

Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien  
Tel. +43-1-505 48 75  
Fax +43-1-505 48 75-18  
[office@ovi.at](mailto:office@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

Parlamentsdirektion  
Parlament

Dr. Karl Renner-Ring 3  
1010 Wien

**Stellungnahme des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft zur Bürgerinitiative  
105/BI vom 20.10.2016**

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) repräsentiert mehr als 550 Immobilienunternehmen österreichweit, Makler, Verwalter, Bauträger und Sachverständige. Als Stimme der Immobilienwirtschaft vertritt er die Anliegen dieser Berufsgruppen, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen.

Vorweg bedanken wir uns für die Einladung zur Stellungnahme.

Die Parlamentarische Bürgerinitiative 105/BI angeführt von der Erstunterzeichnerin Elke Kahr, Bürgermeister-Stellvertreterin der Stadt Graz fordert die Abschaffung der Mieterprovision analog zu der in Deutschland seit 2015 bestehenden Rechtslage.

- Für die Kosten der Maklerprovision soll ausschließlich der Vermieter aufkommen.
- Die Maklerprovision soll pro vermittelter Wohnung EUR 500 nicht überschreiten.

Diese Forderungen sind aus Sicht des ÖVI aus folgenden Gründen abzulehnen:

Aufgabe des Maklers ist die Vermittlung von Geschäftsgelegenheiten zwischen Abgeber (Vermieter) und Interessent (Mieter). Das Honorarsystem des Immobilienmaklers ist wie im internationalen Vergleich üblich auf das Erfolgsprinzip aufgebaut. Im Regelfall ist ein Honorar nur zu bezahlen, wenn erfolgreich eine Vermittlung stattgefunden hat.

**ÖVI – Die Stimme der Immobilienwirtschaft**

UID-Nr. ATU37532602, DVR: 0814512, ZVR-Zahl: 392129006  
Gerichtsstand: Handelsgericht Wien  
Bankverbindung: Erste Bank der österr. Sparkassen AG, Wien  
IBAN: AT27 2011 1000 3024 3793, BIC: GIBAATWW



In der Immobilienmakler-VO BGBl 1996/297 sind vor allem zum Schutz von Wohnungssuchenden Höchstgrenzen der Maklerprovision geregelt. Schon mit der Novelle dieser Verordnung durch BGBl II 268/2010 wurden die Höchstgrenzen im Bereich der Vermietung um 1/3 bzw. um die Hälfte gesenkt – trotz massiver Proteste der Branche. Diese Ablehnung war wohl begründet und ist auch heute noch bzw. wieder gültig:

Für eine ausschließliche Tragung der Maklerkosten durch den Vermieter ist unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen des österreichischen Mietrechts kein Raum. Denn: Anders als die Medienberichte oftmals suggerieren, kommen in Ballungszentren - insbesondere in Wien und Graz - die restriktiven Mietzinsbeschränkungen bei mehr als zwei Dritteln des privaten Wohnungsangebots zur Anwendung. Die gesetzlichen Kriterien für die Mietzinsberechnung bei Neuabschluss im Vollanwendungsbereich des MRG sind klar definiert und begrenzt. Gleichgültig ob der Richtwertmietzins oder ein angemessener Mietzins gilt, die gesetzliche Kalkulation sieht die Einbeziehung von Vermarktungskosten gerade beim privaten Vermieter nicht vor, weil Vermarktungskosten im MRG nicht einpreisbar sind. Dies stellt eine klare Benachteiligung der privaten Wohnraumvermietung dar, die sich nicht nur renditesenkend auswirkt, sondern durch diesen Standortnachteil das Wohnungsangebot am Markt weiter verknappen wird. Für den Makler würde dies zudem einen massiven Eingriff in die Erwerbsfreiheit bedeuten.

Dass der Vertrieb und die Vermarktung von Wohnungen Kostenfaktoren darstellen, ist wohl unbestritten. Bei der Kostenmiete in der Wohnungsgemeinnützigkeit können hingegen Vertriebs- und Vermarktungskosten sehr wohl als sonstige Kosten gem. § 13 Abs 2 Z 3 WGG angesetzt und dem Wohnungsnutzer verrechnet werden. Allerdings ist im gemeinnützigen Wohnungssektor mangels Transparenz die Höhe dieser Kosten nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, warum nicht auch auf dem privaten Sektor die Überwälzung dieser Kosten auf den Wohnungsnutzer möglich sein sollte.

Wie bereits die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des MaklerG (2 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XX.GP, Nachdruck vom 30.01.1996) ausführen, *ist es wirtschaftlich gesehen letztendlich für den Gesamtpreis nicht entscheidend, wer die Maklerprovision zu zahlen hat. Auch der Versicherungsmakler erhält in aller Regel die Provision nur vom Versicherer (vgl. auch § 30 Abs 1, der den bisherigen – auch internationalen – Geschäftsgebrauch feststellt). Dabei ist zu bedenken, dass zwar juristisch der Versicherer die Courtage schuldet, daß sie aber wirtschaftlich der Versicherungsnehmer aufbringt, und zwar mit der Prämie aus der sie bezahlt wird.“*

#### ÖVI – Die Stimme der Immobilienwirtschaft

UID-Nr. ATU37532602, DVR: 0814512, ZVR-Zahl: 392129006  
 Gerichtsstand: Handelsgericht Wien  
 Bankverbindung: Erste Bank der österr. Sparkassen AG, Wien  
 IBAN: AT27 2011 1000 3024 3793, BIC: GIBAATWW

Diese im MaklerG 1996 mit viel Sachverstand erwogenen Erläuterungen sind bis heute gültig. Anders als im Bereich der Versicherungsmakler ist höchste Transparenz gegeben, die es zu würdigen gilt. Diese Anforderung der ImmobilienmaklerVO erweist sich damit aber quasi als Bumerang.

Auch die zweite Forderung, darüber hinaus die Vermarktungskosten mit EUR 500 zu limitieren, ist abzulehnen. Aus vielen Betriebsvergleichen und Untersuchungen geht hervor, dass der Kostendeckungsgrad bei der Vermittlung einer Wohnung keinesfalls mit EUR 500 abgedeckt ist. Schon aus dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundrecht auf Erwerbsfreiheit ist eine solche Limitierung nicht zulässig.

Wir ersuchen Sie daher nachdringlich, diese Initiative aus den angeführten Gründen nicht weiter zu verfolgen.

Georg Flödl, MA, MRICS

MMag. Anton Holzapfel

Präsident

Geschäftsführer

Wien, 15.03.2017

**ÖVI – Die Stimme der Immobilienwirtschaft**

UID-Nr. ATU37532602, DVR: 0814512, ZVR-Zahl: 392129006  
 Gerichtsstand: Handelsgericht Wien  
 Bankverbindung: Erste Bank der österr. Sparkassen AG, Wien  
 IBAN: AT27 2011 1000 3024 3793, BIC: GIBAATWW