



Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,

Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at, www.robathin.at

Bestellerprinzip bei Mietverträgen

In Österreich sind Immobilienmakler üblicherweise als Doppelmakler tätig. Grundsätzlich darf ein Makler nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Auftraggebers auch zugleich für einen Dritten tätig sein, wobei Immobilienmakler aber aufgrund eines entsprechenden Geschäftsgebrauchs ohne eine solche Zustimmung mit beiden Seiten eines Geschäfts einen Maklervertrag schließen können. Wird ein Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Seite tätig, so hat er gemäß §17 MaklerG die andere Seite auf dieses Naheverhältnis besonders hinzuweisen.

Immobilienmakler werden üblicherweise zunächst vom Vermieter aufgesucht und beauftragt. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Provision des Maklers fast ausschließlich vom Mieter zu zahlen ist.

Die Interessenten können sohin die Mietwohnung erst besuchen, nachdem sie den entsprechenden Maklervertrag mit der Verpflichtung zur Begleichung der Provision abgeschlossen haben. Wohnungssuchende haben kaum die Möglichkeit, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Kalkulatorisch müssen die Provisionseinkünfte des Maklers den Aufwand für die erfolglosen Kontakte mit anderen Interessenten abdecken, was aber für den schließlich provisionspflichtigen Mieter wertlos ist. Im Übrigen sind die Höchstbeträge für die Maklerprovisionsansprüche in der Immobilienmaklerverordnung geregelt.

Der Immobilienmakler, der als Doppelmakler tätig wird, kann seine Maklerprovision sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter verlangen, wobei er noch dazu selbstverständlich einen Zuschlag von 20% für die gesetzliche Umsatzsteuer verrechnen kann.

Der Regierungsentwurf der Novelle zum Maklergesetz schlägt daher dem sogenannten Bestellerprinzip entsprechend die Einführung des Erstauftraggeberprinzips vor. Künftig wird die Provision des Maklers nur von demjenigen Vertragsteil bezahlt, der die Leistung des Maklers in Auftrag gibt. Vom Vermieter veranlasste Vermittlungen von Mietwohnungen werden sohin auch nur von diesem beglichen (Erstauftrag-

geberprinzip auf Vermieterseite), wobei die gewerbliche Vermietung derzeit im Entwurf der Novelle noch davon ausgenommen ist.

Umgekehrt bedeutet dies, dass der Immobilienmakler nur dann vom Mieter bezahlt wird, wenn der Mieter den Makler dahingehend beauftragt hat, für ihn eine entsprechende Mietwohnung zu finden.

Wichtig ist, dass der Makler in einem solchen Fall nur eine Wohnung vermitteln kann, mit deren Vermittlung er nicht bereits zuvor beauftragt war (Wohnung aus dem eigenen Wohnungspool).

Ferner ist auch darauf hinzuweisen, dass der Immobilienmakler dann keinen Anspruch auf eine Provision seitens des Mieters hat, wenn zwischen dem Unternehmen des Maklers und dem Vermieter bzw. Verwalter eine Firmenbeteiligung, organschaftliche Verflechtung oder andere maßgebliche Einflussmöglichkeit besteht.

Weiters entfällt die Provisionspflicht für den Mieter, wenn der Vermieter oder dessen Organwalter (Geschäftsführer) vom Abschluss eines Maklervertrages Abstand nimmt, damit der Mieter zum Erstauftraggeber wird. Ferner ist wiederum der Vermieter (und nicht 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.

Zur besseren Transparenz wird der Makler künftig Vertragsabschlüsse schriftlich oder auf einem dauerhaft verfügbaren Datenträger dokumentieren müssen, wobei im Entwurf auch weitere konkrete Bestimmungen zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften vorgeschlagen werden.

Der Makler wird künftig als Verhandlungshelfer des Vermieters gesehen, soweit er in dessen Auftrag die Gespräche mit dem Wohnungssuchenden führt und Informationen erteilt. Bei Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten kann der Mieter daher Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend machen.