenzen statt Fixpreise, Maklerprovisionsrechner der AK.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 30b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: schriftliche Übersicht mit Kosten, Provision und Naheverhältnis vor Abschluss des Maklervertrags.

S9 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Immobilienmakler:innen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Geltung unabhängig vom MRG-Anwendungsbereich, nicht für Kauf und Geschäftsräume, Beispiele unzulässiger Nebengebühren.

S10 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Umsatzsteuergesetz 1994 § 10

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Normalsteuersatz 20 %, ermäßigter Satz 10 % für Wohnungsvermietung.

S11 / Arbeiterkammer Wien: Vorsicht bei Miet- und Kaufanbot

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verbindlichkeit eines Mietanbots.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-016-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.