

Vortrag an den Ministerrat

Bundesgesetz, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG)

Das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 enthält im Kapitel „Wohnen“ das Vorhaben „Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip“. Danach sollen „wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat“.

Es soll daher nunmehr das „Erstauftraggeberprinzip“ für die Vermittlung von Mietverträgen über Wohnräume eingeführt werden. In Zukunft soll die Provision des Maklers grundsätzlich nur derjenige Vertragsteil zahlen müssen, der die Leistung des Maklers als erster Auftraggeber veranlasst hat. In der Regel werden Immobilienmakler zuerst von Seiten des Vermieters mit der Vermittlung von Mietwohnungen beauftragt. In diesen Fällen soll künftig ausschließlich der Vermieter zur Zahlung einer Provision verpflichtet sein. Wohnungssuchende können dagegen nur dann provisionspflichtig werden, wenn sie den Makler als erster Auftraggeber mit der Suche nach einer Wohnung beauftragen, hinsichtlich derer er nicht schon vorher mit der Vermittlung beauftragt war.

Durch Schutzbestimmungen soll sichergestellt werden, dass es nicht zu Umgehungen des Erstauftraggeberprinzips kommt. So soll der Makler auch dann keinen Anspruch auf eine Provision vom Mieter haben, wenn zwischen dem Unternehmen des Maklers und dem Vermieter oder Verwalter (oder umgekehrt) eine Beteiligung, organschaftliche Verflechtung oder andere maßgebliche Einflussmöglichkeit besteht. Auch wenn der Vermieter oder dessen Organwalter oder Verwalter vom Abschluss eines Maklervertrages Abstand nimmt, damit der Mieter zum Erstauftraggeber wird, entfällt die Provisionspflicht für den Mieter. Ebenso wenig ist der Mieter provisionspflichtig, wenn der Makler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt. Zudem sind

Vereinbarungen unwirksam, die in Umgehung des Erstauftraggeberprinzips eine Zahlungspflicht des Wohnungssuchenden vorsehen.

Ich stelle daher den

Antrag,

die Bundesregierung wolle den Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG) samt Erläuterungen, Textgegenüberstellung und Wirkungsfolgenabschätzung dem Nationalrat zur verfassungsgemäßen Behandlung zuleiten.

19. Dezember 2022

Dr. Alma Zadić, LL.M.
Bundesministerin