

„Neues zum Bestellerprinzip“

WEBINAR 17.03.2023

Grand Hall, ERSTE BANK WIEN



Begrüßung und Einführung

KommR Michael Pisecky, WKW

KommR Arno Wimmer, WKO

MMag. Anton Holzapfel, ÖVI

Die politische Ausgangslage

- Bestellerprinzip in Deutschland 2015 eingeführt
- Regierungsprogramm 2017
- Wahlkampfforderungen August 2019
- Entschließungsantrag ÖVP /Nationalratssitzung 25.09.2019
- Initiativantrag SPÖ 13.11.2019 51/A XXVII. GP
- Regierungsprogramm 2020

Wahlkampfforderungen August 2019

NACHRICHTEN BUNDESLÄNDER SPORT ADABEI DIGITAL FREIZEIT AUTO TRENDS VIDEOS SERVICE GAMES

Welt Politik Österreich Bundesländer Wirtschaft Wissen Viral

20.08.2019 06:00 | NACHRICHTEN > ÖSTERREICH

WAHLZUCKERL DER ÖVP:
Maklergebühren sollen nur noch Vermieter bezahlen

(Bild: APA/LUKAS HUTER)

Ist es gerecht, dass man auch als Mieter einen Teil der Provision eines Maklers zu berappen hat? Nein, sagt die SPÖ - scheiterte in Zeiten der rot-schwarzen Koalition allerdings am Njet der ÖVP, die auch die Mieter zur Kasse bitten wollte. Parteichef Sebastian Kurz weicht von dieser Linie jetzt allerdings ab.

Artikel teilen

Kommentare **236**

Drucken

Dienstag, 25. Februar 2020

14° Wien Ihr Horoskop

ABSAGE FÜR MIEDLER vor 3 Minuten
Koubek hat entschieden: Davis-Cup-Team steht fest!

HAKENKREUZ AM ARM vor 4 Minuten
Im Fasching als SS-Mann: Schüler suspendiert

EXPORTBESCHRÄNKUNGEN vor 19 Minuten
USA vs. Huawei: Jetzt droht auch noch Chip-Engpass

1928 BIS 2020 vor 20 Minuten
Ägyptens Ex-Staatschef Hosni Mubarak gestorben

Wie weit bringt Sie 1 Million Euro im Ruhestand?

50-54

55-59

60-64

65-69

70-74

75+

Regierungsprogramm 2020 – 2024

- Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip
 - *Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, **der den Auftrag gegeben hat.***

Der weitere politische Ablauf

- Sommer 2020: drei Runden informative/konfrontative Gespräche via Zoom und in Präsenz im BMJ, kein Verhandeln über einen Entwurfstext, sondern Austausch von Standpunkten
- Ab Sommer 2021 wieder Bewegung in Sachen Bestellerprinzip
- Ein angeblich mit der Branche abgestimmter Entwurf wird „zwischen den Jahren“ von WKO und ÖVI definitiv abgelehnt
- Keine weitere Einbindung von WKO und ÖVI
- 22.03.2022 Pressekonferenz BMJ mit Ankündigung eines Begutachtungsentwurfs zum Bestellerprinzip in der Miete

Maklergesetz- Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG

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

Info-Veranstaltung 17.03.2023 – Maklergesetz-ÄnderungsG

2019 - 2021

- Beauftragung WKO-ÖVI Lobbyingexperte
- Intensiver Austausch mit politischen Entscheidungsträgern, allen voran jenen der Regierungsparteien
- Ende Dezember Info über angebliche Zustimmung der Branche zu einem Gesetzestext, Klarstellung seitens ÖVI/WKO

2022

- 22.3. Präsentation Ministerialentwurf
- 23.3. Webinar Knittl/Holzapfel
- 3.5. Schwerpunktthema ÖVI Maklerdialog
- Bis 3.5. Go for it – Unterstützung für direkt abgegebenen Stellungnahmen der Mitglieder in der parlamentarischen Begutachtung
- 4.5. Stellungnahmen
 - Stellungnahme ÖVI <https://www.parlament.gv.at/PtWeb/api/s3serv/file/d7386396-1dbc-493f-9b0b-ab1c348876cb>
 - Stellungnahme WKO <https://www.parlament.gv.at/PtWeb/api/s3serv/file/ff3d0836-b71a-492e-b4b7-aa4910bf489b>
 - Stellungnahme ÖRAK <https://www.parlament.gv.at/PtWeb/api/s3serv/file/fa3185a8-3cf3-4466-89c2-2cbbee3a494c>
- 21.12. Präsentation Regierungsvorlage

Info-Veranstaltung 17.03.2023 – Maklergesetz-ÄnderungsG



Alma Zadić · Folgen

Niemand versteht, warum man bei jedem Umzug als Mieter:in zusätzlich Makler:innenprovisionen zahlen muss, obwohl man die Wohnung selbst gesucht und gefunden hat. Wie überall sonst gilt ab 1. Juli 2023 auch hier: Wer die Makler:innen bestellt, muss auch dafür zahlen.

5 Std.

Gefällt mir

Antworten

894



Michaela-Christina Moser-Knoll

[Alma Zadić](#) Entschuldigung aber wie findet man die Wohnung "selbst" wenn sie über einen Makler aufbereitet wurde?



Nina Tomaselli @dietomaselli · 2 Std. ▾

Makler schreiben mir von diesen vielen Fällen von MieterInnen, die den Makler für die ganze Sucharbeit beauftragen. Etliche Wohnungen zeigen, und trotzdem dann ganz oft nicht zum Abschluss kommen. Kennt hier jemand, der wen kennt, der das schon gemacht hat?

1

1



Robin Kalandra @RobinKala... · 4 Min. ▾

Sg Frau Tomaseli, ich lade Sie von Herzen ein, einen Tag in unserem Office zu verbringen um das Maklergeschäft zu erleben. Sie werden bald merken, daß Makeln doch nicht so einfach & leichtverdientes Geld ist, wie es auf den ersten Blick wirkt. Ehrliches ernstgemeintes Angebot!

2023

- **10.1. Webinar: Knittl Holzapfel**
- **23.2. offener Brief an alle Abgeordneten des Bautenausschusses**
- **23.2. Bautenausschuss**
- **1.3. Beschlussfassung im Nationalrat**
- **16.3. Beschlussfassung Bundesrat**

Neues zum Bestellerprinzip

RA Dr. Carl Knittl

MMag. Anton Holzapfel, ÖVI

§ 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 1500)
- Fordern, Entgegennehmen von unwirksamen Leistungen (bis EUR 3.000)

- **Übergangsrecht**

- Inkrafttreten 1.7.2023
- auf Verträge und Tathandlungen anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen bzw. gesetzt werden

- **Der parlamentarische Fahrplan ist fast erfüllt**
 - Beschluss im Nationalrat 1.3.2023 / im Bundestag 16.3.2023
 - Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt xx/2023

Gesetzestext Maklergesetz-ÄnderungsG, BGBl I xx/2023

„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 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 Abs. 1 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 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

|

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 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 Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder

3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

▪

§ 41 MaklerG wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 17a und § 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx treten mit 1. Juli 2023 in Kraft und sind auf Verträge und Tathandlungen anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen bzw. gesetzt werden.“

Fragestellungen

- *Zusammenarbeit ad hoc*
- *Beratungsleistungen*
- *Marketingkostenpauschale*
- *Geschäftsmodelle – Preiskampf*
- *Vereinbarungen Abgeber*
- *Suchauftrag*

Vielen Dank für Ihre/Eure
Aufmerksamkeit!