

einzurechnen. Kurz gesagt, beinhaltet der Bruttomietzins alle laufenden Leistungen von Mieter:innen an die Vermieter:innen, nicht jedoch die auf den (Gesamt-) Mietzins entfallende gesetzliche Umsatzsteuer.

### VERMIETERHÖCHSTPROVISION 3 BMM

Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten oder unbefristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf den Betrag des dreifachen Bruttomonatsmietzins nicht überschreiten. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 Prozent überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird.

### ERGÄNZUNGSPROVISION

Auf Vermieter:innen- wie Mieter:innenseite ist die Ergänzungsprovision auf höchstens eine halbe BMM beschränkt. Wird ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus verlängert oder in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt, so kann – sofern dies schon ursprünglich vereinbart wurde – die Provision bis zu jenem Betrag nachverrechnet werden, der der Höchstprovision für die letztlich vereinbarte Gesamtdauer des Vertrages bzw. bei Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis der Höchstprovision für ein unbefristetes Vertragsverhältnis entspricht. Eine derartige Ergänzungsprovision bei Wohnungen und Einfamilienhäusern darf jedoch auf Mieter:innen- wie auf Vermieter:innenseite höchstens einem halben monatlichen Bruttomietzins entsprechen!

### UMSATZSTEUER

Alle genannten Provisionshöchstsätze verstehen sich zuzüglich einer Umsatzsteuer in der Höhe von 20%.

### NEBENKOSTENÜBERSICHT

Sie erhalten von Ihrer Maklerin oder Ihrem Makler eine Nebenkostenübersicht mit allen Informationen.

## Ihr Immobilitätstreuhand – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilitätstreuhand Ihres Vertrauens finden Sie unter**  
<http://www.wkimmo.at>

### Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**

Telefon: 05 90 907-3711  
E-Mail: [ulrike.camara-ehn@wkbgl.at](mailto:ulrike.camara-ehn@wkbgl.at)

■ **WK Kärnten**

<http://www.immobiliensexperthen.at>  
Telefon: 05 90 904-760  
E-Mail: [kurt.wolf@wkk.or.at](mailto:kurt.wolf@wkk.or.at)

■ **WK Niederösterreich**

Telefon: 02742 851-19722  
E-Mail: [immobilien@wknoe.at](mailto:immobilien@wknoe.at)

■ **WK Oberösterreich**

<http://www.wko.at/ooe/immobilien>  
Telefon: 05 90 909-4708  
E-Mail: [alle-immobilien@wkoee.at](mailto:alle-immobilien@wkoee.at)

■ **WK Österreich**

<http://www.wkimmo.at>  
Telefon: 05 90 900-5522  
E-Mail: [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at)

■ **WK Salzburg**

Telefon: 0662 8888-638  
E-Mail: [immobilien@wks.at](mailto:immobilien@wks.at)

■ **WK Steiermark**

<http://www.immo707.at>  
Telefon: 0316 601-511  
E-Mail: [immo@wksmk.at](mailto:immo@wksmk.at)

■ **WK Tirol**

Telefon: 05 90 905-1280  
E-Mail: [immobilien@wktiro.at](mailto:immobilien@wktiro.at)

■ **WK Vorarlberg**

Telefon: 05522 305-246  
E-Mail: [domig.sylvia@wkv.at](mailto:domig.sylvia@wkv.at)

■ **WK Wien**

Telefon: 01 51450-3761  
E-Mail: [immo@wkw.at](mailto:immo@wkw.at)

### Ihr Immobilitätstreuhand:



**Horst Völkl**  
Immobilienstreuhand

Privat+Gewerbeimmobilien, Fertighaus+Bauberatung  
5166 Perwang am Grabensee, Breitbrunnweg 1  
[info@voelkl-immoservice.com](mailto:info@voelkl-immoservice.com) +43-699-19023158



In Kooperation mit ÖVI  
Österreichischer Verband  
der Immobilienwirtschaft  
[www.oivi.at](http://www.oivi.at)

Impressum:  
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhand  
Wiedner Hauptstraße 57/Stiege 2/2. Stock/Top Nr. 5  
Tel. 05 90 900-5522  
E-Mail [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at)  
[www.wkimmo.at](http://www.wkimmo.at)

Dienstleistung von  
Immobilienmakler:innen bei der  
Wohnungsvermietung  
Information für Vermieter:innen

# Fragen Sie die Immobilientreuhänder:innen!

Ihre Immobilientreuhänderin und Ihr Immobilientreuhänder sind die Experten, die Sie über alle wichtigen Details informieren, die bei der Vermietung einer Wohnung zu beachten sind.

## Erstauftraggeberprinzip

### GELTUNGSBEREICH

Mit 1.7. 2023 tritt das Maklergesetz- Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG) und mit diesem das „Erstauftraggeberprinzip“ bei der Vermittlung von Mietwohnungen in Kraft. Diese gesetzliche Novelle bringt mit Einführung des neuen § 17a MaklerG wesentliche Änderungen für Mieter:innen und Vermieter:innen. Das Erstauftraggeberprinzip gilt nur für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen (in Mehr- oder Einfamilienhäusern).

### INHALT

Immobilienmakler:innen dürfen mit dem Wohnungssuchenden (Mietinteressent:innen) keine Vermittlungsprovision vereinbaren, wenn Makler:innen bereits von der Vermieterin oder dem Vermieter mit der Vermittlung der Wohnung vereinbart worden sind. In diesem Fall kann ein:e Makler:in nur mehr mit der Vermieter:innenseite eine Provision vereinbaren. Das hat auch zur Konsequenz, dass Immobilienmakler:innen exklusiv für die Vermieterin oder den Vermieter tätig werden.

### BERATUNG, BETREUUNG, SICHERHEIT.

Bei der Vermietung von Wohnungen in Mehr- oder Einfamilienhäusern sind die Dienste einer Immobilienmaklerin oder eines Immobilienmaklers unverzichtbar.

Immobilienmakler:innen beraten Vermieter:innen bereits bei Auftragserteilung umfassend, zum Beispiel über den rechtlichen

Rahmen (zulässiger Mietzins/Anwendungsbereich, mietrechtliche Vorschriften), die marktgerechte Mietzinshöhe (Marktanalyse, Mietzinsberechnung), die richtige Definition der Zielgruppe und die Auswahl der zukünftigen Mieter:innen.

Das ist der Grundstein dafür, dass Vermieter:innen rundum abgesichert sind und keine Fehler machen können, die zu Streitigkeiten führen und am Ende des Tages für sie richtig teuer werden können. Die wohnrechtlichen Bestimmungen sind in Österreich schon sehr komplex und hinzu kommt eine höchstgerichtliche Judikatur etwa zu Mietvertragsklauseln, die für Vermieter:innen viele Stolpersteine und Fallstricke haben können.

### SCHUTZ BEIM PROFI

Immobilienmakler:innen haften für ihre Beratungsleistung und sind dafür mit einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ausgestattet. Wer bei der Vermietung die Dienste einer Maklerin oder eines Maklers in Anspruch nimmt, ist daher vermögensrechtlich abgesichert.

### MASSGESCHNEIDERTE DIENSTLEISTUNG

Immobilienmakler:innen bieten für Vermieter:innen genau die Dienstleistungspalette an, die individuell benötigt wird. Makler:innen entlasten Vermieter:innen von einer Fülle an Aufgaben und vertreten ihre Interessen. So werden Makler:innen beispielsweise sämtliche relevante Informationen über die Wohnung erheben und in einem Exposé darstellen. Makler:innen werden die Wohnung bewerben und aktiv vermarkten. In diesem Zusammenhang betreuen Makler:innen Wohnungsinteressent:innen, organisieren Besichtigungstermine und informieren über das anzumietende Objekt und seine Nutzung. Sie beraten Vermieter:innen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte des Mietverhältnisses, setzen sich hierbei aber ausschließlich für die Interessen ihrer Auftraggeber:innen ein und sind vielfach auch an der – angesichts der Vorgaben des Mietrechtsgesetzes und Konsumentenschutzgesetzes mitunter anspruchsvollen – vertraglichen Abwicklung beteiligt.

Immobilienmakler:innen werden im ständigen Austausch mit den Vermieter:innen stehen und ihnen potentielle Mieter:innen/Bewerber:innen vorschlagen. Makler:innen begleiten Vermieter:innen durch den gesamten Vermietungsprozess und unterstützen sie bei Bedarf auch nach dem Vertragsabschluss weiter.

Fragen Sie Ihre Immobilienmaklerin und Ihren Immobilienmakler nach ihrem/seinem Leistungsspektrum!

### SINNVOLLE INVESTITION

Der Auftrag an eine Immobilienmaklerin oder einen Immobilienmakler über die Vermittlung einer Wohnung ist eine sinnvolle Investition, wenn man den hohen Nutzen für die Vermieter:innen sieht. Die Maklerprovision in Zusammenhang mit der Vermietung ist sofort steuerlich absetzbar.

### DIE VERMITTLUNGSPROVISION

Die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Immobilien sind in der Immobilienmakler-Verordnung geregelt. Sie ist eine Durchführungsverordnung zur Gewerbeordnung und wird vom Minister für Arbeit und Wirtschaft erlassen. Sie wurde zuletzt mit Wirksamkeit zum 1. September 2010 geändert.

### BRUTTOMONATSMIETE (BMM)

Bemessungsgrundlage für die Regelung der Höchstprovisionen für die Vermittlung von Haupt- und Untermietverträgen ist die sogenannte Bruttomonatsmiete (BMM): Beim Bruttomietzins handelt es sich um den Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (für Gemeinschaftsanlagen) und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die die Vermieterin oder der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist hingegen nicht in den Bruttomietzins