

den Wohnungssuchenden kaum möglich, den Markt zu sondieren. Er wird kaum Vergleichsangebote finden. Bedenke: Das Bestellerprinzip gilt für alle Mietobjekte, auch für Villen in Traumlagen!

- **Leerstehungen:** Wohnungen werden künftig länger leerstehen. Die Vermietung wird länger dauern. In Zahlen: Rund 45.000 Wohnungen werden im privaten Bereich pro Jahr vermietet. Stehen diese künftig zwei Monate länger leer, so fehlen auf Dauer 7.500 Wohnungen.

- **Weniger Information und Beratung** der Mieter: Der Eigentümer wird künftig vom Makler zu Recht erwarten, dass dieser (ausschließlich) seine Interessen „*emsig und redlich*“ iSd § 1009 ABGB vertritt. Verständnis für eine neutrale Position des Immobilienmaklers – wie es das Gesetz für den Doppelmakler vorsieht – darf man vom Vermieter künftig nicht mehr erwarten. Der Wohnungssuchende muss selbst schauen, wie er zu seinen Informationen kommt.

Das Erstauftraggeberprinzip – ein Weihnachtsgeschenk für Wohnungssuchende?

Reform der Maklergebühren durch das MaklerG-ÄG 2022

Michaela Pelinka / Christian Klein



Dr. Michaela Pelinka, LL.M., BSC ist Partnerin der bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH.



Christian Klein, LL.M., BSC ist Rechtsanwaltsanwärter der bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH.

Überraschend gaben Justizministerin *Alma Zadic* und Jugend-Staatssekretärin *Claudia Plakolm* am 18. 12. 2022 bekannt, dass es zu einer Einigung hinsichtlich der Reform der Maklergebühren gekommen ist.¹ Drei Tage später hat der Ministerrat das MaklerG-ÄG 2022 beschlossen.² Demnach soll ab 1. 7. 2023 das sogenannte „*Erstauftraggeberprinzip*“ im Maklerrecht gelten. Dies bedeutet, dass die Maklerprovision bei der Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden soll, der die Vermittlung zuerst beauftragt hat.

Während dies von den Regierungsparteien als Entlastung für Mieter gefeiert wird, die sich in Summe jährlich mehr als 55 Mio € sparen sollen, kommt scharfe Kritik aus der Immobilienbranche aufgrund der zu erwartenden negativen Marktveränderung.

1. Aktuelle Rechtslage

Grundsätzlich darf ein Makler nach § 5 Abs 1 MaklerG³ nicht zugleich auch für einen Dritten tätig werden.⁴ Ausgenommen hiervon sind die Fälle, dass der Auftraggeber der Doppelmakertätigkeit zustimmt oder ein entsprechender Geschäftsgebrauch vorliegt. Letzteres ist hinsichtlich der Tätigkeit von Immobilienmaklern anerkannt.⁵ In der Regel wird der Immobilienmakler vom Vermieter beauftragt und tritt dann in Kontakt mit Wohnungssuchenden. Dadurch wird der Immobilienmakler als Doppelmakler tätig, sodass er zur beidseitigen Interessenwah-

rung, Objektivität und Gleichbehandlung verpflichtet ist.⁶

Aufgrund des geschilderten Geschäftsgebrauches normiert § 17 MaklerG als Warnfunktion, dass sich bei Immobilienmaklern die Situation umkehrt und der Immobilienmakler dem Dritten mitteilen muss, wenn er nicht als Doppelmakler tätig wird.⁷ Bei Unterlassung dieser Mitteilung darf der Dritte annehmen, dass der Immobilienmakler auch dessen Interessen vertritt, woraus Schadenersatzpflichten des Immobilienmaklers wurzeln können.⁸

¹ Siehe etwa *Fabry*, Einigung: Bestellerprinzip für Maklergebühren kommt ab Juli, *DiePresse* 18. 12. 2022.
² 42. Ministerrat am 21. 12. 2022, abrufbar unter <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/medien/ministerraete/ministerraete-seit-dezember-2021/42-mr-21-dez.html> (Zugriff am 11. 1. 2023).
³ MaklerG, BGBl 1996/262.
⁴ Vgl. *Limberg* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II (2018) § 5 MaklerG Rz 5; *Gartner/Karandi*, MaklerG³ (2016) § 5 Rz 1.
⁵ RIS-Justiz RS0062688; *Limberg* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II, § 5 MaklerG Rz 6; *Gartner/Karandi*, MaklerG³, § 5 Rz 7.

⁶ RIS-Justiz RS0123712; OGH 29. 10. 1985, 4 Ob 366/85; *Gartner/Karandi*, MaklerG³, § 5 Rz 9.

⁷ *Limberg* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II, § 17 MaklerG Rz 2; *Humpel/Michtner* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ (2022) § 17 MaklerG Rz 3. Zu erwähnen ist zudem die Hinweispflicht des Maklers nach § 30b KSchG. Demnach hat der Makler bei Maklerverträgen mit Verbrauchern auf eine Doppeltätigkeit hinzuweisen. Im Ergebnis sind Verbraucher daher jedenfalls über das Bestehen bzw Nichtbestehen einer Doppeltätigkeit zu informieren.

⁸ *Limberg* in *Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II, § 17 MaklerG Rz 8; *Humpel/Michtner* in *Illedits*, Wohnrecht⁴, § 17 MaklerG Rz 9.