

Vorblatt

Ziel(e)

- Keine finanzielle Belastung von Wohnungsmietern für das Tätigwerden von Immobilienmaklern, die bereits einen Maklervertrag mit dem Vermieter geschlossen haben

In Zukunft soll für die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags die Maklerprovision zahlen, wer die Leistung des Maklers veranlasst und diesen ausgewählt hat (Erstauftraggeberprinzip). Vom Vermieter veranlasste Vermittlungen sollen daher auch ausschließlich von diesem bezahlt werden. Der Makler hat nur dann einen Anspruch auf Provision vom Wohnungssuchenden, wenn dieser erster Auftraggeber ist.

Inhalt

Das Vorhaben umfasst hauptsächlich folgende Maßnahme(n):

- Einführung des „Erstauftraggeberprinzips“ für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen zugunsten von Wohnungssuchenden

Wesentliche Auswirkungen

Die Maklerprovision für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen ist grundsätzlich von demjenigen zu zahlen, der zuerst einen Maklervertrag geschlossen hat. Vom Vermieter veranlasste Wohnungsvermittlungen werden ausschließlich von diesem bezahlt. Ein Provisionsanspruch gegen den Mieter besteht nur, wenn dieser zuerst einen Makler beauftragt hat, eine Wohnung zu suchen. Auch wenn zwischen dem Immobilienmakler und dem Vermieter oder Verwalter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, wird der Wohnungssuchende nicht provisionspflichtig. Um Umgehungen zu verhindern, soll unter anderem eine Vereinbarung unwirksam sein, die den Mieter zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den oder die Makler, den Vermieter, oder – ohne angemessene Gegenleistung – an den früheren Mieter oder einen sonstigen Dritten verpflichtet.

Die Maklerprovision wird damit in Zukunft überwiegend von Seiten der Vermieter zu zahlen sein. Umgehungsgeschäfte werden weitestgehend unterbunden.

Es ist keine wesentliche Verringerung des für Mieter zugänglichen Wohnungsangebots durch das Erstauftraggeberprinzip zu erwarten. Untersuchungen zu den Auswirkungen des in Deutschland im Jahr 2015 eingeführten Bestellerprinzips, an dem sich der vorliegende Entwurf orientiert, haben keinen messbaren Rückgang an öffentlich angebotenen Wohnungen ergeben (Endbericht der DIW ECON über die „Evaluation der Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz“ S. 10).

Die im Entwurf vorgesehene Dokumentationspflicht des Vertragsabschlusses durch den Makler greift die bereits gängige Berufspraxis auf, weshalb aus dieser kein zusätzlicher Aufwand zu erwarten ist.

Ob die neue Provisionsregelung sich auf die Anzahl an Inseraten in Printmedien oder Online-Portalen auswirken wird, lässt sich schwer abschätzen. Denn selbst wenn in Zukunft weniger Vermieter einen Makler einschalten als bisher, werden sie dennoch an einer möglichst baldigen Vermietung interessiert sein. Im Ergebnis könnten daher diese privaten Inserate die bisher von Maklern geschalteten ausgleichen, zumal Makler nicht immer ihren gesamten Bestand an vermittelbaren Wohnungen in Inseraten darstellen.

Es ist davon auszugehen, dass Immobilienmakler die neuen Regelungen zum Erstauftraggeberprinzip einhalten werden. Dem entgegenstehende Provisionsvereinbarungen wären unwirksam und daher rückforderbar. Den Wohnungssuchenden wird die neue Rechtslage auch bald bekannt sein. Die für Verstöße vorgesehenen Verwaltungsstrafen werden daher nur in Ausnahmefällen verhängt werden müssen, sodass daraus kein nennenswerter Mehraufwand zu erwarten ist.

Aus der gegenständlichen Maßnahme ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Bund, die Länder, die Gemeinden oder auf die Sozialversicherungsträger

Auswirkungen auf Unternehmen:

Vermieter werden teilweise aufgrund der geänderten Rechtslage darauf verzichten, einen Immobilienmakler mit der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen zu beauftragen. Bei Immobilienmaklern ist aufgrund der voraussichtlichen Änderung des Verhaltens von Vermietern ein Umsatzrückgang zu erwarten. Private und gewerbliche Vermieter haben einen höheren Aufwand sowohl im Falle einer Eigenvermittlung, als auch bei Vermittlung durch einen Makler.

Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen:

Der Wohnungsmieter erspart sich künftig beim Abschluss von Wohnungsmietverträgen die Bezahlung einer Provision, sowohl in den Fällen, in denen Vermieter in Zukunft auf die Einschaltung von Maklern verzichten, als auch dann, wenn die Vermieter die Provision selbst tragen. Die am Beginn eines neuen Mietverhältnisses für Mieter entstehenden Kosten werden dadurch maßgeblich gesenkt. Es ist eine jährliche Einsparung für Mieter an nicht zu zahlenden Maklerprovisionen in Höhe von rund 55,1 Mio. Euro zu erwarten.

In den weiteren Wirkungsdimensionen gemäß § 17 Abs. 1 BHG 2013 treten keine wesentlichen Auswirkungen auf.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die Regelungen stehen nicht im Widerspruch zur Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie).

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine

Datenschutz-Folgenabschätzung gem. Art 35 EU-Datenschutz-Grundverordnung:

Keine

Wirkungsorientierte Folgenabschätzung

Änderung des Maklergesetzes

Einbringende Stelle: Bundesministerium für Justiz
Vorhabensart: Bundesgesetz
Laufendes Finanzjahr: 2022
Inkrafttreten/ 2023
Wirksamwerden:

Beitrag zu Wirkungsziel oder Maßnahme im Bundesvoranschlag

Das Vorhaben trägt dem Wirkungsziel „Gewährleistung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens, insbesondere durch Vorschläge zur Anpassung und Weiterentwicklung des Rechtssystems im Hinblick auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse“ der Untergliederung 13 Justiz im Bundesvoranschlag des Jahres 2022 bei.

Problemanalyse

Problemdefinition

In Österreich werden Immobilienmakler überwiegend zuerst vom Vermieter beauftragt. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die Maklerprovision – insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten – regelmäßig ausschließlich oder zu einem großen Teil vom Wohnungssuchenden bezahlt wird. Mietinteressenten, die sich auf ein vom Makler veranlassetes Inserat melden, werden häufig darauf verwiesen, zuerst einen Maklervertrag mit diesem abzuschließen bzw. die Zahlung einer Provision zuzusagen, bevor die Kontaktdaten des Vermieters übermittelt werden. Auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten oder auf Teilmärkten mit einem Überschuss an freien Mietwohnungen können Vermittlungskosten von Vermietern weniger leicht auf die Wohnungssuchenden abgewälzt werden; dagegen haben bei einer angespannten Marktlage Mietinteressenten kaum die Möglichkeit, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Dadurch entstehen zu Beginn des Mietverhältnisses hohe Kosten für Mieter, die neben der Maklerprovision auch noch die Kautions für das neue Mietverhältnis und Umzugskosten zu tragen haben. Dies stellt vor allem für einkommensschwache Haushalte, aber auch für Durchschnittsverdiener eine große Belastung dar.

Nullszenario und allfällige Alternativen

Der Wohnungsmieter muss in der Praxis für die Vermittlung des Wohnungsmietvertrags weiterhin auch dann einen Maklervertrag abschließen und die Provision bezahlen, wenn bereits zuvor ein Maklervertrag mit dem Vermieter zustande gekommen ist.

Vorhandene Studien/Folgenabschätzungen

keine

Interne Evaluierung

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2027

Evaluierungsunterlagen und -methode: Erst nach einigen Jahren werden sich die tatsächlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt beurteilen lassen.

Ziele

Ziel 1: Keine finanzielle Belastung von Wohnungsmietern für das Tätigwerden von Immobilienmaklern, die bereits einen Maklervertrag mit dem Vermieter geschlossen haben

Beschreibung des Ziels:

Wohnungsmieter sollen nur mehr dann zur Zahlung einer Provision an den Immobilienmakler verpflichtet sein, wenn sie einen Maklervertrag über die Suche einer Wohnung abschließen, für deren Vermittlung der Makler noch keinen Maklervertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hat.

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Die Kosten für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen durch Immobilienmakler werden überwiegend von Mieterseite getragen, selbst wenn der Makler vom Vermieter zuerst beauftragt wurde.	Von Vermietern veranlasste Vermittlungen werden auch ausschließlich von diesen bezahlt. Der Makler hat nur dann einen Anspruch auf Zahlung einer Provision gegen den Wohnungssuchenden, wenn dieser den Maklervertrag zeitlich vor dem Vermieter geschlossen hat.

Maßnahmen

Maßnahme 1: Einführung des „Erstauftraggeberprinzips“ für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen zugunsten von Wohnungssuchenden

Beschreibung der Maßnahme:

Änderung des Maklergesetzes dahingehend, dass bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen nur jener die Maklerprovision zu zahlen hat, der die Maklerleistung veranlasst. Schließt (wie im Regelfall) zuerst der Vermieter einen Maklervertrag über die Vermittlung einer Wohnung, soll auch ausschließlich er die Maklerprovision zu zahlen haben.

Umsetzung von Ziel 1

Wie sieht Erfolg aus:

Ausgangszustand Zeitpunkt der WFA	Zielzustand Evaluierungszeitpunkt
Es ist zulässig, dass Mieter die Kosten für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen durch Immobilienmakler ganz oder teilweise tragen, selbst wenn der Makler vom Vermieter zuerst beauftragt wurde.	Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen hat nur jener die Maklerprovision zu zahlen, der den Erstauftrag erteilt hat. Von Vermietern veranlasste Vermittlungen sind daher auch ausschließlich von diesen zu bezahlen.

Abschätzung der Auswirkungen

Unternehmen

Auswirkungen auf die Kosten- und Erlösstruktur

Zur Erläuterung der Auswirkungen auf die Kosten- und Erlösstruktur von Unternehmen kann auf die unter „Konsumentenschutzpolitischen Auswirkungen“ zugrunde gelegten Parameter verwiesen werden.

Erfüllungsaufwand für Immobilienmakler:innen:

Die Berechnung basiert auf – für die Zukunft eher repräsentativen – Zahlen bzw. Expertenschätzungen für den Zeitraum vor Eintritt der COVID19-Pandemie.

Immobilienmakler erwirtschaften durch Zahlungen von Mietern jährliche Umsätze von ca. 27,5 Mio. Euro aus der Vermittlung unbefristeter Mietverträge, von ca. 4,4 Mio. Euro aus der Vermittlung von bis zu drei Jahren befristeten Mietverträgen und von ca. 17,5 Mio. Euro aus der Vermittlung von über drei Jahren befristeten Mietverträgen. Zusätzlich können Immobilienmakler von Vermietern jährliche Umsätze von ca. 6,9 Mio. Euro aus der Vermittlung unbefristeter Mietverträge, von ca. 6,6 Mio. Euro aus der Vermittlung von bis zu drei Jahren befristeten Mietverträgen und von ca. 4,4 Mio. Euro aus der Vermittlung von über drei Jahren befristeten Mietverträgen lukrieren. Insgesamt ergibt sich daher derzeit ein bundesweiter Jahresumsatz an Maklerprovision aus der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen auf Mieterseite in Höhe von rund 49,4 Mio. Euro und auf Vermieterseite von rund 17,9 Mio. Euro, insgesamt daher von rund 67,3 Mio. Euro exklusive Umsatzsteuer bzw. rund 80,8 Mio. Euro inklusive Umsatzsteuer.

Künftig können Immobilienmakler – ausgehend von einer Beauftragung durch Vermieter in 35% der Neuvermietungen – einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 33,7 Mio. Euro aus der von Vermietern veranlassten Vermittlung von Wohnungsmietverträgen von Vermietern lukrieren. Zusätzlich wird es in ca. 5% der Fälle zu provisionspflichtigen Suchaufträgen von Mietern kommen (Schätzung von Experten der Maklerbranche). Immobilienmakler können daher künftig aus der von Mietern veranlassten Vermittlung von Wohnungsmietverträgen rund 3,5 Mio. von Mietern und rund 1,3 Mio. von Vermietern an Maklerprovision lukrieren.

Insgesamt ist daher zu erwarten, dass Immobilienmakler künftig einen durchschnittlichen Jahresumsatz von rund 38,5 Mio. Euro aus der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen erreichen. Dies würde einen jährlichen Umsatzrückgang für Immobilienmakler von rund 28,8 Mio. Euro (excl. Umsatzsteuer) bedeuten.

Demgegenüber ist zu erwarten, dass Wohnungsinteressenten in Zukunft auch einen „eigenen“ Makler im Rahmen seiner Befugnisse in die Vertragsverhandlungen und zur besseren wirtschaftlichen Absicherung ihrer Entscheidung einbinden werden, sodass Immobilienmakler zusätzliche Einkünfte aus dieser Tätigkeit erwirtschaften können. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die bisher von Maklern geleistete Vermittlungsarbeit zumindest teilweise auf andere Berufsbilder verlagert wird, wie z.B. durch die Übernahme bisher bei Maklern angestellter Personen durch professionelle Vermieter und Hausverwaltungen. Es liegen aber keine belastbaren Daten vor, die eine Abschätzung dieser Entwicklungen ermöglichen würden.

Erfüllungsaufwand für Vermieter:

Die Folgen der Regelung treffen private und gewerbliche Vermieter gleichermaßen; es liegen keine verlässlichen Zahlen zur Abgrenzung dieser Gruppen vor, weshalb nachfolgend keine Unterscheidung getroffen wird.

Jährlich werden von Vermieterseite rund 17,9 Mio. Euro an Maklerprovision für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen aufgebracht. Künftig wird dieser Kostenaufwand rund 35 Mio. Euro betragen, sodass sich für Vermieter eine Mehrbelastung an Maklerprovisionen in Höhe von rund 17,1 Mio. Euro ergibt.

Manche Vermieter werden künftig auf die Vermittlung eines Maklers verzichten und die Mietersuche selbst übernehmen. Ihnen entsteht dadurch ein zusätzlicher Zeit- und Kostenaufwand; hierfür wird nach Schätzung von Branchenvertretern ein Zeitaufwand von 15 Stunden als plausibel angenommen. Dies umfasst das Anbieten der Wohnung, Terminvereinbarungen, Besichtigungen mit Mietinteressenten, Vorbereitung des Mietvertrags und Vorauswahl der Mietinteressenten inklusive Kontaktaufnahmen. Es ist ein Zeitwert von 25 Euro zu veranschlagen. Dazu kommt ein geschätzter durchschnittlicher Kostenaufwand für Inserate, Wegkosten und sonstigem Verwaltungsaufwand von rund 100 Euro. So errechnen sich Kosten pro Fall in Höhe von 475 Euro. Ausgehend davon, dass künftig nicht mehr in 70% der Fälle, sondern nur noch in 40% der Fälle (35% auf Veranlassung von Vermietern, 5% auf Veranlassung von Mietern) eine Vermittlung durch Immobilienmakler erfolgt, kommt es in etwa 19.800 Fällen zur Vermittlung unmittelbar durch die Vermieter. Diesen entsteht dadurch ein geschätzter Kostenaufwand von 9,4 Mio. Euro.

Quantitative Auswirkungen auf die Kosten- und Erlösstruktur von Unternehmen

Betroffene Gruppe	Anzahl der Fälle	Be-/Entlastung pro Fall	Gesamt	Erläuterung
Immobilienmakler	42.900	1.071	45.945.900	Rückgang im Jahresumsatz an

				Maklerprovision auf Mieterseite aus Vermittlung von Wohnungsmietverträgen
Immobilienmakler	26.400	648	17.107.200	Erhöhter Jahresumsatz an Maklerprovision auf Vermieterseite aus der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen
Vermieter	26.400	648	17.107.200	Mehraufwand für Maklerprovision bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen
Vermieter	19.800	475	9.405.000	Erfüllungsaufwand durch Mietersuche ohne Makler

Konsumentenschutzpolitische Auswirkungen

Auswirkungen auf das Angebot von Waren und Dienstleistungen

Die Berechnung basiert auf – für die Zukunft eher repräsentativen – Zahlen bzw. Expertenschätzungen für den Zeitraum vor Eintritt der COVID19-Pandemie.

Nach Schätzung von Experten der Maklerbranche wird österreichweit bei etwa 70% der von Maklern vermittelbaren Mietwohnungen tatsächlich ein Makler beigezogen. Diese Quote ist regional unterschiedlich: Während im großstädtischen Bereich eine Vermittlungsquote von 80-90% vorliegt, ist diese im ländlichen Bereich deutlich geringer. Vertreter der Makler gehen davon aus, dass es künftig nur noch in 35% der Fälle zu einer Einschaltung von Immobilienmaklern bei der Wohnungsvermittlung durch Vermieter kommt. In etwa 5% der Fälle wird es zu einem provisionspflichtigen Suchauftrag von Mietern kommen.

Quantitative Auswirkungen auf das Verhältnis von KonsumentInnen und Unternehmen

Betroffene Gruppe	Anzahl der Betroffenen	Quelle/Erläuterung
Mieter	42.900	Anzahl der Mietverträge für deren Vermittlung künftig kein Makler involviert wird

Auswirkungen auf die finanzielle Position der Verbraucherinnen/Verbraucher

Wie oben ausgeführt, kommt es künftig nur noch in 35% der Fälle zu einer Einschaltung von Immobilienmaklern bei der Wohnungsvermittlung durch Vermieter. Das betrifft vor allem jene Vermieter, die bereits bisher einen Makler mit der Mietersuche beauftragt haben und das auch weiterhin tun werden, weil sie die damit verbundenen Aufgaben nicht selbst übernehmen wollen. Zusätzlich wird es in ca. 5% der Fälle zu provisionspflichtigen Suchaufträgen von Mietern kommen.

Die Höhe der üblichen Maklerprovision ist regional unterschiedlich. Die von Mietern bei Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser höchstens zu zahlende Maklerprovision ist nach § 20 Abs. 1 IMV bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen auf den zweifachen Bruttomietzins beschränkt, bei auf nicht mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen auf einen Bruttomietzins. Nach Schätzungen der Maklerbranche ist für eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags eine Maklerprovision in Höhe von durchschnittlich 2,5 Bruttomonatsmieten erforderlich; in der Regel werden derzeit die Provisionshöchstsätze auf Mieterseite voll ausgeschöpft, die Differenz wird von Vermieterseite getragen.

Bundesweit ist jährlich in etwa 24.200 Fällen der Vermittlung unbefristeter Mietverträge sowie in etwa 22.000 Fällen der Vermittlung befristeter Mietverträge (davon etwa 7.300 Verträge mit Befristungen von bis zu drei Jahren und etwa 14.600 Verträge mit Befristungen von über drei Jahren) von der Beiziehung eines Maklers auszugehen. Dabei haben Mieter für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen jährlich ca. 33 Mio. Euro im Bereich der unbefristeten Mietverträge, ca. 5,28 Mio. Euro im Bereich der bis zu drei Jahren befristeten Mietverträgen und ca. 21 Mio. Euro im Bereich der über drei Jahre befristeten Mietverträgen zu leisten, gesamt daher ca. 59,28 Mio. Euro (inklusive Umsatzsteuer).

Künftig sparen sich Mieter die Bezahlung einer Maklerprovision sowohl in den Fällen, in denen die Vermieter auf die Einschaltung eines Maklers verzichten, als auch dann, wenn die Vermieter die Provision selbst tragen. Sie haben nur noch in 5% der Vermittlungen von Wohnungsmietverträgen Maklerprovision zu leisten; hierfür müssen Mieter jährlich rund 4,2 Mio. Euro aufwenden.

Insgesamt ergibt sich für Mieter daher jährlich ein geringerer Aufwand bzw. eine Ersparnis in Höhe von rund 55,1 Mio. Euro.

Quantitative Darstellung der Auswirkungen auf die finanzielle Position von KonsumentInnen

Betroffene Gruppe	Anzahl der Betroffenen	Aufwand pro Betroffener/Betroffenerem	Gesamtaufwand	Quelle/Erläuterung
Mieter	42.900	-1.284	-55.083.600	von Mietern nicht mehr zu zahlende Maklerprovision

Diese Folgenabschätzung wurde mit der Version 5.12 des WFA – Tools erstellt (Hash-ID: 213543375).

