

Wer Mieter treu, der Makler leid

Novelle. Wer als Mieter die Dienste eines Immobilienmaklers in Anspruch nimmt, zahlt künftig nur zwei Monatsmieten.

VON BEATE LAMMER UND MICHAEL PICHLMAIR

Nun ist es fix: Makler dürfen künftig bei erfolgreicher Vermittlung höchstens zwei Bruttomonatsmieten (statt bisher drei) von Mietern verlangen. Am Dienstag hat Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner die entsprechende Novelle zur Maklerverordnung unterzeichnet („Die Presse“ berichtet). Für Mieter bringt die Novelle folgende Neuerungen:

► Bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags oder einer Befristung von mehr als drei Jahren dürfen Makler künftig höchstens zwei Monatsmieten (Miete und Betriebskosten) verlangen. Bei einer Befristung von drei Jahren oder weniger zahlt man höchstens eine Monatsmiete.

► Vermittelt ein Hausverwalter eine Wohnung in einem Haus, das er selbst verwaltet, fällt nur mehr eine halbe Monatsmiete (statt bisher einer) an.

► Bei Inseraten über Mietwohnungen müssen Makler künftig die monatliche Gesamtbelastung (Miete, Betriebskosten, Heizkosten, Umsatzsteuer) detailliert darstellen. Das soll die Transparenz erhöhen, heißt es in einer Aussendung des Wirtschaftsministeriums.

In den Genuss der niedrigeren Provision kommen alle Mieter von Wohnungen und Häusern, die ab dem 1. September eine Provisionsvereinbarung mit einem Makler abschließen. Das Datum des Mietvertragsabschlusses spielt dagegen keine Rolle. Käufer zahlen weiterhin bis zu drei Prozent des Kauf-

preises (bei kleinen und billigen Wohnungen bis zu vier Prozent). Auch Geschäftsraummieter sind von der Novelle nicht betroffen.

Arbeiterkammer (AK) und Mietervereinigung begrüßen die Novelle. AK-Präsident Herbert Tumpel fordert nun sogar, dass in jenen Fällen, in denen eine Tochterfirma des Vermieters als Makler auftritt, gar keine Provisionszahlungen mehr anfallen dürfen. Protest kommt von den Maklern.

„Hundert Jobs gehen verloren“

„Für uns ist das sehr schlecht“, sagt Conwert-Chef Johann Kowar bei der Präsentation der Halbjahreszahlen. Das Unternehmen ist über seine Dienstleistungstochter Resag auch stark im Vermittlungsgeschäft tätig. Künftig werden der Resag 330.000 Euro Umsatz pro Jahr entgehen, rechnet Kowar vor. Eine Marktberichtigung steht bevor: Kleine Makler würden vom Markt verschwinden, was den großen Playern nützen könnte.

„500 bis 1000 kleine Maklerunternehmen fragen sich, ob sie weitermachen sollen“, weiß Anton Holzapfel vom Österreichischen Verband der Immobilienrentalhäuser (ÖVI) aus einer internen Blitz-erhebung. Viele würden zusperrern, insgesamt hunderte Mitarbeiter auf die Straße gesetzt. Beim ÖVI ist man „erschüttert“, dass die Verordnung ohne Übergangsfrist binnen einer Woche in Kraft tritt.

Die Makler haben freilich weiterhin die Möglichkeit, auch den

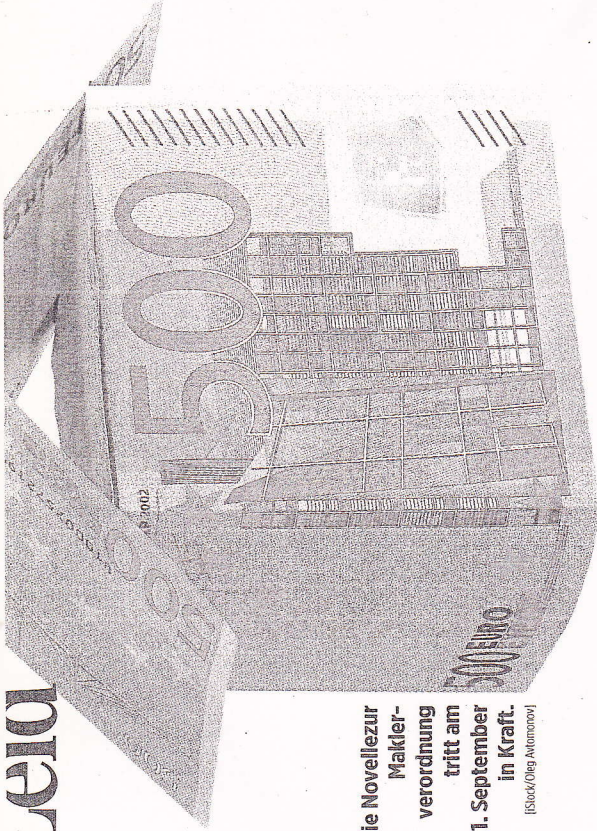
Vermieter mit bis zu drei Bruttomonatsmieten zur Kasse zu bitten – zumindest theoretisch. In Wien lasse dies der Markt nicht zu, sagt Holzapfel. Den Vergleich mit anderen Ländern, in denen der Vermieter die Maklerprovisionen zahlt, lässt er nicht gelten. Denn hierzulande habe der Vermieter keine Möglichkeit, die Maklerprovisionen als Werkbekosten an den Mieter weiterzugeben. „Wenn wir zum Bäcker gehen, zahlen wir mit der Semmel die Werbung mit. Die Vermieter hingegen dürfen analog nur Mehl und Wasser verrechnen, da ja die Mieten nur kostendeckend sein dürfen“, sagt ÖVI-Präsident Udo Weinberger. Bei Richtwertmieten ist genau definiert, wofür man Zuschläge verlangen kann (etwa für Lage). Maklerprovisionen zählen nicht dazu.

Geschäfte im Graubereich

Thomas Malloth vom Fachverband der Immobilienrentalhäuser in der WKÖ spricht von einem „Pyrrhussieg von Arbeiterkammer und Mietervereinigung“. Die Novelle würde viele Beschäftigte in Maklerbüros den Job kosten. Das „Unwesen nicht gewerblicher Makler im Graubereich“ werde zunehmen, ergänzt Weinberger. Wahrscheinlich ist eine Renaissance von „Massenbesichtigungen“, bei denen der Druck auf einzelne Mieter interessant enorm sei.

Auch der Sozialdemokratische Wirtschaftsverband (SWV) sieht die Provisionskürzung skeptisch. Gerechter wäre es gewesen, die Provisionssätze je nach Miethöhe

Die Novelle zur Maklerverordnung tritt am 1. September in Kraft.
(Stück/Ökp Antonov)



Auf einen Blick

Die höchstzulässige Provision, die Makler von Mietern verlangen dürfen, sinkt ab 1. September von drei auf zwei Bruttomonatsmieten (Miete und Betriebskosten). Die Makler laufen gegen die Neuerungen Sturm: Viele kleine Maklerbüros würden vom Markt verschwinden, hunderte Beschäftigte

Die Novelle

ihren Job verlieren, Mieter seien künftig auf unqualifizierte Vermittler oder aber teure Anwälte angewiesen. Die Arbeiterkammer kritisiert dagegen, dass es noch immer möglich ist, dass Tochterfirmen von großen Vermietern für ihre Maklertätigkeiten Provisionen kassieren. Das sollte verboten werden.

zu staffeln: Wohnungen bis 400 Euro sollten nur eine Monatsmiete Provision kosten, bis 800 Euro zwei, und das hochpreisige Segment soll die Mieter nach wie vor mit drei Monatsmieten Provision zur Kasse bitten dürfen, so Christl an Hrdliczka, der im SWV für Immobilien zuständig ist. „Wieso soll jemand, der sich 1500 Euro Miete leisten kann und damit in bester Verhandlungsposition ist, schützenswert sein?“, fragt sich Markus Reithofer, Immobilienrentalhäuser und Makler-Kursleiter am Wfi.

Mit Demonstrationen und Streiks ob der Provisionskürzungen ist unter den Maklern nicht zu rechnen. Warum nicht? „Streiken kann nur, wer einen Streikfonds hat“, sagt Holzapfel lapidar.

Reithofer befürchtet, „dass Maklerfirmen bei der Weiterbildung den Sparsstift ansetzen werden“ – so wie bei allen Fixkosten in der Maklerei. Diese liegen nach Reithofers Erhebung unter mehreren Maklerbüros bei 1800 Euro pro Geschäft. Kleine Umsatzbringer werden damit unprofitabel.