

Öffentliche Bewerbung

Wenn auf einem Immobilienportal oder auf einer eigenen Webseite Mietwohnungen von Makler:innen inseriert werden, können sich Wohnungssuchende darauf verlassen, dass sie bei erfolgreicher Vermittlung keine Provision bezahlen?

Ja, sobald eine Wohnung zumindest einem beschränkten Interessentenkreis (etwa über einen Newsletter) oder öffentlich angeboten wird, ist die Vermieterin bzw. der Vermieter Erstauftraggeber und Wohnungssuchende bezahlen keine Vermittlungsprovision.

Übergangsrecht

Was gilt für Wohnungsmietverträge, die nach dem 1. Juli 2023 abgeschlossen werden? Kann es hier noch vorkommen, dass Wohnungssuchende Provision bezahlen?

Wird der Maklervertrag bzw. das Mietanbot vor Inkrafttreten des Maklergesetz-Änderungsgesetzes abgeschlossen, bleiben die alten Provisionskonditionen aufrecht (auch wenn der Mietvertrag über die Wohnung erst nach dem 1. Juli beginnt). Dh. eine Verrechnung der Maklerprovision an die Mieterin bzw. den Mieter/ bzw. Teilung der Provision zwischen Vermieter:in und Mieter:in, wäre in solchen Fällen weiterhin zulässig, wenn der Maklervertrag und das Mietangebot vor Inkrafttreten des MaklerG-ÄG abgeschlossen wurden.

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@wkbgl.d.at

■ **WK Kärnten**

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

■ **WK Niederösterreich**

Telefon: 02742 851-19722
E-Mail: immobilien@wknoe.at

■ **WK Oberösterreich**

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

■ **WK Österreich**

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

■ **WK Salzburg**

Telefon: 0662 8888-638
E-Mail: immobilien@wks.at

■ **WK Steiermark**

<http://www.immo707.at>
Telefon: 0316 601-511
E-Mail: immo@wkwstmk.at

■ **WK Tirol**

Telefon: 05 90 905-1280
E-Mail: immobilien@wktiro.at

■ **WK Vorarlberg**

Telefon: 05522 305-246
E-Mail: domig.sylvia@wkv.at

■ **WK Wien**

Telefon: 01 51450-3761
E-Mail: immo@wkw.at

Ihr Immobilitreuhänder:



Mit 1.7. 2023 tritt das Maklergesetz- Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG) und mit diesem das „Erstauftraggeberprinzip“ bei der Vermittlung von Mietwohnungen in Kraft. Diese gesetzliche Novelle bringt mit Einführung des neuen § 17a MaklerG vor allem wesentliche Änderungen für die zukünftigen Mieter:innen.

Geltungsbereich

Das Erstauftraggeberprinzip ist auf Wohnungsmietverträge (in Ein- und Mehrfamilienhäusern) beschränkt, wobei der Begriff „Wohnung“ iSd § 1 MRG weit zu verstehen ist, sodass auch Mietobjekte im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich des MRG darunterfallen.

Das Bestellerprinzip gilt nach § 17a Abs. 6 MaklerG-ÄG nicht für die Vermittlung von Dienstwohnungen, bei denen Dienstgeber:innen mieterseitig den Vertrag abschließen, um ihren Dienstnehmer:innen eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung zur Verfügung zu stellen.

Mieterprovision

Nach der neuen Rechtslage ab 1. Juli 2023 bezahlen Mieter:innen in der Regel keine Vermittlungsprovision mehr.

Mieter:innen müssen nur mehr dann die Maklerprovision für die Vermittlung eines Wohnraummietvertrages bezahlen, wenn sie Immobilienmakler:innen als Erste mit der Suche nach einem geeigneten Mietobjekt beauftragt haben. Nach § 17a Abs. 2 ist daher eine Provisionsvereinbarung mit Wohnungssuchenden nur mehr dann zulässig, wenn diese als Erste einen Maklervertrag mit der Immobilienmaklerin bzw. dem Immobilienmakler

abschließen und ihr bzw. ihm den Suchauftrag, ein geeignetes Mietobjekt zu finden, erteilen. Aber auch hier gibt es weitere Schutzbestimmungen für die Mieter:innen. Details dazu finden Sie in unserem Infofolder „Kostenpflichtige Dienstleistungen bei der Wohnungsvermittlung“.

Doppelmaklertätigkeit

Wenn eine Vermieterin bzw. ein Vermieter als Erster die Maklerin bzw. den Makler beauftragt hat, dann vertreten Makler:innen ausschließlich (einseitig) die Vermieterseite und sie werden dem Wohnungssuchenden gemäß § 17 MaklerG erklären, dass sie – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch – nicht als Doppelmakler:in tätig sind.

Einseitige Tätigkeit

Grundsätzlicher Entfall vertraglicher Schutz- und Aufklärungspflichten

Kommt bei einseitiger Tätigkeit – insbesondere, weil die Maklerin bzw. der Makler gegenüber Wohnungssuchenden ihrer bzw. seiner Informationspflicht nach § 17 MaklerG nachgekommen ist – mit Interessent:innen kein Maklervertrag zustande, so entfallen gegenüber

- Wohnungssuchenden grundsätzlich die vertraglichen Schutz- und
- Aufklärungspflichten nach § 3 Abs 3 MaklerG und (im Verbrauchergeschäft) § 30b KSchG.
- Immobilienmakler:innen sind bei einseitiger Vertretung als Verhandlungsgehilfe der Vermieterin bzw. des Vermieters

anzusehen, soweit sie in deren bzw. dessen Auftrag die Gespräche mit den Wohnungssuchenden führen und Auskünfte erteilen.

Unzulässige Vereinbarung

Auch wenn Wohnungssuchende die ersten Auftraggeber:innen von Immobilienmakler:innen sind, darf mit ihnen keine Provision vereinbart werden, wenn

- der/die Vermieter:in oder Verwalter:in am Maklerunternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder wenn der/die Makler:in am Unternehmen des/der Vermieter:in oder Verwalter:in unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.
- Vermieter:innen keinen Maklervertrag abschließen, damit der Mieter als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
- Makler:innen eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis von Vermieter:innen inserieren oder auf andere Weise öffentlich bewerben.

Unwirksame Vereinbarungen

§ 17 a MaklerG schützt Mieter:innen auch davor, dass sie keine Provision oder sonstige Leistung für die Vermittlung der Wohnung an die bzw. den nicht provisionsberechtigten/n Maklerin bzw. Makler oder an die Vermieterseite zu zahlen haben.

Wohnungssuchende können ohne gleichwertige Gegenleistung auch zu keiner sonstigen Leistung, die im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags steht, an frühere Mieter:innen oder an sonstigen Dritten, verpflichtet werden.