

Bundesministerium für Justiz
Museumstrae 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

ZI. 13/1 22/37

2022-0.182.374

BG, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-anderungsgesetz – MaklerG-AG)

Referent: Präs. des DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

1. Einleitung/generelle Betrachtung

Die langjährige Diskussion über die Einführung des „Bestellerprinzips“ in das österreichische Immobilienmaklerrecht soll ihren Niederschlag in den vorgeschlagenen Änderungen im Maklergesetz finden. Das Bestreben, „Wohnimmobilien“ erschwinglicher/billiger zu machen, ist naturgemäß wünschenswert, ob dies allerdings mit der vorliegenden Neuregelung sinnvoll ist, muss hinterfragt werden.

- a) Durch diese Neuregelung wird praktisch eine der wesentlichen Funktionen der Immobilienmakler, nämlich die Beratung und Interessenwahrung gegenüber ihren Auftraggebern „vernichtet“, denn – wie auch die in der Presse lesbaren Diskussionsbeiträge zeigen – kein Makler, der von einem Vermieter „als Erster“ mit der Suche nach einem Wohnungsmieter beauftragt wird, wird mit einem allfälligen Wohnungssuchenden einen Maklervertrag abschließen, um – da mit dem Wohnungssuchenden keine Honorierung vereinbart werden darf, zu vermeiden, im Rahmen eines derartigen Vertragsverhältnisses aufgrund dann bestehender gesetzlicher (§ 3 MaklerG) und vertraglicher Schutz- und Aufklärungspflichten haftpflichtig zu werden, wenn der diese, im Interesse der potentiellen Wohnungsmieter gelegenen professionellen Verpflichtungen verletzen würde. In diesen Fällen wird der Makler gegenüber einem Mietinteressenten auf die Bekanntgabe der Adresse des potentiellen Mietobjekts „reduziert“, er wird aber



gleichzeitig mit dieser Bekanntgabe deklarieren, dass er mit dem Interessenten keinen Maklervertrag abschließt, sondern ausschließlich für den Vermieter, der in diesem Fall eine allfällige Vermittlungsprovision oder sonstige Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlungstätigkeit zu tragen hat, tätig ist.

Da er von Wohnungssuchenden nicht bezahlt wird, wird er mit Ausnahme der Bekanntgabe der unbedingt notwendigen Daten über das Vermietungsobjekt, keine weiteren Tätigkeiten für den Wohnungssuchenden übernehmen, die nach derzeitiger Rechtslage im Hinblick auf den derzeit üblichen Abschluss eines Maklervertrages zwischen dem Wohnungssuchenden und dem Immobilienmakler erbracht werden müssen, um, so wie in der derzeitigen Praxis weitgehend Usus, eine Provision mit dem Wohnungssuchenden für den Fall der erfolgreichen Vermittlung zu vereinbaren und auch zu verdienen.

- b) Es wird in der Diskussion übersehen, dass der Maklervertrag nicht nur die Verpflichtung des Wohnungssuchenden, Provision für den Fall der erfolgreichen Vermittlung/des Abschlusses des Mietvertrages zu bezahlen, vorsieht, sondern auch entsprechende Informationspflichten, Schutz- und Aufklärungspflichten des Maklers seinem Auftraggeber, nämlich dem Wohnungssuchenden gegenüber bestehen.

Die Immobilienmaklerbranche hat in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, die Aus- und Fortbildung der Immobilienmakler und ihrer Mitarbeiter – gleichgültig ob Angestellter, freier Mitarbeiter, Gesellschafter, etc. – zu forcieren und war dabei durchaus erfolgreich.

Die polemische Betrachtung des Immobilienmaklers als jemand, der „viel Geld“ von Wohnungssuchenden dafür kassiert, dass er die Adresse bekannt gibt und bestenfalls die Wohnungstür aufsperrt, hat mit der Realität – von Ausnahmefällen abgesehen – wenig gemeinsam. Die Qualitäten des ausgebildeten, zur Beratung des auf Grund einer Vereinbarung zur Provisionszahlung berechtigten Immobilienmaklers, der für die Qualität seiner Tätigkeit dem Wohnungssuchenden gegenüber einzustehen hat und dafür auch eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, greifen somit nicht (mehr) gegenüber den besonders „schutzwürdigen“, nämlich den in der Regel unerfahrenen, meist rechtlich nicht gebildeten Mietinteressenten.

- c) Wenn der Immobilienmakler einem potentiellen Wohnungsmieter gegenüber genau auf das reduziert wird, was ihm unterstellt wird, nämlich des bloßen „Türaufsperrens“ eines Mietobjekts ohne jegliche Beratungsverpflichtung, so schafft der Gesetzgeber in der Praxis genau das, was der Immobilienmaklerbranche in diesem Bereich eigentlich unterstellt wird (siehe oben).
- d) Durch das „Bestellerprinzip“ werden entweder die Vermieter, die ihr Objekt „bestmöglich“ selbst verwerten wollen – in der Praxis ohne jegliche Aufklärungsverpflichtung (auch wenn eine solche naturgemäß vertragsrechtlich bestehen würde) – unprofessionell agieren oder es wird sich ein Markt herausbilden, bei dem die Immobilienmakler entsprechende „Suchvereinbarungen“ mit Wohnungssuchenden abschließen werden, bei denen für eine entsprechende erfolgreiche „Suche“ ein gesetzlich ohnehin geregeltes Entgelt – ganz bewusst – bezahlt wird.

Ein Wohnungssuchender wird daher in Zukunft praktisch schutzlos „wild inserierenden“ Vermietern gegenüberstehen, die die Wohnung zu den „angebotenen Bedingungen“, oder eben nicht an diesen Interessenten vermieten, auch wenn diese Mietvertragsbedingungen möglicherweise gesetzlich hinterfragt werden können/sollten, was die Gerichte zusätzlich belasten wird.

In diesen Fällen wird somit zwar „die Maklerprovision erspart worden sein“, es wird aber der heute existierende marktregulierende Faktor, nämlich die professionelle Beratung/Begleitung durch einen ausgebildeten, seinen Job ernst nehmenden Immobilienmakler, wegfallen.

Ob dies wünschenswert ist, ist allerdings eine gesellschaftspolitische Frage.

2. Im Einzelnen:

Der vorgelegte Entwurf lässt in seiner Ausgestaltung Fragen offen, die – selbst wenn man das „Bestellerprinzip“ als politisch gewünscht und gegeben annimmt – durch eine bessere/klarere Ausgestaltung den „Bestellerprinzip-Zweck“ erfüllen soll.

a) Der „geschützte Interessentenkreis“:

Zunächst ist drauf hinzuweisen, dass die neuen Bestimmungen für alle Vermieter und für alle Mietsuchenden eines Wohnungsmietvertrages gelten sollen, somit kein Unterschied gemacht wird, ob ein Vermieter einem Verbraucher gegenübersteht oder einem Unternehmer im Sinne des KSchG. Da davon auszugehen ist, dass der Gesetzgeber den Schutz der Verbraucher im Auge hat, sollte entweder im § 17a Maklergesetz oder im Bereich der „Immobilienmaklerbestimmungen“ im Konsumentenschutzgesetz (§ 30 ff) geregelt sein, dass diese Regelungen nur gegenüber einem „Wohnungssuchenden“, der Verbraucher ist, gelten sollen.

Es liegt kein ersichtlicher Grund vor, warum ein Makler seine Dienste gegenüber einem „wohnungssuchenden Unternehmer“ nicht verdienstlich anbieten darf, der ganz bewusst, im Rahmen seiner „Wohnungssuche“ die Beratungspflichten und Haftungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit eines Immobilienmaklers provisionspflichtig in Anspruch nehmen möchte.

Der Gesetzgeber geht im § 17a Abs 6 ohnehin diesen Weg, in dem vorgesehen ist, dass zumindest für „Dienst-, Natural-, oder Werkswohnungen“, die ein Dienstgeber für seine Dienstnehmer anmieten möchte, die entsprechende Ausnahme besteht.

Verwiesen wird insbesondere auf jene Fälle, in denen Unternehmer Wohnungen anmieten wollen, um sie für andere Zwecke verwenden wollen, ohne sie seinen Dienstnehmern zur Verfügung zu stellen.

Vorschlag: im Abs (2) könnte in der ersten Zeile der „wohnungssuchende“ durch das Wort „Verbraucher“ ergänzt werden.

b) Bestellerprinzip nur objektsbezogen:

Das Bestellerprinzip im Abs 1 und seine Einschränkungen sollten jeweils nur für eine ganz bestimmte Wohnung gelten.

Es erscheint nicht sinnvoll, wenn ein Vermieter, der mehrere Wohnungen hat, aus seinem „Fundus“ allerdings jetzt nur eine Wohnung konkret vermieten möchte und mit der Mietersuche einen Immobilienmakler beauftragt, und gleichsam damit alle seine übrigen Wohnungen für diesen Immobilienmakler „vergiftet“, zumal für diesen „ersten Auftrag“ an den Immobilienmakler keine Wirksamkeitsdauer vorgesehen ist.

Ein Immobilienmakler, der nach Monaten oder Jahren nach diesem Auftrag des Vermieters, für die eine konkrete Wohnung einen Mieter zu suchen, eine andere Wohnung desselben Vermieters, die unter völlig anderen Bedingungen zur Vermietung gelangt und dem Makler als Vermietungsgelegenheit bekannt wird, anbietet, darf auch dann, wenn er für einen Wohnungssuchenden im Sinne des § 17a Abs 2 neu und völlig zulässig als „beauftragter Suchmakler“ tätig wird, mit diesem „Suchauftraggeber“ dennoch keine Provision vereinbaren, weil der konkrete Vermieter der „anderen“ Mietwohnung, die zum damaligen Zeitpunkt vor Monaten nicht zur Vermietung bereitstand, dennoch für diesen Makler „vergiftet“ wurde.

Das „Bestellerprinzip“ kann sich richtigerweise sohin immer nur auf eine ganz konkrete Wohnung beziehen.

Vorschlag: Im Abs (1) wird nach dem Wort „Wohnungsmietvertrags“ in der zweiten Zeile, die Wortfolge „über ein bestimmtes Mietobjekt“ eingefügt.

c) Problemlösung auch zum zu ändernden § 17a Abs 2:

Wenn das „Bestellerprinzip“ sinnvollerweise nur ein jeweils konkretes Vermietungsobjekt betrifft, und nicht einen bestimmten Vermieter im unter b) aufgezeigten Sinne „vergiftet“, so ist dies auch im Abs 2 klarzustellen.

Vorschlag: Im Abs 2 wird die Wortfolge „als erster Auftraggeber“ gestrichen und nach dem Wort „dieser“ in der zweiten Zeile, die Wortfolge „mit der Suche nach einem anmietbaren Mietobjekt“ eingefügt.

Zu betrachten ist das in der Praxis häufige Szenario:

Ein Immobilienmakler wird – weil er qualitativ arbeitet – von einem Vermieter A, der in seinem „Fundus“ mehrere Mietobjekte hat, immer wieder damit beauftragt, diese Mietwohnungen dieses Vermieters A zu „vermakeln“ und Mieter zu suchen,

und

dieser Makler verwertet im Rahmen eines unabhängig davon erteilten „Suchauftrags“ eines Mietinteressenten gemäß § 17a Abs 2 in pflichtgemäßer Erfüllung dieses Such-Maklerauftrages seinen Wissensstand, nämlich dass gerade der Vermieter A eine für diesen Mietsuchenden, (mit dem grundsätzlich gültig eine Such-Erfolgsprovision vereinbart wurde) passende Mietwohnung hätte.

Auswirkung: Der Makler, der seinem neuen Auftraggeber, nämlich dem suchenden Mietinteressenten im Rahmen seiner Interessenswahrungspflicht auf Grund des Auftragsvertrags sein früher erworbenes Wissen über diese Wohnung präsentiert, darf dennoch mit dem Mietinteressenten im Erfolgsfall keine Provision vereinbaren, weil dieser Vermieter A ja für ihn „immunisiert/vergiftet“ ist.

In diesem Fall freut sich der Vermieter A, der vom Mietinteressenten aufgrund der Tätigkeit des Maklers natürlich direkt kontaktiert wird über den Mietinteressenten und erteilt dem Immobilienmakler natürlich keinen Vermittlungsauftrag (warum auch).

Fazit: Der Makler war erfolgreich, bekommt aber dennoch weder vom Vermieter (mangels Vermittlungsauftrags) noch vom Mietinteressenten (wegen der früheren „Vergiftung/Immunisierung“ dieses Vermieters) eine Provision.

Ein umsichtiger Makler wird sohin einen solchen „Suchauftrag“ auf die von ihm neu gefundenen Objekte beschränken und eine Vereinbarung schließen, dass er „vergiftete Mietobjekte“ nicht anbieten wird.

Der Sinn einer solchen „Vermieterimmunisierung“ erschließt sich nicht, außer man möchte die Maklertätigkeit bei der Wohnungsvermietung an Verbraucher unterbinden, dies würde aber einfacher funktionieren, wenn der Gesetzgeber normieren würde, dass ein wohnungssuchender Verbraucher keine Vermittlungsprovision (oder eine andere vermögenswerte Leistung = Umgehung) für die erfolgreiche Vermittlung eines Wohnungsmietobjekts zahlen dürfte.

Ist dies nicht wünschenswert, so wäre sinnvollerweise nur die Wohnung, die der Makler auf Grund einer konkreten Vereinbarung mit dem Vermieter früher vermarktet hat, „vergiftet/immunisiert“ und nicht der Vermieter und alle seine Objekte.

Der Makler dürfte somit im Rahmen des „Suchauftrags“ mit dem Wohnungssuchenden auch für die ihm nun angebotene „andere“ Wohnung des Vermieters Provision vereinbaren und wäre damit buchstäblich „Allen gedient“.

Es ist fraglich, warum ein erfolgreicher Immobilienmakler, dem in seinem „Wohnungsfundus“ viele Mietwohnungen als potentiell vermietbar bekannt sind, im Rahmen eines konkreten weiteren Geschäfts, nämlich der Erteilung eines „Suchauftrags“ eines Mietinteressenten nicht sowohl mit den Vermietern gültig eine Provision vereinbaren dürfte und unabhängig davon auch mit dem wohnungssuchenden Erwachsenen 1) vorab 2) ohne Druck und 3) abstrakt eine Erfolgsprovision vereinbaren darf, wenn der Makler ihm in Erfüllung dieses Suchauftrags erfolgreich eine Mietwohnung vermittelt hat.

Würde man dieses Prinzip im Gesetzesvorschlag durchziehen, so dürfte der Immobilienmakler mit seinem „ersten Auftraggeber“, dem Wohnungssuchenden/Mietinteressenten gültig eine Erfolgsprovision vereinbaren. Wenn er seinen Job macht und im Rahmen der Suche ein bisher weder „immunisiertes“, noch ihm bisher bekanntes Objekt findet und den Vermieter kontaktiert (als „zweiten Auftraggeber“), wäre es in diesem Fall zulässig, auch mit diesem Vermieter als Zweitem eine Provisionsvereinbarung zu schließen und ihm erst dann den Namen des potentiellen Mieters zu präsentieren.

Würde somit das Geschäft – in gemäß Entwurf wünschenswerter Weise – zwischen beiden vermittelten Vertragspartnern zustande kommen, so wäre nur in diesem Fall sowohl der Wohnungssuchende bei Vermittlung eines „fremden, bisher dem Makler unbekanntes Objekts“ durch den Makler provisionspflichtig und auch der nicht

„vergiftete“ Vermieter, mit dem eine Provision vereinbart wurde, um den Namen des Interessenten zu erfahren.

Laut Entwurf wird somit aber ein Makler „bestraft“, nur weil er seine Kernfunktion erfüllt, nämlich für einen „genervten Wohnungssuchenden“ möglichst rasch möglichst viele für ihn passende Objekte bereitzuhalten und anzubieten, wenn die konkret passende Wohnung theoretisch schon „vergiftet“ war/ist, weil sie dem Makler schon bekannt ist und von ihm nicht neu „gefunden wurde“.

d) Auch die Regelungen im Abs 3 und 4 sollten „personalisiert“ werden um die generelle „Vergiftung“ eines Vermieters zu vermeiden:

Die Regelung in der Z 1 in der ersten Zeile sollte nach dem Wort „Verwalter“ durch die Wortfolge „des konkret vom Makler vermittelten Objekts“ ergänzt werden.

Gleichfalls sollte im zweiten Satz nach dem Wort „Unternehmen“ das Wort „dieses“ eingefügt werden.

In der Z 3 sollte nach dem Wort „Makler“ die Wortfolge „die vermittelte“ statt der Wortfolge „eine zu“ eingefügt werden.

Im Abs 4 sollte in der zweiten Zeile nach dem Wort „Wohnungsmietvertrag“ die Wortfolge „über eine bestimmte Wohnung“ eingefügt werden.

e) Zusammengefasst ist es keineswegs in einer funktionierenden Immobilienwirtschaft auch im Bereich der Wohnungsmietverträge wünschenswert, dass das „Bestellerprinzip“ die Auswirkung hat, dass Mietinteressenten im Rahmen eines Maklervertrages (vereinbarungsgemäß) bestimmte Wohnungen gar nicht angeboten werden, nur deshalb, weil sie der Makler zwar in seinem „Wissens-Fundus als vermietbar“ hat, aber mit dem Vermieter keine Provision für den Fall der erfolgreichen Vermittlungstätigkeit vereinbart hat und sie für eine gesonderte Erfolgsprovision des Mieters „vergiftet“ sind.

Der wenig wünschenswerte Erfolg des Bestellerprinzips in der im Entwurf vorgeschlagenen Form wäre somit, dass der Makler kein Interesse haben wird, seine Dienste Personen anzubieten, die etwa aus Zeitgründen oder aus anderen Gründen nicht daran interessiert sind, hunderte Inserate durchzuschauen, zig Wohnungen zu besichtigen und zur Vermeidung dieser beträchtlichen Aufwendungen an Zeit und Benzin etc. einem Makler einen definierten „Suchauftrag“ nach einem Objekt bestimmter „Qualität (Lage, Ausstattung, Miethöhe, etc.)“ erteilen und – ganz abstrakt – ohne Bezug auf eine bereits angebotene konkrete Wohnung, die Bezahlung einer Provision vereinbaren .

Wie bereits ausgeführt: der Makler erfüllt seine Funktion, er berät, er vermittelt und ist er dabei erfolgreich, erfüllt auch der Wohnungssuchende eine „vorab abstrakt“ ganz bewusst und ohne Druck eingegangene Erfolgshonorarverpflichtung und freut sich, dass ihm der kompetente Makler „endlich“ ein Objekt „gefunden“ und angeboten hat. Die Vermieter freuen sich, dass der Makler einen tauglichen Mieter gefunden hat.

Genau diese volkswirtschaftlich wünschenswerte Tätigkeit des Maklers wird durch die vorgesehene generelle „Vergiftung“ von Objekten und Vermietern de facto unterbunden.

f) Die Regelungen im § 17a Abs. 5 sind deplatziert.

Das Maklergesetz regelt die Tätigkeit des Maklers.

Diese Bestimmung im Abs 5 regelt aber ein Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter bzw verbietet „Umgehungszahlungen“ an den Vermieter, bzw nach den übrigen Bestimmungen gegenüber dem Mieter nicht provisionsberechtigten Makler (Z 1)

Die Regelung in der Z 2 soll „verbotene Ablösezahlungen“ an den früheren Mieter oder einen sonstigen Dritten verhindern. Unklar bleibt, was die „Vermittlung eines Mietvertrages zwischen Vermieter und neuem Mieter“ mit einer allfälligen vom früheren Mieter oder einem nicht näher definierten „Dritten“ verlangten Geldleistung zu tun haben soll, zumal geregelt ist, dass das Ablöseverbot des § 27 MRG „unberührt“ bleibt.

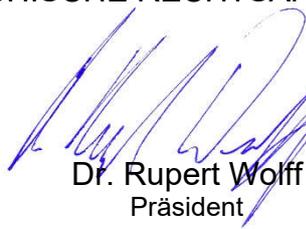
Das Ablöseverbot soll erkennbar auch für „andere“ Wohnungsmietverträge außerhalb des MRG gelten, im Maklergesetz findet sich sohin eine Bestimmung, die auch jene Fälle regelt, in denen ein Immobilienmakler am Geschäft gar nicht beteiligt war/ist. Wenn auch derartige „Szenarien“ eher ungewöhnlich erscheinen: Der Eigentümer eines Einfamilienhauses sucht auf einer „Plattform“ einen Mieter, ein Mietinteressent liest dieses Inserat und möchte mieten und wird vom scheidenden früheren Mieter „bedrängt“, eine „Ablöse“ zu bezahlen.

Schon bisher waren die Regeln über das Bereicherungsrecht vollkommen ausreichend, um derartige wenig praktische Auswirkungen zu verhindern bzw rückgängig zu machen, allerdings hat, wie bereits ausgeführt, diese Regelung im Spezialgesetz „Maklergesetz“ keinen Platz.

Der ÖRAK weist darauf hin, dass sämtliche im Text ausgeführten Änderungsvorschläge im Gesetzeswortlaut direkt in den Gesetzesentwurf eingearbeitet wurden und gelb gekennzeichnet dieser Stellungnahme angeschlossen sind.

Wien, am 3. Mai 2022

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG


Dr. Rupert Wolff
Präsident



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

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Maklergesetz (MaklerG), BGBl. Nr. 262/1996, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 112/2018, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 17 wird folgender § 17a samt Überschrift eingefügt:

„Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) Wenn ein Vermieter als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags **über ein bestimmtes Mietobjekt** beauftragt hat, kann der Makler nur mit ihm eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem **Wohnungssuchenden Verbraucher** kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser **als erster Auftraggeber mit der Suche nach einem anmietbaren Mietobjekt** und mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Makler keine Provision **im Fall der erfolgreichen Vermittlung** vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter **des konkret vom Makler vermittelten Objekts** am Unternehmen des Maklers unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann. Dasselbe gilt, wenn der Makler am Unternehmen **dieses** Vermieters oder Verwalters unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Mieter als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
3. der Makler **die vermittelte eine**-zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags **über eine bestimmte Wohnung** unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Mieter darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Mieter zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet, oder
2. den Mieter zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder als für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.“

2. In § 18 wird nach dem Wort „Auftraggebers“ die Wendung „und von § 17a nicht zum Nachteil des Mieters“ eingefügt.

3. Der § 41 erhält folgende Überschrift:

„Inkrafttreten“

4. Dem § 41 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 17a und § 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XX/2022 treten sechs Monate nach dem Ablauf des Tages ihrer Kundmachung im Bundesgesetzblatt in Kraft und sind auf Verträge und Tathandlungen anzuwenden, die nach ihrem Inkrafttreten geschlossen oder gesetzt werden.“