

# immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Schwerpunkt

## Maklerprovision

- > MaklerG-ÄG: Wer bestellt, der zahlt
- > Die Aufteilung der Provision bei Maklermehrheit
- > Was dürfen Immobilienmakler gesondert verrechnen?

Maklerrecht

Schadenersatz für  
fehlerhafte Beratung

Forum Immobilientreuhänder

Zur Bindung an die  
abgegebene Stimme beim  
Umlaufbeschluss

Immobilienbesteuerung

Gewinnfreibetrag  
mit ökologischem  
Schwerpunkt



# Wer bestellt, der zahlt – daran hat sich nichts geändert

## Eine Analyse des Maklergesetz-Änderungsgesetzes – MaklerG-ÄG

**BEITRAG.** Über viele Jahre wurde das sog Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen medial und politisch in Österreich diskutiert. Mit dem Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG, BGBl I 2023/24 wurde nun ein Erstauftraggeberprinzip normiert. An den Beginn sei eine kurze Chronologie gestellt, in der schlagwortartig die Entwicklungen zu diesem Gesetzesprojekt skizziert werden. [immolex 2023/59](#)



MMag. **Anton Holzapfel** ist Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH und ImmoZert GmbH, Wien.

### A. Entstehung des Maklergesetz-Änderungsgesetzes

Spätestens mit dem Inkrafttreten des Role Models „Bestellerprinzip in Deutschland“ im Jahr 2015 wurde auch in Österreich das Verbot einer Mieterprovision intensiv thematisiert. Schon vor der Einführung des Maklergesetzes 1996 war jahrelang der Umstieg auf eine einseitige Vertretung des Vermieters durch den Immobilienmakler kontrovers diskutiert worden. Der Geschäftsgebrauch der Doppelmaklerschaft, der seit Jahrzehnten in Österreich (und Deutschland) in der Immobilienwirtschaft Usus ist, wurde dann doch als die von der Politik in einem sozialpartnerschaftlichen Interessenausgleich erwirkte Lösungsvariante im Maklergesetz 1996 verankert und von der Judikatur in den Folgejahren auch bestätigt.<sup>1)</sup>

Nicht nur Studien und Forderungskataloge von Mietervertretern, sondern auch eine Reihe von Gesetzesinitiativen diesen nahestehender Parteien ventilerten immer wieder die Forderung nach einer „Entlastung des Mieters“.<sup>2)</sup> Den Auslöser für die politische Umsetzung der „Rechtswohltat“ Bestellerprinzip zugunsten der Wohnungssuchenden setzte aber unerwarteterweise die wahlkämpfende Partei „Die neue Volkspartei“ mit medialen Ankündigungen im Wahlkampf 2019, die dann im Jänner 2020 Eingang in das Regierungsprogramm gefunden haben.<sup>3)</sup> Dort heißt es: „Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip: Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat.“

Erste Beratungen zur Implementierung des Bestellerprinzips fanden im Sommer 2020 statt. Nach drei Besprechungen im Justizministerium im Sommer 2020 wurde die Branche vom federführenden Ministerium nicht mehr weiter eingebunden, obwohl höchst divergierende Interessen zur Debatte standen. Am 22. 3. 2022 veröffentlichte das Justizministerium einen Ministerialentwurf, zu dem zahlreiche und durchaus kontroverse Stellungnahmen abgegeben wurden. Mit Ausnahme weniger sprachlicher Korrekturen und dem Verweis auf § 189a UGB gab es in der Regierungsvorlage, die am 21. 12. 2022 präsentiert wurde, keine nennenswerten inhaltlichen Verän-

derungen. Die Beschlussfassung im Nationalrat erfolgte schließlich am 1. 3. 2023 mit den Stimmen aller Parlamentarparteien, mit Ausnahme von jenen der Sozialdemokraten Österreich, denen der Entwurf nicht weit genug ging.

### B. Ziel(e) des Erstauftraggeberprinzips

Was ist die Kernbotschaft dieser in § 17a MaklerG neu geschaffenen Regelung der Provisionsvereinbarungen bei Wohnungsmietverträgen? Die Ziele des MaklerG-Änderungsgesetzes werden in der Präambel des Gesetzesentwurfs folgendermaßen definiert: „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 der erste Auftraggeber ist. Damit soll (auch) eine finanzielle Entlastung der Wohnungssuchenden erreicht werden.“

**Vom Vermieter veranlasste Vermittlungen sollen ausschließlich vom Vermieter bezahlt werden.**

Mit diesem Wording und Reframing negieren sowohl die Regierungsparteien als auch das beteiligte Ministerium (ähnlich wie das 2015 in

Deutschland geschah) das nach österreichischem Recht zulässige und als Geschäftsgebrauch vorherrschende Doppelmaklerprinzip. Wer bestellt, der soll auch bezahlen, so die populistische Kurzfassung in der Kommunikation. Eine Provision mit dem Interessenten war aber immer schon nur dann rechtlich durchsetzbar, wenn sich der Makler auf eine Provisionsvereinbarung stützen konnte. Dass gerade das System

<sup>1)</sup> 1 Ob 240/06k; siehe zur ausnahmwweisen einseitigen Vertretung 7 Ob 63/18t.

<sup>2)</sup> *Lehofer*, Immobilienmakler – Provisionen und Doppeltätigkeit im europäischen Vergleich (AK Wien 1998); Regierungsprogramm für die 24. Gesetzgebungsperiode 2008–2013, 129.

<sup>3)</sup> Regierungsprogramm für die 27. Gesetzgebungsperiode 2020–2024.

des Doppelmaklers zwei Auftraggeber-Rollen (Abgeber-Interessent) vorsieht, ein jahrzehntelanger Geschäftsgebrauch, der auch im MaklerG verankert ist, wurde in der medialen und politischen Kommunikation erfolgreich ausgeblendet. Auf der Mieterseite war ein konkludenter Auftrag das Rechtsinstrument, das der OGH seit vielen Jahrzehnten als Grundlage für den Anspruch auf eine Maklerprovision angesehen hat: Der Makler weist vor Beginn seiner Tätigkeit auf seine Provisionserwartung und seine Eigenschaft als Makler hin und der Interessent nimmt in der Folge seine Dienstleistung in Anspruch.<sup>4)</sup> Der Interessent war also jedenfalls Auftraggeber iSd § 3 MaklerG, der in § 30b KSchG mit erweiterten konsumentenschutzrechtlichen Schutznormen ausgestattet war – eine Bestimmung, die bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen nun obsolet ist. Den Makler treffen im Hinblick auf den Wohnungssuchenden nun keine erweiterten diesbezüglichen Aufklärungspflichten.

### C. Der Anwendungsbereich

Durch die Implementierung des Erstauftraggeberprinzips im neu eingefügten § 17a MaklerG wird eine über die unterschiedlichen Anwendungsbereiche des MRG, ABGB und KSchG hinausgehende, möglichst breite Verankerung der neuen Regeln für die Vermittlung von Mietwohnungen erreicht.<sup>5)</sup> Weder kommt es darauf an, ob eine vermittelte Mietwohnung dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegt – auch die seit vielen Jahren allein nach dem ABGB-Mietrecht zu beurteilenden vermieteten Einfamilienhäuser sind von der Neuregelung erfasst –, noch ob der Wohnungssuchende ein Konsument ist und ob dieser ein dringendes Wohnbedürfnis iSd § 30a KSchG hat.

#### Das Bestellerprinzip gilt nur für die Vermietung von Wohnungen, Dienstwohnungen sind ausgenommen.

Das Bestellerprinzip gilt also für Wohnungsmietverträge aller Art mit Ausnahme von Dienstwohnungen, nicht aber für die Vermittlung von Geschäftsraummieten oder etwa Pachtverträgen. Maßgeblich für die Auslegung des Begriffes Wohnung ist die Definition des § 1 MRG (unabhängig davon, ob es um die Vermittlung eines Objekts geht, das in den Anwendungsbereich des MRG fällt) und die dazu ergangene Judikatur.<sup>6)</sup> Ob nun ein Bestandobjekt als Geschäftsraum oder als Wohnung vermietet wurde, ist ausschließlich nach dem Willen der Parteien zu beurteilen, die den Verwendungszweck einvernehmlich festlegen. Weder die tatsächliche Verwendung noch die nach der Bauordnung allenfalls vorgesehene Nutzung des Mietgegenstandes spielt für die mietrechtliche Beurteilung eine Rolle. Maßgeblich ist einzig die vom Parteienwillen getragene Widmung, wobei es nicht nur auf den im Mietvertrag angegebenen Verwendungszweck ankommt, sondern auch auf die vor Abschluss des Mietvertrages abgegebenen sonstigen Parteierklärungen und die übrigen Bestimmungen des Mietvertrags. Der Verwendungszweck kann nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich vereinbart werden. Gemischt genutzte Objekte sind nach den Erläuterungen danach zu beurteilen, zu welchem Zweck sie nach der Parteienabsicht angemietet werden.

Einzig die Vermittlung von Dienstwohnungen iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG ist nicht von § 17a MaklerG neu erfasst. Die Beurteilung einer Wohnung als Dienst- oder Werkwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG setzt zwei gesonderte Verträge, nämlich einen Dienst- und einen Mietvertrag, voraus, wobei der

Dienstvertrag im Vordergrund steht; dieser muss Anlass bzw. Geschäftsgrundlage des Bestandvertrags sein.<sup>7)</sup>

In der Praxis wird eine Vermittlung von Dienstwohnungen wohl eher selten der Fall sein. Häufiger wird es zu jenen Konstellationen kommen, wonach sog. **Relocation-Agenturen** ein Bündel an Dienstleistungen, ua auch die Unterstützung bei der Wohnungssuche, anbieten (neben Services, wie etwa Umzugsmanagement oder Ummeldungen von Haushaltsversicherung, Strom und Gas) und mit Immobilienmaklern kooperieren. Im Regelfall ist der wohnungssuchende Dienstnehmer nicht Auftraggeber der Relocation-Agentur, sondern der jeweilige Dienstgeber. Der von der Relocation-Agentur mit dem Immobilienmakler vereinbarte Suchauftrag ist daher mE genauso wenig vom Bestellerprinzip erfasst wie der Suchauftrag für eine Dienstwohnung.

### D. Mögliche Provisionsvereinbarungen – Erstauftraggeberprinzip

§ 17a MaklerG geht davon aus, dass der Makler idR zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, dieser also der Erstauftraggeber ist. Der Makler kann gem Abs 1 leg cit dann nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird er auf seine Doppelmaklertätigkeit gem § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird – schon allein, um seine Verantwortung gem § 1299 ABGB auf den Vermieter zu beschränken.

Eine Provisionsvereinbarung mit dem **Wohnungssuchenden** kann nur vereinbart werden, wenn der Wohnungssuchende als Erster den Makler mit der Vermittlung beauftragt. In diesem Fall ist allerdings zu prüfen, ob ein weiterer Ausschlussgrund eine Provisionsvereinbarung untersagt (dazu weiter unten). Zuerst ist also zu hinterfragen, ob der Immobilienmakler zu dem Zeitpunkt, zu dem er mit dem Wohnungssuchenden einen Maklervertrag abschließt, mit der Vermieterseite, deren Wohnung er in der Folge vermittelt, bereits einen Maklervertrag abgeschlossen hat oder von diesem ermächtigt worden ist, die Wohnung zu vermitteln.

Wird der Maklervertrag mit dem Wohnungssuchenden als Erster abgeschlossen, kann der Immobilienmakler gem § 5 MaklerG weiterhin als Doppelmakler tätig sein, also auch mit dem Vermieter eine Provisionsvereinbarung abschließen. Der Wohnungssuchende kann aber vereinbaren, dass der Makler nur in seinem Auftrag tätig werden darf.

### E. Unwirksame Provisionsvereinbarungen

§ 17a Abs 3 MaklerG dient der Absicherung des vom Gesetzgeber intendierten Erstauftraggeberprinzips und soll vor allem Umgehungshandlungen unterbinden, dh jene Tatbestände definieren, in denen der Mieter selbst dann nicht provisionspflichtig ist, wenn er den Erstauftrag an den Makler erteilt hat.

Ein Provisionsverbot ist demnach gegeben:

<sup>4)</sup> Zuletzt 10 Ob 91/18g, für den Anwendungsbereich des FAGG auch ausdrücklich 3 Ob 224/18i.

<sup>5)</sup> Das Maklerrecht gilt im Übrigen nicht nur für gewerbliche Immobilienmakler, sondern auch für Gelegenheitsmakler, die ohne Gewerbeberechtigung und nur sporadisch tätig sind.

<sup>6)</sup> ErläutRV zu Z 1.

<sup>7)</sup> Siehe 9 Ob 106/08s.

- ▶ bei einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Vermieter oder dem Hausverwalter und dem Makler, das über die regelmäßige Zusammenarbeit hinausgeht (Achtung: andere Definition und Rechtsfolgen nach § 6 Abs 4 MaklerG),
- ▶ bei einem „Absehen vom Abschluss eines Maklervertrags“ durch den Vermieter, dessen Organwalter oder Verwalter mit dem Makler, um sich als „eigentlicher“ Erstauftraggeber der Provisionspflicht zu entziehen und den Wohnungssuchenden provisionspflichtig zu machen,
- ▶ bei bereits mit Einverständnis des Vermieters erfolgter Bewerbung der Wohnung (via Inserat oder auf andere Weise für einen eingeschränkten Personenkreis).

**Provisionsvereinbarungen sind rechtsunwirksam, wenn sie den Wohnungssuchenden zu einer Leistung verpflichten, ohne dass Provisionsanspruch besteht.**

- ▶ Gem § 17a Abs 5 Z 1 sind Provisionsvereinbarungen rechtsunwirksam, soweit sie den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung

oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichten. Diese Rechtsunwirksamkeit ergibt sich schon aus Abs 3 leg cit (wie im übrigen auch Abs 2 iVm Abs 3 Abs 1 entbehrlich erscheinen lässt und keinen Interpretationsspielraum für einen eigenen Regelungsgehalt bieten sollte). Was unter „sonstiger Leistung“ zu verstehen ist, bleibt unklar. Zu beachten ist, dass aufgrund des im MaklerG verankerten Erfolgsprinzips besondere Aufwendungen nur unter den engen Begrenzungen des § 9 MaklerG ersetzt werden können, nicht aber Kostenersatz für allgemeine Aufwendungen des Geschäftsbetriebs, das gilt nota bene auch auf der Abgeberseite. Besichtigungsgebühren (etwa für jede weitere Besichtigung nach der Erstbesichtigung), Vertragserrichtungskosten im Vollarbeitungsbereich des MRG, Kosten für Erstellung von Übergabeprotokollen ua können nicht extra vereinbart und verrechnet werden.

- ▶ Nicht nur Aufwandsersatzvereinbarungen mit dem Vermieter und dem Immobilienmakler sind erfasst, sondern auch sonstige Leistungen des Wohnungssuchenden ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder einen sonstigen Dritten. Damit sind wohl überhöhte Ablösen für vom Vormieter im Einvernehmen mit dem Wohnungssuchenden und dem Vermieter in der Wohnung zurückgelassene Einrichtungsgegenstände angesprochen. Zu denken ist aber auch an Zahlungen an Dritte, die – ohne Immobilienmakler zu sein – Teilbereiche der Maklerdienstleistung gegen Entgelt anbieten (zB PropTech-Unternehmen, die auf digitale Transformation der Geschäftsabläufe abzielen).
- ▶ Ein Beratungshonorar kann mit dem Wohnungssuchenden vereinbart werden, wenn die Beratungstätigkeit nicht iZm der Vermittlung eines konkreten Objekts durch den Immobilienmakler steht. Nach § 117 GewO darf der Immobilienmakler Beratungsleistungen anbieten, ein Umstand, den die ErläutRV ausdrücklich als mögliches Geschäftsfeld für den Immobilienmakler anführen.

Im Folgenden werden diese Bestimmungen im Detail dargestellt.

**1. Wirtschaftliches Naheverhältnis (§ 17a Abs 3 Z 1)**

Mit § 17a Abs 3 Z 1 MaklerG wird sowohl das wirtschaftliche Naheverhältnis für die Fälle der Vermittlung von Mietwohnungen anders definiert als jenes Naheverhältnis, das bislang in § 6 Abs 4 MaklerG geregelt ist. Gleichzeitig wird es auch mit einer anderen Rechtsfolge versehen, nämlich mit dem völligen Provisionsentfall, wenn ein derartiges Naheverhältnis gegeben ist, unabhängig davon, ob darauf explizit hingewiesen wurde oder nicht. De facto wird damit ein wirtschaftliches Naheverhältnis als Eigengeschäft iSd § 6 Abs 4 MaklerG behandelt.

**Kein Provisionsanspruch besteht bei einer engen wirtschaftlichen Verflechtung zwischen dem Vermieter oder dem Hausverwalter und dem Makler.**

Ein Provisionsanspruch des Maklers gegenüber den Wohnungssuchenden ist daher in jedem Fall ausgeschlossen, wenn zwischen dem Vermieter oder dem Hausverwalter und dem Makler eine so

enge wirtschaftliche Beziehung besteht, dass typischerweise eine besondere Gefahr einer Umgehung des Erstauftraggeberprinzips auf Vermieterseite besteht.<sup>8)</sup>

Abgestellt wird

- ▶ auf eine mittelbare oder unmittelbare (gesellschaftsrechtliche) Beteiligung des Vermieters oder des Verwalters am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB), aber auch auf eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung des Immobilienmaklers am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen
- ▶ auf den Einfluss, den diese Personen selbst, durch Organwalter oder andere maßgebliche Personen auf diese Unternehmen jeweils ausüben können.

Zu denken ist etwa an einen Suchauftrag, den ein Wohnungssuchender mit einem Maklerunternehmen (GmbH, AG) über ein Objekt abschließt, das im Eigentum einer Besitzgesellschaft steht, bei der der Geschäftsführer/Vorstand der Maklergesellschaft auch Organwalter<sup>9)</sup> ist. Im Unterschied zu den Fällen des Naheverhältnisses gem § 6 Abs 4 MaklerG wird aber eine ständige Geschäftsbeziehung des Maklers zu einem Vermieter oder dessen Vertreter nicht verpönt, was insofern folgerichtig ist, als ein (zulässiger) Suchauftrag in den meisten Fällen sonst überhaupt nicht zum Erfolg führen würde. Auch Gemeinschaftsgeschäfte des Maklers mit Berufskollegen können solcherart gestaltet werden.

Für eine vom Wohnungssuchenden zu honorierende Tätigkeit des makelnden Hausverwalters (§ 21 IMV) wird aber kein Raum mehr bleiben.

**2. Absehen vom Abschluss eines Maklervertrags (§ 17a Abs 3 Z 2)**

Weiters kann keine Provision mit dem Wohnungssuchenden als Erstauftraggeber vereinbart werden, wenn der Vermieter, dessen Organwalter oder Verwalter mit dem Makler gerade deswegen keinen Maklervertrag abschließen, um den Wohnungssuchenden provisionspflichtig zu machen. Mit dieser Bestimmung sollen Umgehungen möglichst ausgeschlossen werden. Dass ein „zumindest ansatzweises Zusammenwirken des Ver-

<sup>8)</sup> 1900 BldNR 27. GP.

<sup>9)</sup> Organwalter als natürliche Person, die eine juristische Person vertritt.

mieters mit dem betreffenden Makler“ vorliegt, muss der Wohnungssuchende beweisen, der sich auf dieses Provisionsverbot stützen will.

### 3. Marketingaktivitäten als Provisionshindernis (§ 17a Abs 3 Z 3)

Wenn der Immobilienmakler ein Objekt schon beworben hat, sei es in Online- oder Printmedien, sei es durch Marketingaktivitäten gegenüber einer eingeschränkten Personengruppe (Interessenten, Vormerkkunden), kann dieser Makler ebenfalls keine wirksame Provisionsvereinbarung mit dem Wohnungssuchenden abschließen. Wie überschießend diese Bestimmung im MaklerG in Verbindung mit dem Tatbestand der Z 2 ist, zeigt allein die Tatsache, dass eine Bewerbung ohne Auftrag oder Ermächtigung schon von den Standesregeln der Immobilienmakler-Verordnung als nicht regelkonform angesehen wird.

## F. Dokumentationspflichten und Rechtsweg

### Eine chronologische Dokumentation der Auftragsverhältnisse soll eine Umgehung des Erstauftraggeberprinzips verhindern.

Um mögliche Umgehungen des Erstauftraggeberprinzips wirksam zu unterbinden, wurden spezielle Ordnungsvorschriften für den Maklervertrag festgelegt. Der Immobilienmakler hat gem Abs 4 leg cit jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem dauerhaften Datenträger festzuhalten. Mit dieser Wahlmöglichkeit ist die Intention des Gesetzgebers erkennbar, nicht eine Unterschriftlichkeit zu normieren, sondern die Dokumentation eines (allenfalls auch mündlich oder schlüssig abgeschlossenen Maklervertrags) zu sichern, damit der zeitliche Ablauf der Beauftragung (Erstauftraggeber Vermieter oder Mieter) nachvollzogen werden kann.

Bei Geltendmachung des Provisionsanspruches gegenüber dem Wohnungssuchenden hat der Immobilienmakler darzulegen, dass kein Ausschlussgrund für eine Provision iSd Abs 3 Z 1 oder Z 3 leg cit vorliegt. Aktivitätenprotokolle (mit Datum und Uhrzeit) auf Basis der Eintragungen in der jeweiligen Software des Maklerunternehmens können diese Dokumentation wohl am besten unterstützen.

Um mögliche Umgehungen des Erstauftraggeberprinzips wirksam zu unterbinden, wurden spezielle Ordnungsvorschriften für den Maklervertrag festgelegt. Der Immobilienmakler hat gem Abs 4 leg cit jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem dauerhaften Datenträger festzuhalten. Mit dieser Wahlmöglichkeit ist die Intention des Gesetzgebers erkennbar, nicht eine Unterschriftlichkeit zu normieren, sondern die Dokumentation eines (allenfalls auch mündlich oder schlüssig abgeschlossenen Maklervertrags) zu sichern, damit der zeitliche Ablauf der Beauftragung (Erstauftraggeber Vermieter oder Mieter) nachvollzogen werden kann.

Bei Geltendmachung des Provisionsanspruches gegenüber dem Wohnungssuchenden hat der Immobilienmakler darzulegen, dass kein Ausschlussgrund für eine Provision iSd Abs 3 Z 1 oder Z 3 leg cit vorliegt. Aktivitätenprotokolle (mit Datum und Uhrzeit) auf Basis der Eintragungen in der jeweiligen Software des Maklerunternehmens können diese Dokumentation wohl am besten unterstützen.

Sollte ein Wohnungssuchender eine Provisionsvereinbarung nachträglich anfechten und die bereits gezahlte Provision rückfordern, ist der Rechtsweg (wie auch schon vor Inkrafttreten des MaklerG 1996)<sup>10)</sup> dazu doppelgleisig: Im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 27 MRG bleibt unberührt) wird das Außerstreitverfahren des MRG das Mittel der Wahl werden,<sup>11)</sup> ansonsten der streitige Rechtsweg.

## G. Verwaltungsstrafen

Sowohl die fehlende Dokumentation als auch die Vereinbarung, Forderung oder das Entgegennehmen einer Provision bzw sonstigen Leistung sind mit Verwaltungsstrafen bis zu € 3.000,- bedroht. § 27 MRG hat im Vollenwendungsbereich des MRG hier Vorrang.

### 1. Inkrafttreten und Übergangsrecht

Die Gesetzesänderung wird mit 1. 7. 2023 in Kraft treten. Maklerverträge mit Wohnungssuchenden, die davor abgeschlossen wurden, sind von der Gesetzesänderung nicht betroffen. Ein Wohnungssuchender, der bspw im Juni 2023 eine (konkludente) Provisionsvereinbarung abschließt, die Wohnung besichtigt und dann erst im Juli 2023 das Mietanbot stellt, wird noch mit einer zulässigen Provisionsforderung durch den Immobilienmakler zu rechnen haben.

## Schlussstrich

Kurzfristig hat die De-facto-Abschaffung des Doppelmaklers bei der Vermittlung von Mietwohnungen großen medialen und politischen Effekt gebracht. Mittelfristig wird die Verlagerung der Vermarktungskosten auf den Vermieter Mieten dennoch nicht billiger machen. Wohnungssuchende können sich zwar den Makler in Zukunft aussuchen, wenn sie selbst einen Suchauftrag erteilen. Das sichtbare, transparente Wohnungsangebot wird aber ebenso sinken wie die Bereitschaft der Vermieter, in angespannten Wohnungsmärkten auf die Bedürfnisse der Mieter stärker einzugehen. Cui bono?

<sup>10)</sup> 5 Ob 2175/96f.

<sup>11)</sup> Siehe dazu *Vonklich*, Rückforderung der Maklerprovision wegen fehlender Aufklärung, Außerstreitverfahren, wobl 2002, 247.