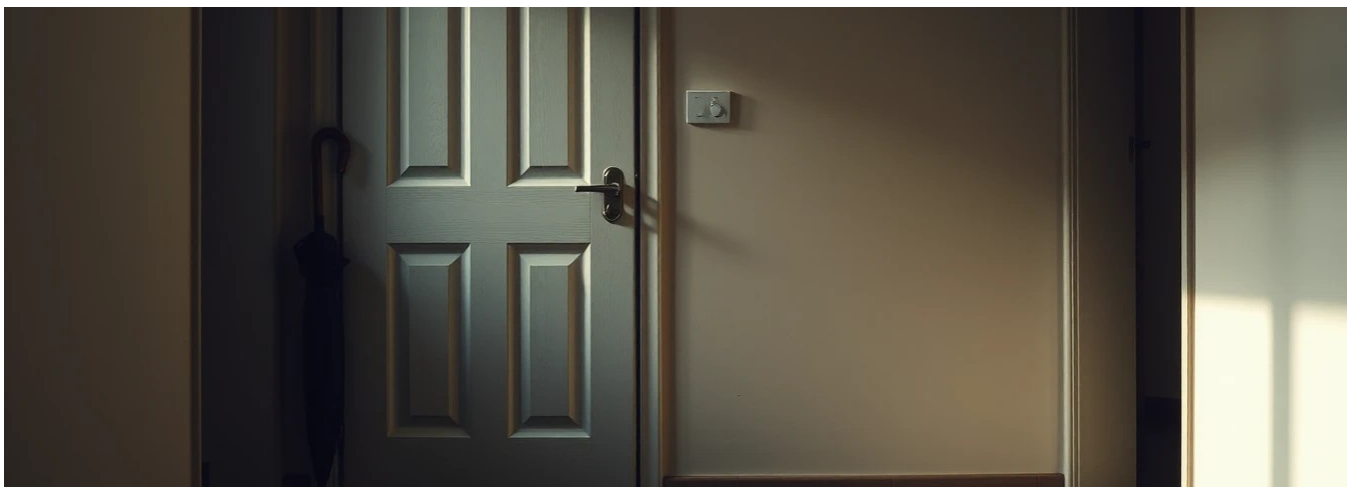


ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Unzulässige Maklerprovision: Wann du sie zurückfordern kannst und woran du unseriöse Makler erkennst

Eigengeschäft, verschwiegenes Naheverhältnis oder überhöhte Rechnung: Wann eine Maklerprovision unzulässig ist, wie du sie zurückforderst und welche Warnsignale es gibt.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nicht jede Provisionsrechnung ist berechtigt. Bei Mietwohnungen zahlt seit dem Bestellerprinzip meist der Vermieter, und selbst wenn du einmal zahlen musst, gibt es klare Obergrenzen und Ausschlussgründe. Dieser Ratgeber zeigt dir, wann eine Provision unzulässig ist, wie du zu viel Gezahltes zurückholst und welche Warnsignale du schon bei der Besichtigung erkennen kannst.

Wann der Makler von dir keine Provision verlangen darf

- 1. Der Vermieter war der erste Auftraggeber.** Hat der Vermieter den Makler zuerst beauftragt, darf nur mit ihm eine Provision vereinbart werden. Eine Provisionsvereinbarung mit dir ist dann unwirksam [\[S1\]](#). Dasselbe gilt, wenn Makler und Vermieter oder Hausverwaltung miteinander verflochten sind, wenn der Vermieter absichtlich keinen Auftrag erteilt, damit du zahlst, oder wenn die Wohnung mit seinem Einverständnis inseriert wurde [\[S1\]](#).
- 2. Eigengeschäft.** Wird der Makler selbst dein Vertragspartner, etwa weil ihm die Wohnung gehört, steht ihm keine Provision zu. Das gilt auch, wenn der Vertrag wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt [\[S2\]](#) - zum Beispiel, wenn hinter Maklerfirma und Vermietergesellschaft dieselben Personen stehen [\[S8\]](#).
- 3. Verschwiegenes Naheverhältnis.** Besteht ein sonstiges familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Makler und Vermieter, das deine Interessen beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch, wenn er dich unverzüglich darauf hinweist [\[S2\]](#). Gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern muss dieses Naheverhältnis schon in der schriftlichen Übersicht vor Abschluss des Maklervertrags stehen [\[S3\]](#). Ein bloß allgemeiner Hinweis auf ein „mögliches“ Naheverhältnis reicht nach der Rechtsprechung, über die die Arbeiterkammer Wien berichtet, nicht aus [\[S8\]](#).

4. Der Mietvertrag kam gar nicht wirksam zustande. Die Provision entsteht erst mit dem wirksamen Abschluss des vermittelten Vertrags [S4]. Trittst du rechtzeitig von deinem Anbot zurück, fällt in der Regel auch die Provision weg (siehe unten).

Wenn die Provision zu hoch war

Musst du ausnahmsweise zahlen, darf die Provision bei unbefristeten oder mehr als dreijährigen Verträgen höchstens zwei, bei kürzeren Befristungen höchstens eine Bruttomonatsmiete betragen, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer [S5]. In die Bruttomiete gehört die Umsatzsteuer auf die Miete ausdrücklich nicht hinein [S6].

Fiktives Beispiel: Hauptmietzins 760 Euro, Betriebskosten 140 Euro, dazu 10 Prozent Umsatzsteuer auf die Miete (90 Euro). Richtig gerechnet ist die Bruttomonatsmiete 900 Euro, die Höchstprovision bei einem unbefristeten Vertrag also $2 \times 900 + 20 \text{ Prozent} = 2.160$ Euro. Wer fälschlich von 990 Euro ausgeht, kommt auf 2.376 Euro - 216 Euro zu viel.

Verletzt ein Makler wesentliche Pflichten, etwa seine Aufklärungspflicht, kannst du außerdem verlangen, dass die Provision gemindert wird, und gegebenenfalls Schadenersatz fordern [S7].

Warnsignale unseriöser Anbieter

- **Anzahlung oder Vorschuss** auf die Provision, etwa schon bei der Besichtigung: Darauf hat ein Makler keinen Anspruch [S4].
- **Gebühren für Besichtigung, Bonitätsprüfung oder Übergabeprotokoll**, obwohl du keine Provision schuldest - solche Vereinbarungen sind unwirksam [S1][S9].
- **Provision trotz Inserat:** Hat der Makler die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters inseriert, darfst du nicht mit Provision belastet werden [S1].
- **Keine schriftliche Kostenübersicht** vor dem Maklervertrag [S3].
- **Druck zur sofortigen Unterschrift** unter ein „Reservierungs“- oder Mietanbot. Ein Anbot ist in der Regel verbindlich [S10].
- **Rechnung auf Basis der Gesamtmiete inklusive Umsatzsteuer** oder ohne nachvollziehbare Aufschlüsselung.
- **Keine erkennbare Gewerbeberechtigung:** Ob ein Unternehmen als Immobilienmakler berechtigt ist, kannst du beim zuständigen Fachverband der Wirtschaftskammer erfragen [S11].

Wer von Wohnungssuchenden unzulässig eine Provision oder sonstige Zahlung verlangt oder annimmt, begeht eine Verwaltungsübertretung, die mit bis zu 3.600 Euro Geldstrafe bedroht ist [S1]; fällt sie auch unter § 27 Abs 5 MRG, reicht der Strafraum bis 15.000 Euro [S13].

Rücktritt vom Anbot als erste Rettung

Hast du das Mietanbot am Tag der ersten Besichtigung unterschrieben und brauchst du die Wohnung für deinen dringenden Wohnbedarf, kannst du als Verbraucherin oder Verbraucher binnen einer Woche zurücktreten. Die Woche beginnt erst, wenn du eine Kopie deiner Erklärung und eine schriftliche Belehrung bekommen hast; spätestens einen Monat nach der ersten Besichtigung erlischt das Recht [S12]. Richtest du den Rücktritt an den Makler, gilt er auch für den Maklervertrag [S12]. Bis zum Ende der Rücktrittsfrist darf keine Anzahlung wirksam vereinbart werden [S12].

So forderst du dein Geld zurück

1. **Unterlagen sammeln:** Inserat (Screenshot), Exposé, Maklervertrag, Anbot, Rechnung, Zahlungsbeleg, E-Mails.

2. **Verbindungen prüfen:** Wer steht hinter Maklerfirma und Vermieter? Firmenbuchauszüge helfen bei der Frage, ob ein Eigengeschäft oder eine Verflechtung vorliegt [\[S8\]](#).
3. **Beratung holen:** Arbeiterkammer, Mieterorganisationen, Konsumentenschutz oder eine Anwältin bzw. ein Anwalt geben eine Einschätzung [\[S8\]](#).
4. **Schriftlich zurückfordern:** Fordere den Makler eingeschrieben auf, den Betrag bis zu einem bestimmten Datum zu überweisen, und begründe kurz, warum der Anspruch nicht besteht.
5. **Verfahren einleiten:** Zahlt er nicht, bleibt der Weg zu Gericht. Bei Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG kann die Rückzahlung verbotener Leistungen auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren beantragt werden - in Gemeinden mit Schlichtungsstelle zuerst dort [\[S13\]](#)[\[S14\]](#)[\[S15\]](#).

Fristen und Verjährung

Für Wohnungen im Vollenwendungsbereich nennt das MRG eine Rückforderungsfrist von zehn Jahren für verbotene Leistungen nach § 27 Abs 1 - dazu zählen etwa Zahlungen ohne gleichwertige Gegenleistung oder offenbar übermäßige Vermittlungsentgelte [\[S13\]](#). Für andere Konstellationen gibt es im Maklergesetz keine eigene Rückforderungsfrist; dann gelten die allgemeinen Verjährungsregeln, deren Anwendung im Einzelfall geprüft werden muss. Handle daher möglichst rasch, solange Belege und Erinnerungen frisch sind.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Erster Auftraggeber

Wer hat den Makler zuerst beauftragt? Inserat als Screenshot gesichert - Datum, Plattform

02 / Verbindungen

Eigengeschäft oder Verflechtung von Makler, Vermieter, Hausverwaltung? Firmenbuchauszug; Naheverhältnis konkret offengelegt?

03 / Vertrag und Anbot

Mietvertrag wirksam geschlossen am? Anbot am Besichtigungstag unterschrieben? Belehrung erhalten am, Rücktritt erklärt?

04 / Nachrechnung

Bruttomonatsmiete ohne Umsatzsteuer auf die Miete; zulässige Höchstprovision samt USt gegenüber deiner Zahlung

05 / Andere Zahlungen

Anzahlung, Besichtigungs-, Bonitäts- oder Protokollgebühr bezahlt? Betrag, Datum

06 / Unterlagen

Inserat, Exposé, Maklervertrag, Anbot, Rechnung, Zahlungsbeleg, E-Mails - was liegt vor, was fehlt?

07 / Rückforderung

Eingeschrieben gesendet am; geforderter Betrag, Begründung, Zahlungsfrist bis

08 / Nächster Schritt

Beratung bei AK, Mieterorganisation, Konsumentenschutz oder Anwalt; Zahlungsdatum und Frist klären lassen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 17a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Erstauftraggeberprinzip, Ausschlussgründe, unwirksame Zahlungsvereinbarungen, Verwaltungsstrafe bis 3.600 Euro.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: kein Anspruch bei Eigengeschäft und wirtschaftlich gleichwertigem Geschäft, Hinweispflicht bei Naheverhältnis (Abs 4).

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 30b

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: schriftliche Übersicht über Kosten, Provision und Naheverhältnis.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 7

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Provisionsanspruch erst mit wirksamem Geschäft, kein Vorschuss.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 20

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Höchstprovision bei Wohnungsmietverträgen.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Immobilienmakler-Verordnung § 24

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bruttomietzins ohne Umsatzsteuer.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Maklergesetz § 3

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Schadenersatz und Mäßigung der Provision bei Pflichtverletzung (Abs 4).

S8 / Arbeiterkammer Wien: Wann ist eine Maklerprovision unzulässig?

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: wirtschaftliches Eigengeschäft bei denselben Personen, allgemeiner Hinweis auf Naheverhältnis unzureichend, Firmenbuch, Beratungsstellen.

S9 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Immobilienmakler:innen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Beispiele unzulässiger Gebühren (Besichtigung, Bonitätsprüfung, Übergabeprotokoll).

S10 / Arbeiterkammer Wien: Vorsicht bei Miet- und Kaufanbot

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verbindlichkeit des Anbots, keine bloße Reservierung.

S11 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Maklerbüros

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Prüfung der Gewerbeberechtigung, Auskunft über die Wirtschaftskammer.

S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 30a

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rücktritt bei Erklärung am Tag der Erstbesichtigung, Fristen, Erstreckung auf den Maklervertrag, keine Anzahlung vor Fristende.

S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: verbotene Leistungen einschließlich offenbar übermäßiger Vermittlungsentgelte, Rückforderung, Verjährung in zehn Jahren.

S14 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Außerstreitverfahren zur Rückzahlung nach § 27 (Abs 1 Z 14).

S15 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorherige Befassung der Gemeinde in bestimmten Gemeinden.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-017-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.