



Bestellerprinzip

Formulare

MMag. Anton Holzapfel



Neue Maklerformulare



14 M/2023

*Informationsblatt
Vermittlung von
Wohnungsmietverträgen*



Suchauftrag

*Provisionspflichtiger
Suchauftrag für eine
Mietwohnung*



13M/2023

*Nebenkosten-
übersicht
Miete*



Rechnung

Maklerhonorar

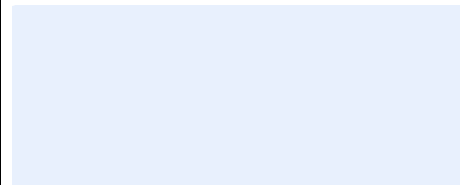
Informationsblatt Vermittlung von Wohnungs- mietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M /07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters 2

II. Rücktrittsrechte 3

Das Mietobjekt wird Ihnen von



zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert,
eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf unserer Zustimmung.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen
Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmVO 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2023 / xx / xx – FVO Pe – Form 14 M / ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2.OG/2 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Dieses Informationsblatt wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und Rechtsprechung erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Eine mögliche Haftung, insbesondere eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten „Bestellerprinzips“ bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 1.7.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext

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 Z 8 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 Z 1 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 Abs. 1 oder des Abs. 3 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 Immo-*

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären**, wenn

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§3 Abs 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

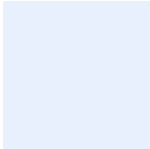
Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

provisionspflichtiger Suchauftrag Wohnungsinteressent

Immobilienmakler: (Firma, Adresse, Telefon, E-mail) 	Suchauftrag für eine Mietwohnung (Erstauftraggeber - Provisionspflichtiger Maklervertrag)
--	--

Auftraggeber:

Name(n)/Firma:			
Adresse(n):			
Tel.Nr.:		Geburtsdatum:	
e-Mail		Beruf:	

Auftragnehmer:

Immobilienmakler (Firma, Adresse s.o.)	
--	--

Suchkriterien:

Gemeinde, Bezirk, Region		
Monatliche Gesamtmiete	EURO (exklusive Heizung, Strom und Warmwasser)	
Wohnfläche, Zimmer:	0 m ² - m ²	0 Zimmer, davon Schlafzimmer
Mindestmietdauer	0 Jahre	
Bezugstermin		
Art der Immobilie	0 Wohnung 0 Einfamilienhaus	
Stockwerkslage	0 Erdgeschoss 0 Regelgeschoss 0 Dachgeschoss	
Sonstiges (optional):		
Außenflächen:	0 Balkon/Terrasse	0 Garten
KFZ-Stellplatz	0	
Weitere Ausstattungsmerkmale (zB Lift, WG-Eignung, Tierhaltung, Barrierefreiheit, Penthouse, Altbau/Neubau)	...	

Suchauftrag

Der Auftraggeber beauftragt den Immobilienmakler, eine Mietwohnung zu suchen, einen Vertragspartner namhaft zu machen oder in anderer Weise (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit) verdienstlich tätig zu werden.

Dauer

Dieser Maklervertrag kann jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

provisionspflichtiger Suchauftrag Wohnungsinteressent

Provisionsvereinbarung

Der wohnungssuchende Auftraggeber verpflichtet sich für den Fall der erfolgreichen Vermittlung zur Zahlung einer Provision - abhängig von der Mietvertragsdauer - in der Höhe von

... Bruttomonatsmiete (bei Befristungen bis zu drei Jahren) oder

... Bruttomonatsmieten (bei Befristungen von mehr als drei Jahren oder unbefristet).

Basis für die Provisionsberechnung ist der Netto-Gesamtmietzins (siehe Nebenkosteninfo).

Der Erstauftraggeber verpflichtet sich zur Zahlung einer Provision im Erfolgsfall (bei Abschluss eines Mietvertrages über ein vom Makler vermitteltes Objekt), wenn der Makler weder vor Abschluss dieses Suchauftrages mit der Vermittlung des betreffenden Objekts beauftragt oder dazu ermächtigt war, noch mit Einverständnis des Vermieters bereits inseriert oder gegenüber einem eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise beworben hat.

Liegt eine gesellschaftsrechtliche (auch nur mittelbare) Beteiligung zwischen Makler, Vermieter oder Verwalter oder eine sonstige Möglichkeit der Einflussnahme auf diese vor, hat der Makler keinen Anspruch auf Provision.

Schließt der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf anstatt Miete) ab, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird. Die Provisionspflicht entsteht in diesem Fall unabhängig von den Bedingungen des Erstauftraggeberprinzips für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen.

- ☐ Im Fall der Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis wird eine Ergänzungsprovision in Höhe von ... BMM vereinbart.
- ☐ Eine Provision nach den jeweiligen Höchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (zB zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (zB dann Kauf) abgeschlossen wird.

Interessenwahrungspflicht und Doppelmaklertätigkeit

Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Dies gilt auch, wenn er zugleich für den Dritten tätig ist. Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen (§ 3 Abs 1 und 2 MaklerG). Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und – wenn nicht anders vereinbart - in der Folge auch mit dem Vermieter eine Provision vereinbaren.

- ☐ Der Immobilienmakler soll nur im Auftrag des Wohnungssuchenden tätig sein und dessen Interessen vertreten, sofern der Wohnungssuchende Erstauftraggeber ist.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser

Nebenkosten- übersicht

Nebenkostenübersicht Miete / Pacht

Maklerprovision bei Wohnungsmietverträgen und Mietverträgen über Geschäftsräume

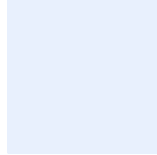
ÖVI-Form Nr. 13M /07/2023

I.	Erstauftraggeberprinzip bei Wohnungsmietverträgen	2
II.	Provisionspflichtiger Suchauftrag bei Wohnungsmietverträgen.....	2
III.	Nebenkosten bei Mietverträgen.....	5
IV.	Nebenkosten bei Pachtverträgen	7
V.	Nebenkosten bei Optionsverträgen.....	7
VI.	Energieausweis	8
VII.	Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen	8
VIII.	Informationspflichten gegenüber dem Verbraucher, wenn dieser Auftraggeber ist.	9
VII.	Rücktrittsrechte	13

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu
BGBl. I 2014/33

Rechnung Mieterprovision

Immobilienmakler: (Firma, Adresse, Telefon, email)



**Rechnung Mieterprovision
Erstauftraggeberprinzip**

An
XX Herrn/Frau Muster
Mustergasse
Xxxx Musterstadt

Xx, am xx.yy.xxxxx

Rechnungsnummer
UID Nr.:
Leistungszeitraum

Sehr geehrte

Nach erfolgreicher Vermittlung des nachstehenden Objekts erlauben wir uns die im Suchauftrag vom vereinbarte Vermittlungsprovision wie folgt in Rechnung zu stellen:

**Mietwohnung Mustergasse xx in xy:
Auftrag/Ermächtigung Vermieter (Datum)**

xx BBM	€ XXX,--
zzgl. 20% UST	€ XX,--
Rechnungsbetrag	€ XXX,--

Wir ersuchen um Überweisung des ausgewiesenen Rechnungsbetrags auf unser Konto.

Es wird bestätigt, dass Sie unser Unternehmen als erster Auftraggeber beauftragt haben und kein gem. § 17a Abs 1 und 3 MaklerG genannter Ausschlussgrund vorliegt. Die relevanten Daten sind auf einem dauerhaften Datenträger iS § 17a Abs 4 MaklerG erfasst.