

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Nina Tomaselli, Freundinnen und Freunde

betreffend leistbaren Eigentumserwerb: Bestellerprinzip bei Maklerprovisionen einführen

BEGRÜNDUNG

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Aufgabe der Politik ist es, ein leistbares Zuhause zu ermöglichen – in der Mietwohnung ebenso wie im selbst genutzten Eigentum. Wer arbeitet und spart, soll eine realistische Chance haben, eine Wohnung für den eigenen Wohnbedarf zu erwerben. Hohe Kaufpreise und erhebliche Nebenkosten stehen diesem Ziel entgegen. Gerade für Menschen, die keine Immobilie und kein größeres Vermögen erben, stellen sie eine beträchtliche Hürde dar.

Eine wirksame Wohnpolitik muss deshalb die Kosten selbst in den Blick nehmen. Leistbares Eigentum entsteht nicht dadurch, dass Haushalte immer höhere Schulden aufnehmen müssen. Es braucht faire Regeln, die vermeidbare Belastungen beim Wohnungskauf reduzieren.

Wer bestellt, soll bezahlen

Seit 1. Juli 2023 gilt bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen das Erstauftraggeberprinzip. Beauftragt die Vermieterseite zuerst einen Immobilienmakler, darf dieser mit den Wohnungssuchenden keine Provision vereinbaren. Diese rechtliche Neuordnung war ein Erfolg und hat entscheidend zu geringeren Mietkosten beigetragen. Beim Kauf einer Wohnung fehlt eine entsprechende Regelung weiterhin. Diese unterschiedliche Behandlung ist sachlich nicht überzeugend: Wer eine Immobilie zum Wohnen sucht, braucht auch beim Erwerb Schutz vor der Überwälzung von Vermittlungskosten.

Kaufinteressenten suchen Inserate, vergleichen Angebote und organisieren Besichtigungen. Dennoch kann von ihnen eine erhebliche Provision verlangt werden, obwohl die Verkäuferseite das Maklerunternehmen ausgewählt und mit der Vermarktung beauftragt hat. Die Kaufinteressenten haben in dieser Konstellation in der Regel weder über die Auswahl des Unternehmens noch über den ursprünglichen Vermittlungsauftrag entschieden.

Bei einem Kaufpreis über 48.448,51 Euro beträgt die höchstzulässige vereinbarte Käuferprovision drei Prozent des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, somit insgesamt 3,6 Prozent. Bei einem Kaufpreis einer Wohnung iHv 400.000 Euro betragen die Vermittlungskosten bzw. die Maklerprovision somit 14.400 Euro. Zum

Vergleich: Die Grunderwerbsteuer beträgt bei einem gewöhnlichen entgeltlichen Erwerb grundsätzlich 3,5 Prozent, in diesem Beispiel 14.000 Euro. Allein die Käuferprovision kann damit höher sein als die Grunderwerbsteuer.

Entlastung darf nicht bei privaten Provisionen und Tarifen enden

In der politischen Debatte wird beim Eigentumserwerb wiederholt eine Senkung oder Abschaffung von Steuern gefordert. Wer Entlastung beim Eigentumserwerb verspricht, muss sich aber auch mit Maklerprovisionen und den Kosten der Vertragserrichtung, Beglaubigung und Abwicklung auseinandersetzen. Es ist widersprüchlich, öffentliche Einnahmen als Kostentreiber zu kritisieren und private Provisionen sowie gesetzliche Tarifstrukturen von der Reformdebatte auszunehmen. Für Wohnungskäufer zählt schließlich die gesamte Rechnung.

Mit dem Bestellerprinzip kann ein konkreter Schritt unmittelbar gesetzt werden: Wer das Maklerunternehmen auswählt und beauftragt, soll dessen Leistung bezahlen. Damit fällt die Entscheidung über den Auftrag und die Verantwortung für dessen Kosten zusammen. Das schafft einen Anreiz, Leistungen und Provisionen zu vergleichen und zu verhandeln.

Die unterfertigenden Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere die Bundesministerin für Justiz, wird aufgefordert, dem Nationalrat binnen sechs Monaten eine Regierungsvorlage zur Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung des Erwerbs von Wohnimmobilien durch Verbraucher vorzulegen.

Die gesetzliche Regelung soll insbesondere sicherstellen, dass

1. bei einer zuerst durch die Verkäuferseite oder durch eine von ihr beauftragte Person veranlassten Vermittlung ausschließlich die Auftraggeberseite zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet werden darf;
2. eine Provisionspflicht der Käuferseite nur bei einem tatsächlich eigenständigen, vor Aufnahme der Suche ausdrücklich erteilten und dokumentierten Suchauftrag entstehen kann; die bloße Anfrage zu einem bereits angebotenen Objekt oder die Vereinbarung einer Besichtigung darf dafür nicht ausreichen;
3. Umgehungen durch vorgeschobene Suchaufträge, wirtschaftlich oder personell verbundene Unternehmen sowie eine künstliche Verschiebung der Reihenfolge der Beauftragung wirksam ausgeschlossen werden;

4. die Überwälzung der von der Verkäuferseite geschuldeten Provision durch gesonderte Kostenersatzvereinbarungen oder wirtschaftlich gleichartige Nebenentgelte untersagt wird;
5. nachvollziehbare Dokumentationspflichten, wirksame Sanktionen und einfach durchsetzbare Rückforderungsansprüche die Einhaltung gewährleisten;
6. die Auswirkungen auf Käuferbelastung, Provisionshöhe und Kaufpreise spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten evaluiert und dem Nationalrat berichtet werden.“

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen vorgeschlagen.

[Signature]
(MUSELL)

[Signature]
(PRAMMER)

[Signature]
(Zöfel)

[Signature]
(Klein)

[Signature]
(Zöfel)

	Unterzeichner	Parlamentsdirektion
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-15T11:24:16+02:00
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde elektronisch besiegelt. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.parlament.gv.at/siegel	