

dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf nicht mehr als drei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

### ERGÄNZUNGSPROVISION

Wird ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus verlängert oder in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt, so kann – sofern dies schon ursprünglich vereinbart wurde – die Provision bis zu jenem Betrag nachverrechnet werden, der der Höchstprovision für die letztlich vereinbarte Gesamtdauer des Vertrages bzw. bei Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis der Höchstprovision für ein unbefristetes Vertragsverhältnis entspricht. Eine derartige Ergänzungsprovision bei Wohnungen und Einfamilienhäusern darf jedoch auf Mieter- sowie auf Vermieterseite höchstens einem halben monatlichen Bruttomietzins entsprechen!

### UMSATZSTEUER

Alle genannten Provisionshöchstsätze verstehen sich zuzüglich einer Umsatzsteuer in der Höhe von 20%.

### BERATUNGSLEISTUNG

Wohnungssuchende können sich an Immobilienmakler:innen wenden und eine (kostenpflichtige) Beratungsleistung vereinbaren. Die Voraussetzung dafür ist aber, dass die Maklerin bzw. der Makler keine Vermittlungstätigkeit bei dieser konkreten Wohnung durchführt. In der Praxis kann es vorkommen, dass Wohnungssuchende erfahrenen Vermieter:innen gegenüberstehen und daher Unterstützung in Form einer Beratung benötigen, die sie sich bei Expert:innen holen. Die gewünschten Leistungen und die Höhe des Beratungshonorars können individuell vereinbart werden.

## Ihr Immobilitreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilitreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter**  
<http://www.wkimmo.at>

### Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**

Telefon: 05 90 907-3711  
E-Mail: [ulrike.camara-ehn@wkbglld.at](mailto:ulrike.camara-ehn@wkbglld.at)

■ **WK Kärnten**

<http://www.immobiliensexpernten.at>  
Telefon: 05 90 904-760  
E-Mail: [kurt.wolf@wkk.or.at](mailto:kurt.wolf@wkk.or.at)

■ **WK Niederösterreich**

Telefon: 02742 851-19722  
E-Mail: [immobilien@wknoe.at](mailto:immobilien@wknoe.at)

■ **WK Oberösterreich**

<http://www.wko.at/ooe/immobilien>  
Telefon: 05 90 909-4708  
E-Mail: [alle-immobilien@wkoee.at](mailto:alle-immobilien@wkoee.at)

■ **WK Österreich**

<http://www.wkimmo.at>  
Telefon: 05 90 900-5522  
E-Mail: [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at)

■ **WK Salzburg**

Telefon: 0662 8888-638  
E-Mail: [immobilien@wks.at](mailto:immobilien@wks.at)

■ **WK Steiermark**

<http://www.immo707.at>  
Telefon: 0316 601-511  
E-Mail: [immo@wkwstmk.at](mailto:immo@wkwstmk.at)

■ **WK Tirol**

Telefon: 05 90 905-1280  
E-Mail: [immobilien@wkwtirol.at](mailto:immobilien@wkwtirol.at)

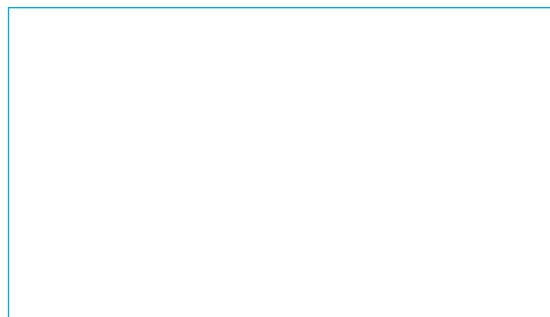
■ **WK Vorarlberg**

Telefon: 05522 305-246  
E-Mail: [domig.sylvia@wkwv.at](mailto:domig.sylvia@wkwv.at)

■ **WK Wien**

Telefon: 01 51450-3761  
E-Mail: [immo@wkw.at](mailto:immo@wkw.at)

### Ihr Immobilitreuhänder:



# Fragen Sie die Immobilientreuhänder:innen!

Ihre Immobilientreuhänderin und Ihr Immobilientreuhänder sind die Experten, die Sie über alle wichtigen Details informieren, die bei der Anmietung einer Wohnung zu beachten sind.

## Suchauftrag

### ZULÄSSIGE (KOSTENPFLICHTIGE) PROVISIONS-VEREINBARUNGEN MIT MIETINTERESSENT:INNEN

Die Vereinbarung einer Provision mit Wohnungssuchenden ist möglich, wenn diese die Maklerin bzw. den Makler als Erste beauftragt haben und kein weiterer Ausschlussgrund vorliegt. Gegenstand dieses Maklervertrages ist die Suche nach einer Wohnung für Mieter:innen. Sucht die Maklerin bzw. der Makler eine Wohnung für die Mietinteressenten, so können Makler:innen mit diesen eine Provision vereinbaren.

Nach Erteilung des Suchauftrags durch die Wohnungssuchenden, dürfen Immobilienmakler:innen grundsätzlich auch weiterhin als Doppelmakler tätig werden und auch mit der Vermieterseite eine Provisionsvereinbarung abschließen. Mieter:innen können als Erstauftraggeber mit Makler:innen aber vereinbaren, dass diese nur in ihrem Auftrag und nur in ihrem Interesse tätig werden dürfen.

### VORTEILE EINES SUCHAUFTRAGES

Die Beauftragung professioneller Expert:innen bei der Wohnungssuche spart Zeit und Geld. Immobilienmakler:innen werden mit ihren Suchkund:innen den konkreten Wohnwunsch im Detail analysieren und genau darauf abgestimmte, individuelle Angebote vorlegen. Wohnungssuchende genießen mit einem Suchauftrag (Maklervertrag) weiterhin den Rundum-Schutz von umfassenden Informations- und Aufklärungspflichten, die

Immobilienmakler:innen gegenüber ihren Auftraggeber:innen haben. Immobilienmakler:innen haften für ihre Beratungsleistung und sind mit einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ausgestattet. Die Makler:innen begleiten Wohnungssuchende vom Erstkontakt bis zur Schlüsselübergabe und Wohnungsübernahme. Es zahlt sich aus, einen Profi zur Seite zu haben.

### AUSSCHLUSSGRÜNDE

Auch wenn Mietinteressent:innen der erste Auftraggeber von Immobilienmakler:innen sind, sieht das MaklerG-ÄG in § 17a Abs. 3 drei Tatbestände vor, die eine Umgehung des Erstauftraggeberprinzips hintanhaltend sollen. Wohnungssuchende als erste Auftraggeber werden ab 1.7.2023 in folgenden drei Fällen Immobilienmakler:innen gegenüber trotzdem nicht provisionspflichtig:

1. wenn Vermieter:innen am Maklerunternehmen mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder selbst Einfluss auf das Maklerunternehmen nehmen können; oder umgekehrt Makler:innen am Unternehmen der Vermieter:innen beteiligt sind/Einfluss nehmen können (§ 17a Abs. 3 Z. 1 Maklergesetz) oder,
2. wenn Vermieter:innen Makler:innen als Erste mit der Vermittlung beauftragen, aber schlussendlich vom Abschluss des Maklervertrages absehen, um wohnungssuchende Mieter:innen durch diese Umgehung als „Erstauftraggeber“ provisionspflichtig zu machen (§ 17a Abs. 3 Z. 2 MaklerG) oder,
3. wenn Makler:innen ein Wohnungsobjekt mit Einverständnis von Vermieter:innen inserieren oder auf andere Weise bewerben (§ 17a Abs. 3 Z. 3 MaklerG).

### SCHRIFTLICHER SUCHAUFTRAG

Immobilienmakler:innen haben jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisions-

anspruchs haben sie den Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des § 17a Abs. 1 oder des Abs. 3 MaklerG vorliegt. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs haben sie der/dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des § 17a Abs. 1 oder des Abs. 3 MaklerG vorliegt. Möchten Makler:innen einen Provisionsanspruch gegen die/den Wohnungssuchende/n geltend machen, sind sie gemäß § 17a Abs. 4 gesetzlich dazu verpflichtet darzulegen, dass der/die Wohnungssuchende ihr Erstauftraggeber war.

### DIE VERMITTLUNGSPROVISION

Die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Immobilien sind in der Immobilienmakler-Verordnung geregelt. Sie ist eine Durchführungsverordnung zur Gewerbeordnung und wird vom Minister für Arbeit und Wirtschaft erlassen. Sie wurde zuletzt mit Wirksamkeit zum 1. September 2010 geändert.

### BRUTTOMONATSMIETE (BMM) ALS BERECHNUNGSBASIS

Bemessungsgrundlage für die Regelung der Höchstprovisionen für die Vermittlung von Haupt- und Untermietverträgen ist die sogenannte Bruttomonatsmiete (BMM): Beim Bruttomietzins handelt es sich um den Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (für Gemeinschaftsanlagen) und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die Vermieter:innen über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringen. Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist hingegen nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

### MIETERHÖCHSTPROVISION

1 BMM bei auf bis zu drei Jahre befristeten Verträgen Für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf die mit der Mieterin bzw.