

*„Novelle zum Maklergesetz -
Bestellerprinzip bei der Vermittlung
von Mietwohnungen“*

WEBINAR 23.03.2022

*RA Dr. Carl Knittl
MMag. Anton Holzapfel*



Die politische Ausgangslage

- Wahlkampfforderungen August 2019
- Entschließungsantrag ÖVP /Nationalratssitzung 25.09.2019
- Initiativantrag SPÖ 13.11.2019 51/A XXVII. GP
- Regierungsprogramm

Wahlkampfforderungen August 2019

**Kronen
Zeitung**

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



Donnerstag, 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?**

Entschließungsantrag ÖVP / Nationalratssitzung 25.09.2019

- *Die Bundesregierung wird ersucht, eine moderne, sachgerechte und gesamthafte Lösung zur Einführung des Bestellerprinzips für die Vermittlung von Wohnungsmieten zu erarbeiten und dem Nationalrat vorzulegen.*

Initiativantrag SPÖ 13.11.2019 51/A XXVII. GP

- Provision bei Verträgen über Wohnungen und Wohnräume
 - *17. (1) Eine Vereinbarung, mit der sich der Vertragspartner des Immobilienmaklers zur Zahlung eines Entgelts für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume verpflichtet, bedarf der Schriftform.*

Initiativantrag SPÖ 19.11.2019 51/A XXVII. GP

- Provision bei Verträgen über Wohnungen und Wohnräume
 - *17. (2) Der Immobilienmakler darf von einem Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Immobilienmakler einen Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder Verkäufer oder ein anderer Berechtigter den Immobilienmakler mit dem Angebot der Wohnungen oder Wohnräume beauftragt hat oder der Makler sonst wie von der Vertragsgelegenheit Kenntnis erhielt. Eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder Verkäufer oder einem anderen Berechtigten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, ist unwirksam.*

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.*

Weiterer politischer 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

Die Eckpunkte des Entwurfs Stand 23.03.2022

- § 17a Maklergesetz NEU

Kostenpflicht des Mieters, nur wenn er selbst den Makler auswählen kann - indirekt damit Provisionsfreiheit in den meisten Fällen

- Keine Beschränkung auf Konsumentengeschäft
- Keine Beschränkung auf Wohnungen zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnis
- Keine Beschränkung auf den Vollarwendungsbereich MRG
- ABER: Neuregelung nicht anzuwenden auf Dienstwohnungen

- **Erstauftraggeberprinzip**

„Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 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.

- Erstauftraggeberprinzip – **trotzdem keine Provision** mit dem Wohnungssuchenden vereinbar...
 - Vermieter oder Verwalter am Maklerunternehmen beteiligt, oder maßgeblicher Einfluss selbst, durch Organwalter oder andere maßgebliche Personen
 - Wenn der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt

- **Dokumentation des Auftrags**
 - Schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger
- **Beweislast für Zulässigkeit eines provisionspflichtigen Suchauftrags**
 - Darlegung, dass kein Ausschlussgrund für eine Provisionsvereinbarung mit dem Mieter vorliegt

- **Unwirksame Vereinbarungen**
 - **Sonstige Leistung an den Makler, Vermieter**
 - **oder früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten ohne gleichwertige Gegenleistung**

- **Verwaltungsstrafen**

- **Fehlende Vertragsdokumentation (bis EUR 1500)**
- **Fordern, Entgegennehmen von unwirksamen Leistungen (bis EUR 3.000)**

- **Formsachen, Inkrafttreten**
 - **Zwingendstellung des § 17a**
 - **Inkrafttreten 6 Monate nach Kundmachung im BGBL**

- **Und wie geht es weiter?**
 - Begutachtung bis Anfang Mai 2022
 - parlamentarische Behandlung Mai-Juni 2022 ?
 - Inkrafttreten Ende 2022 / Jänner 2023 ?