

26/BI
vom 09.11.2017 (XXVI.GP) vormals 110/BI vom 20.10.2016 (XXV.GP)

Parlamentarische Bürgerinitiative

betreffend

Nur wer beauftragt, zahlt - Bestellerprinzip für Immobilienmaklerprovisionen

Seitens der EinbringerInnen wird das Vorliegen einer Bundeskompetenz in folgender Hinsicht angenommen:

Es handelt sich um eine Angelegenheit der Vollziehung des Bundes: Die Regelungen für Provisionen für Immobilienmakler finden sich in der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

Dieses Anliegen wurde bis zur Einbringung im Nationalrat von 550 BürgerInnen mit ihrer Unterschrift unterstützt. (Anm.: zumindest 500 rechtsgültige Unterschriften müssen für die Einbringung im Nationalrat vorliegen.)

Anliegen:

Der Nationalrat wird ersucht,

das Bestellerprinzip bei Provisionen für Immobilienmakler in den entsprechenden Rechtsvorschriften zu implementieren, wie beispielsweise in Deutschland umgesetzt. Das bedeutet: Wer bestellt, der bezahlt – also derjenige, der einen Immobilienmakler beauftragt, bezahlt auch für dessen Leistungen. Der Immobilienmakler darf also vom Wohnungssuchenden keine Maklerprovision verlangen, es sei denn, er wird ausschließlich aufgrund der Beauftragung durch den Wohnungssuchenden tätig.

FORTSETZUNG AUF BEIBLATT

(Falls der Vordruck nicht ausreicht, bitte auf Beiblatt fortsetzen)

Parlamentarische Bürgerinitiative betreffend:

Nur wer beauftragt, zahlt - Bestellerprinzip für Immobilienmaklerprovisionen

BEGRÜNDUNG:

Derzeit können Immobilienmakler bei erfolgreicher Vermittlung einer Wohnung sowohl vom Wohnungsanbieter als auch vom Wohnungssuchenden eine Provision verlangen. Bei Mietwohnungen beträgt die maximal zulässige Provision vom Mieter 1 Bruttomonatsmiete (BMM) bei Befristung bis 3 Jahre, ansonsten 2 BMM; bei Wohnungskauf beträgt sie - je nach Kaufpreis - zwischen 3 und 4 Prozent des Kaufpreises.

Derzeit: Leistung für den Wohnungsanbieter, Kosten für den Wohnungssuchenden:

Dass vom Wohnungssuchenden eine Provision verlangt wird, ist bei näherer Betrachtung nicht nachvollziehbar, da die Leistung des Maklers überwiegend für den Wohnungsanbieter erbracht wird, der Interesse daran hat, seine Wohnung zu vermieten bzw. zu verkaufen. Wohnungssuchende suchen üblicherweise selbst nach passenden Wohnungen, etwa auf Online-Portalen, die Leistung des Maklers für sie beschränkt sich im Normalfall auf die Wohnungsbesichtigung und die Vertragsabwicklung.

Makler handeln überwiegend im Interesse der Wohnungsanbieter:

In den meisten Fällen ist der Immobilienmakler als Doppelmakler für Wohnungssuchenden und Wohnungsanbieter tätig, er hat dann laut Maklergesetz "in diesem Fall die Interessen beider Auftraggeber redlich und sorgfältig zu wahren." Dies geschieht jedoch in der Praxis kaum und scheitert systembedingt schon an den grundsätzlich verschiedenen Interessen der beiden Parteien – beispielsweise will der Anbieter zu einem möglichst hohen Preis vermieten bzw. verkaufen, der Wohnungssuchende jedoch möglichst günstig mieten bzw. kaufen.

Die Informationspflicht gegenüber den Wohnungssuchenden wird nicht immer eingehalten, auch ist die geforderte Provision oft deutlich überhöht. Dies resultiert unter anderem daraus, dass von Vermietern (beim Altbau) gesetzlich unzulässig hohe Wohnungsmieten – und damit die Berechnungsbasis für die Provision – verlangt werden. Eine Überprüfung von knapp 200 Wiener Mietverträgen aus dem Jahr 2014 zeigt, dass bei Maklereinsatz „im Schnitt um über 470 Euro zu viel an Provision verlangt wurde.“¹

Zu den derzeit schon hohen Mieten kommen mit der Provision noch hohe Nebenkosten:

Aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Regelung sind Wohnungssuchende in einer benachteiligten Stellung: nicht nur, dass Wohnungssuchende viel Geld für wenig Leistung zahlen müssen – auch trifft die Belastung besonders jene, die nur über wenig finanzielle Mittel verfügen. Für Niedrigverdiener, Alleinerzieher, aber auch für Studierende ist eine Provision in drei- bis vierstelliger Höhe eine große finanzielle Belastung und neben anderen Kosten einer neuen Wohnung – Kautions, Einrichtung, Umzugskosten etc. – oft schwer zu stemmen. Dies gilt umso mehr, wenn es sich um befristete Mietverträge handelt und nach einigen Jahren eine neue Wohnung gesucht und erneut Provision bezahlt werden muss.

Angesichts der zunehmend angespannten Wohnungssituation in Ballungsräumen, insbesondere in Wien, sowie des Umstands, dass ein großer Teil der angebotenen Wohnungen über Makler und nur wenige privat vermittelt werden, gibt es für Wohnungssuchende wenig Chancen, ohne Zahlung einer Provision eine Wohnung zu finden – ein Umstand, der zu einer eindeutigen Machtposition der Makler führt.

¹ Quelle: <http://orf.at/stories/2278608/2278609/>

Parlamentarische Bürgerinitiative betreffend:

Nur wer beauftragt, zahlt - Bestellerprinzip für Immobilienmaklerprovisionen

Unsere Forderung: Wer bestellt, der bezahlt!

Ausgehend von den ausgeführten Argumenten wird die Einführung des Bestellerprinzips für Provisionen für Immobilienmakler gefordert. Dies bedeutet, dass der Makler von demjenigen bezahlt wird, der seine Leistung bestellt – „wer bestellt, der bezahlt.“ Wohnungssuchende sollen also nur noch dann Provision bezahlen müssen, wenn sie aktiv den Makler mit der Suche beauftragen.

Um zu verhindern, dass die Regelung derartig umgangen wird, dass Makler letztendlich mit verschiedenen Methoden doch Provision vom Mieter verlangen – wie das in Deutschland teilweise geschieht –, ist es erforderlich, im Gesetz entsprechende Gegenmaßnahmen inklusive abschreckender Strafhöhen zu verankern und eventuelle Schlupflöcher zu vermeiden.

Parlamentarische Bürgerinitiative betreffend

Nur wer beauftragt, zahlt - Bestellerprinzip für Immobilienmaklerprovisionen

Erstunterzeichner/in

Name	Anschrift und E-Mail Adresse	Geb. Datum	Datum der Unterzeichnung	Eingetragen in die Wählerevidenz der Gemeinde
Marcus Beringer				