

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  
110/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 110/BI fordert die Einführung des Bestellerprinzips analog zu der in Deutschland seit 2015 bestehenden Rechtslage, die auf die Vermittlung von Mietwohnungen beschränkt ist.

Argumentiert wird damit, dass die Leistung des Maklers derzeit überwiegend für den Wohnungsanbieter erbracht würde, die Kosten aber für den Wohnungssuchenden erwachsen.

Diese Argumente sind aus Sicht des ÖVI aus folgenden Gründen nicht zutreffend:

Dass der Vertrieb und die Vermarktung von Wohnungen einen Kostenfaktor darstellen, ist wohl unbestritten. So können bei der Kostenmiete in der Wohnungsgemeinnützigkeit Vertriebs- und Vermarktungskosten als sonstige Kosten gem. § 13 Abs 2 Z 3 WGG angesetzt und dem Wohnungsnutzer verrechnet werden. Im gemeinnützigen Wohnungssektor ist mangels Transparenz diese Kostenhöhe aber nicht erkennbar.

**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



Die gesetzlichen Kriterien für die Mietzinsberechnung bei Neuabschluss im Vollerwendungsbereich 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 aber nicht vor.

Dass Vermarktungskosten im MRG nicht einpreisbar sind, 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.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, warum auf dem privaten Wohnungsmarkt die Kostentragung durch den Wohnungsnutzer nicht 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.“*

Diese im MaklerG 1996 mit viel Sachverstand erwogenen Erläuterungen sind zu Recht bis heute gültig. Anders als im Bereich der Versicherungsmakler ist damit höchste Transparenz gegeben. Eine ausschließliche Tragung der Maklerkosten durch den Vermieter ist unter den gesetzlichen Rahmenbedingungen des österreichischen Mietrechts schon aus diesem Grund abzulehnen.

Aber auch das Argument, der Makler würde überwiegend für den Vermieter tätig sein, ist nicht schlüssig. Aufgabe des Maklers ist die Vermittlung von Geschäftsgelegenheiten für beide Seiten. Er bekommt ein Erfolgshonorar, wenn er durch seine Bemühungen das Zustandekommen der Vermietung verdienstlich (mit-) verursacht hat.

Schon die Schlussfolgerung, der Interessent habe ohnehin selber im Internet gesucht und hätte daher keine Provision zu leisten, ist verkürzt und falsch. Die dahinter stehende Arbeitsleistung der Aufbereitung des Objekts zur Vermarktung durch den Makler wird hier nicht berücksichtigt. Die Börsefunktion des Immobilienmaklers beschreibt treffend, dass erst der Makler mit seinem Wissen

und der Aufbereitung einen vergleichbaren Markt schafft. Unabhängig davon, über welchen Kanal die Angebote publiziert werden, kommt diese Leistung ausschließlich dem Interessenten zu Gute.

Ab der Phase, wo der Kunde sein ernsthaftes Interesse an einem Objekt bekräftigt hat, wird der Makler diesen unterstützen, die geäußerten Wünsche und Anforderungen gegenüber dem Vermieter durchzusetzen und ihn bei der Vertragsabwicklung und Objektübergabe zu betreuen.

Vielfach vereinbaren Wohnungssuchende mit dem Makler auch, dass sie als Vormerkkunden – oftmals zeitlich bevorzugt – Informationen über neue Objekte erhalten, die ihrem Suchprofil entsprechen.

Selbstverständlich haftet der Immobilienmakler als Sachverständiger für seine Dienstleistung und bereitet das Mietobjekt gemäß seiner Informationspflichten für den Mietinteressenten auf. Die Interessenswahrungspflicht wird bei einseitiger Vertretung des Vermieters zu Lasten des Mieters nicht mehr gewährleistet. Das Instrument der Provisionsminderung ist ein wertvoller Gewährleistungsbehelf für den Konsumenten, der die Haftung des Sachverständigen in der Praxis sicherstellt.

Sollten Immobilienmakler dieses Marktsegment nicht mehr bearbeiten, hätte dies jedenfalls eine Intransparenz des Immobilienmarktes zufolge, was bei heterogenen Gütern, wie es Immobilien schließlich sind, nicht im Interesse der Wohnungssuchenden sein kann

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