

Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG

Kurzinformation

Ziele

- Keine finanzielle Belastung von Wohnungsmieterinnen/Wohnungsmietern für das Tätigwerden von Immobilienmaklerinnen/Immobilienmaklern, die bereits einen Maklervertrag mit der Vermieterin/dem Vermieter geschlossen haben.
- In Zukunft soll für die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags die Maklerprovision zahlen, wer die Leistung der Maklerin/des Maklers veranlasst und diese/diesen ausgewählt hat ("Erstauftraggeberprinzip"). Von der Vermieterin/vom Vermieter veranlasste Vermittlungen sollen daher auch ausschließlich von dieser/diesem bezahlt werden. Die Maklerin/der Makler hat nur dann einen Anspruch auf Provision von der Wohnungssuchenden/vom Wohnungssuchenden, wenn diese/dieser erste Auftraggeberin/erster Auftraggeber ist.

Inhalt

- Einführung des "Erstauftraggeberprinzips" für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen zugunsten von Wohnungssuchenden.

Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

Immobilienmaklerinnen/Immobilienmakler werden in aller Regel zuerst von der Vermieterin/vom Vermieter beauftragt. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Provision der Maklerin/des Maklers regelmäßig zu einem großen Teil oder sogar ausschließlich von der Mieterin/vom Mieter zu zahlen ist. Das führt zu einer finanziellen Belastung zu Beginn eines Mietverhältnisses, die viele Mieterinnen/Mieter als unbillig empfinden, weil sie keinen Einfluss auf die Auswahl der Maklerin/des Maklers nehmen können.

Der Entwurf schlägt daher die Einführung des "Erstauftraggeberprinzips" für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnräume vor. In Zukunft soll die Provision der Maklerin/des Maklers grundsätzlich nur derjenige Vertragsteil zahlen müssen, der die Leistung der Maklerin/des Maklers veranlasst hat. Von der Vermieterin/vom Vermieter veranlasste Vermittlungen von Mietwohnungen sollen immer nur von dieser/diesem bezahlt werden.

Die Maklerin/der Makler hat nur dann einen Anspruch auf Zahlung einer Provision von Seiten der Mieterin/des Mieters, wenn sie/er aufgrund des Maklervertrags mit der Wohnungssuchenden/dem Wohnungssuchenden tätig wird und daraufhin eine Wohnung vermitteln kann, hinsichtlich derer sie/er nicht schon vorher mit der Vermittlung beauftragt war.

Sie/er hat aber dann keinen Anspruch auf eine Provision von der Mieterin/vom Mieter, wenn zwischen dem Unternehmen der Maklerin/des Maklers und der Vermieterin/dem Vermieter oder Verwalterin/Verwalter (oder umgekehrt) eine Beteiligung, organschaftliche Verflechtung oder andere maßgebliche Einflussmöglichkeit besteht. Auch wenn die Vermieterin/der Vermieter oder deren/dessen Organwalterin/Organwalter oder Verwalterin/Verwalter vom Abschluss eines Maklervertrages Abstand nimmt, damit die Mieterin/der Mieter zum Erstauftraggeber wird, entfällt die Provisionspflicht für die Mieterin/den Mieter.

Ebenso wenig ist die Mieterin/der Mieter provisionspflichtig, wenn die Maklerin/der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis der Vermieterin/des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentinnenkreis/Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt. Zur besseren Transparenz der zeitlichen Abfolge soll die Maklerin/der Makler Vertragsabschlüsse schriftlich oder auf einem dauerhaft verfügbaren Datenträger dokumentieren.

Redaktion: oesterreich.gv.at

Stand: 23.03.2022

