

Novelle zum Maklergesetz

Regierungsvorlage zum Bestellerprinzip

WEBINAR 10.01.2023

RA Dr. Carl Knittl

MMag. Anton Holzapfel, ÖVI



Regierungsvorlage zum Maklergesetz- Änderungsgesetz 21.12.2022

https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I_01900/index.shtml

§ 17a Maklergesetz NEU

- **Wann gilt das Bestellerprinzip?**
- Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser)

- **Wesentlicher Inhalt**

- Verbot der Vereinbarung einer Provision mit dem Mietinteressenten, wenn der Makler **bereits vom Vermieter** mit der Vermittlung des Objekts **beauftragt** worden ist.
- In diesen Fällen kann der Makler nur mehr mit dem Vermieter eine Provision vereinbaren.
- Ausnahme: Vermittlung von Dienstwohnungen

- **Weitere Ausschlussgründe:**

- Die Vereinbarung einer Mieterprovision ist weiters dann unzulässig, wenn
 - **Naheverhältnis:** ein Naheverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Immobilienmakler besteht, das über eine regelmäßige Zusammenarbeit hinausgeht;
 - **Umgehung des Erstauftraggeberprinzips:** der Makler ohne Abschluss eines Vermittlungsauftrages vom Vermieter berechtigt wurde, die Wohnung anzubieten, damit der Wohnungssuchende provisionspflichtig wird;
 - **vom Makler bereits beworbene Wohnungen:** die Wohnung bereits vom Makler inseriert wurde, auf einer b:c Plattform angeboten wurde oder auf sonstige Art für einen eingeschränkten Personenkreis (Wohnungssuchender) beworben worden ist.

- **Zulässige Provisionsvereinbarungen mit dem Mietinteressenten**

- Die Vereinbarung einer Provision mit dem Mietinteressenten ist möglich, wenn dieser den Makler als erster beauftragt, sofern kein weiterer Ausschlussgrund vorliegt.
- Gegenstand dieses Maklervertrages ist die Suche nach einer Wohnung für den Mieter. Sucht der Makler eine Wohnung für den Mietinteressenten, so kann er mit diesem eine Provision vereinbaren.
- Er wurde vom Vermieter bis zum Abschluss des Maklervertrages noch nicht mit der Vermittlung dieser Wohnung beauftragt.

- **Dokumentation**

- Der Immobilienmakler hat darzulegen, dass der Mietinteressent der erste Auftraggeber war.
- Maklerverträge über die Vermittlung von Mietwohnungen sind schriftlich oder auf einem dauerhaften Datenträger festzuhalten.

- **Unwirksame Vereinbarungen**

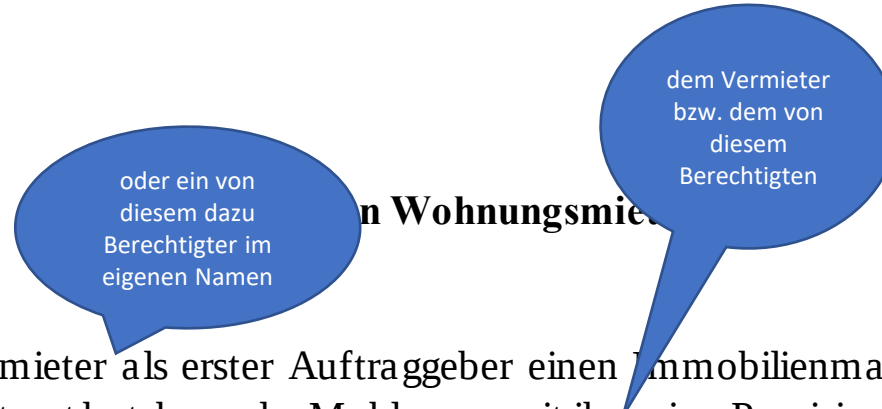
- Vereinbarung einer Provision oder sonstigen Leistung für die Vermittlung der Wohnung an den Makler oder den Vermieter
- Sonstige Leistungen ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder einen Dritten

- **Verwaltungsstrafen**

- Fehlende Vertragsdokumentation (bis EUR 1.500)
- Fordern, Entgegennehmen von unwirksamen Leistungen (bis EUR 3.000)

- **Und wie geht es weiter?**
 - parlamentarische Behandlung Jänner/Februar 2023?
 - Inkrafttreten Juli 2023?

- Ministerialentwurf vs Regierungsvorlage



§ 17a. (1) Wenn ein Vermieter als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Makler nur mit ihm 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 Makler eine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Maklers unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann. Dasselbe gilt, wenn der Makler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters 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. wenn der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

des
Immobilienmaklers
oder an einem mit
diesem verbundenen
Unternehmen
(§189a UGB)

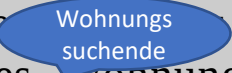
oder an einem
mit diesem
verbundenen
Unternehmen

Wohnungs-
suchende

(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 Mieter darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

einer Provision
oder

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. der  einer 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 Mieter 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.

- **Terminavisos**

- Informationsveranstaltung ÖVI Maklerdialog 2022 reloaded
 - **1.2.2023, 9:00 – 11:30 ERSTE CAMPUS, gemeinsam mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien**
- ÖVI Business-Meetings in Graz (19.1.), Salzburg, Linz, Innsbruck und Dornbirn