



Immo-Update Recht-Steuer-Business

10.05.2022

MP09 PACHLEITNER HEADQUARTER

1

Die Novelle zum Maklergesetz 2002 – Was bringt das Erstauftraggeberprinzip für Branche und Konsumenten?

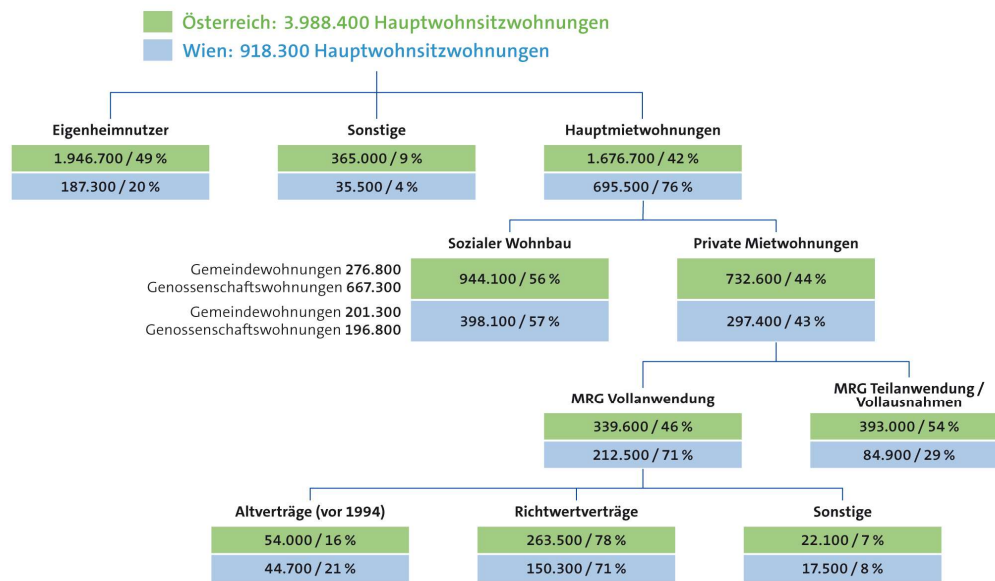
MMAG. ANTON HOLZAPFEL

ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft

2

Wie wohnt Österreich? Wie wohnt Wien?

3



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2020, Sonderauswertung ÖVI

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2020, Sonderauswertung ÖVI

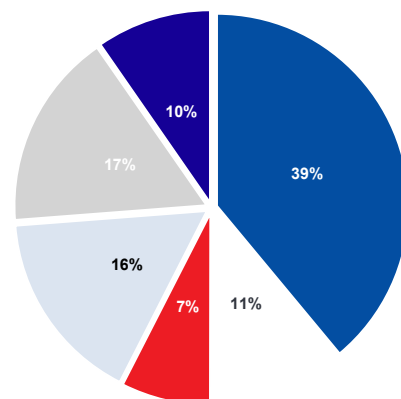
3

Wohnungsbestand in Österreich

4

Wohnungsbestand nach Rechtsverhältnis

- ▶ Die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen werden von Eigentümern genutzt
- ▶ Rund ein Viertel aller Wohnungen entfällt auf den sozialen Wohnbau (Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen)
- ▶ Rund 17% (610.000) der Hauptwohnsitze entfallen auf „andere Hauptmietwohnungen“ (=private Vermietung)



■ Hauseigentümer ■ Wohnungseigentümer ■ Gemeindewohnung
■ Genossenschaftswohnung ■ andere Hauptmietwohnung ■ Sonstige

4

Wer ist Auftraggeber des Maklers?

5



5

Der „Doppelmakler“

6

Doppelmakler als Geschäftsgebrauch

- Immobilienmakler ist kraft Geschäftsgebrauch Doppelmakler
- Kann mit beiden Seiten (Abgeber und Interessent) eine Provisionsvereinbarung treffen
- Interessenswahrung beider Seiten, auch wenn
- neutraler Standpunkt bei Interessenkonflikten

Schriftliche Hinweispflicht gegenüber Verbrauchern

- Auf die Doppeltätigkeit muss gegenüber **Verbrauchern** schriftlich hingewiesen werden
- Verletzung der Informationspflichten kann zu einer Provisionsminderung führen
- Keine Hinweispflicht hinsichtlich Doppeltätigkeit gegenüber Auftraggeber, die Unternehmer sind

Mitteilungspflicht auch bei einseitiger Beauftragung

- Eine Hinweispflicht besteht auch , wenn Makler entgegen des Geschäftsgebrauchs nur für einen Auftraggeber tätig ist! (Unternehmer als auch Verbraucher)

6

Maklerbusiness international

7

Deutschland

- MIETE: de facto seit 2015 einseitige Vertretung (qualifiziertes Bestellerprinzip)
- KAUF: bisher Doppelmakler wie in Ö, keine gesetzlichen Provisionslimits, länderweise unterschiedlich
- neu ab 12/2020:
Makler kann mit beiden Seiten (Abgeber und Interessent) eine Provisionsvereinbarung treffen
- Außenprovision (Käufer) limitiert der Höhe nach mit jenem Betrag, der mit dem Verkäufer (Innenprovision) vereinbart ist

GB; NL; DK

- Single Agency als gesetzliche Norm
- Vermieter/Verkäufer zahlt die Provision
- ABER: Erfolgsprinzip nicht so strikt wie in Ö



USA

- KAUF: Multiple Listing System (MLS), in jedem Bundesstaat separat geregelt: Grundnorm ist die Teilung der mit dem Verkäufer vereinbarten Seller's Agent Fee zwischen Seller's Agent und Buyer's Agent
- Interessent zahlt „über den Kaufpreis“
- Miete: unterschiedlich, in manchen Staaten Mieterprovision, jüngst (NY, FRISCO) Limitierungen

7

Naheverhältnis und Eigengeschäft

8

- Der Hinweis auf das Bestehen eines familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses hat unverzüglich – bei einem Verbrauchergeschäft bereits „vor Abschluss des Maklervertrages“
- Im Verbrauchergeschäft schriftlich! Ein mündlicher Hinweis ist rechtsunwirksam
-  Verletzung führt zum vollständigen Entfall der Provision!
-  Bei Vorliegen eines „Eigengeschäfts“ besteht kein Provisionsanspruch
- Beispiele: Bankentöchter, Bauträger-Makler Gesellschafteridentität

8

Voraussetzungen für den Provisionsanspruch

9



Hinweis auf wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis – Bei Verbrauchern schriftlich!!!
andernfalls entfällt der Provisionsanspruch



„Eigengeschäft“ oder Verletzung wesentlicher Pflichten

9

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



10

Die politische Ausgangslage

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

11

11

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

12

12

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

6) Die Abs. 1 bis 4 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.

13

13

- **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.

14

14

- **Erstauftraggeberprinzip – trotzdem keine Provision mit dem Wohnungssuchenden vereinbar...**

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Makler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Maklers unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwaller 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 Organwaller 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 Mieter 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.

15

15

- **Offene Fragen**

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Makler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Maklers unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwaller 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 Organwaller 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 Mieter 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.

16

16

- **Dokumentation des Auftrags**
- **Beweislast für Zulässigkeit eines provisionspflichtigen Suchauftrags**

(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.

17

17

- **Unwirksame Vereinbarungen**

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Mieter zu 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.

18

18

• Verwaltungsstrafen

- 7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung
1. wer als Immobilienmakler oder als 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 ist mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.“

19

19

• Formsachen, Inkrafttreten

2. In § 18 wird nach dem Wort „Auftraggebers“ die Wendung „und von § 17a nicht zum Nachteil des Mieters“ eingefügt.

3. Der § 41 erhält folgende Überschrift:

„Inkrafttreten“

4. Dem § 41 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 17a und § 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xx/xxxx treten sechs Monate nach dem Ablauf des Tages ihrer Kundmachung im Bundesgesetzblatt in Kraft und sind auf Verträge und Tathandlungen anzuwenden, die nach ihrem Inkrafttreten geschlossen oder gesetzt werden.“

20

20

• Und wie geht es weiter?

- Begutachtungsfrist mit 4.5.2022 beendet
- https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/SNME/SNME_220325/index.shtml#tab-Uebersicht
 - Stellungnahme WKO
<https://www.parlament.gv.at/PtWeb/api/s3serv/file/ff3d0836-b71a-492e-b4b7-aa4910bf489b>
 - Stellungnahme ÖVI
<https://www.parlament.gv.at/PtWeb/api/s3serv/file/d7386396-1dbc-493f-9b0b-ab1c348876cb>
- parlamentarische Behandlung Mai-Juni 2022
- Inkrafttreten Ende 2022 / Jänner 2023 ?

21

21

22

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen gerne an: a.holzapfel@ovi.at

22