

Fachgruppe Wien der Immobilien-  
und Vermögensstrehänder  
Sparte Information und Consulting  
der Wirtschaftskammer Wien  
Schwarzenbergplatz 14 | 1041 Wien  
T 01 514 50-3761, 3763 | F 01 514 50-3765  
E sic.immo@wkw.at  
W <http://www.wkimmo.at>

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

AB/jm

2.7.2010

## Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Immobilienmaklerverordnung

Die Fachgruppe Wien hält gegenständlichen Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Immobilienmaklerverordnung in jeder Hinsicht für schlicht inakzeptabel.

Einleitend ist zu bemerken, dass – wenngleich im Regierungsprogramm für die gegenwärtige Legislaturperiode festgehalten ist, dass die Provisionsobergrenzen „unter Anhörung der betroffenen Berufsgruppe“ anzupassen ist – es guter Tradition in Österreich entspricht, die betreffende Berufsgruppe konstruktiv in sie betreffende Änderungsvorhaben der rechtlichen Rahmenbedingungen einzubinden. Dies wäre gerade im hier zugrunde liegenden Prozess zweckmäßig und notwendig, zumal es sich nicht um irgendwelche Rahmenbedingungen handelt, die Berufsgruppe Immobilienmakler nur peripher betrifft, sondern um die Festlegung bzw. Beschränkung der Honorierung für geldwerte Dienstleistungen, und somit der Geschäftsgrundlage schlechthin.

Schon ein oberflächlicher Blick ins Regierungsprogramm enthüllt zwei wesentliche Unstimmigkeiten zum gegenständlichen Entwurf:

Das Anpassen der Provisionsobergrenzen wird im Klammerausdruck mit „von 3 auf 2 Monatsmieten zu reduzieren“ konkretisiert. Tatsächlich sieht der Entwurf jedoch für einen wesentlichen Geschäftsbereich, nämlich die bis auf vier Jahre befristeten Mietverhältnisse, eine Provisionssenkung auf eine (!) Monatsmiete vor. Dies steht auch im krassen Gegensatz mit der in den spärlich erfolgten Kontaktaufnahmen mit Vertretern der Interessensvertretung kommunizierten Vorgehensweise. Auch hier war immer von einer Senkung der Mieterprovision auf 2 Monatsmieten – entsprechend den Vorgaben des Regierungsprogrammes – die Rede.

Dem entsprechend fordern wir – sofern die Politik an ihrem Vorhaben zur Senkung der Provision wider alle Bedenken festhält – die Senkung der Höchstprovision für die

Vermittlung von Wohnungen auf Mieterseite auf **zwei Bruttomonatsmieten unabhängig von der Mietdauer**. Das Ministerium übersieht nämlich, dass der Richtwert-Mietzins ebenso wie der angemessene Mietzins bei befristeten Verträgen um den Befristungsabschlag von 25 % zu reduzieren ist, was die Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung erheblich reduziert. Der Arbeitsaufwand für die Vermittlung des Vertrages ist dem gegenüber immer gleich und völlig unabhängig von der Vertragsdauer.

Weiters wäre einer Kürzung des Höchstsatzes auf Mieterseite grundsätzlich mit einer **entsprechenden Erhöhung des Höchstsatzes auf Vermieterseite – also von 3 auf 4 Bruttomonatsmieten - in § 19 Abs. 1 IMV zu begegnen**, um so zumindest die theoretische Chance zu eröffnen, den Entgang an Mieterprovision zu kompensieren und eine im Vergleich zur geltenden Rechtslage unverminderte Gesamtprovision zu erhalten. Insgesamt wäre dadurch sichergestellt, dass es zu keiner Kürzung, sondern zu einer Verschiebung des Provisionsanspruches kommen kann.

Auch die im Regierungsprogramm festgeschriebene „Klärung des Anwendungsbereiches im Detail“ ist in keinsten Weise erfolgt. In einem vom Wirtschaftsministerium erstellten Verordnungsentwurf im März 2008 war eine Senkung der Höchstsätze nur für den MRG-Vollanwendungsbereich vorgesehen. Der nunmehrige Entwurf sieht eine Senkung für alle Mietverträge – unabhängig vom MRG-Anwendungsbereich - vor. Auch den Erläuterungen ist keinerlei Anhaltspunkt für die Beweggründe dafür zu entnehmen.

Die Fachgruppe Wien hat mehrfach versucht, durch konstruktive Alternativvorschläge auf die Diskussion Einfluss zu nehmen. Deren Intention ist es, sowohl die Kosten bei Mietvertragsabschluss für den Mieter zu dämpfen, als auch den ebenso legitimen Interessen der Immobilienmakler und Hausverwaltungen gerecht zu werden. So könnte etwa eine Entlastung der Mieter dadurch erreicht werden, dass die vom Mieter zu entrichtende Provision nicht, bzw. nicht zur Gänze, mit der Rechtswirksamkeit des Mietvertrages fällig wird, sondern in monatlichen Teilbeträgen über einen Zeitraum von 2 – 3 Jahren zu verrechnen ist.

Ganz grundsätzlich ist weiters festzuhalten, dass die im Vorblatt beschriebenen „Wirtschaftlichen Auswirkungen“ des Vorhabens offensichtlich dessen volkswirtschaftliche Rechtfertigung fingieren sollen, in Wahrheit aber völlig aus der Luft gegriffen sind und einer seriösen Betrachtung keinesfalls standhalten können:

Die Behauptung, durch die Provisionssenkung würde die Kaufkraft von Wohnungssuchenden gestärkt sowie die Inflation gedämpft, ist blanker Hohn. Wem das nicht schon der sprichwörtliche gesunde Hausverstand sagt, den macht ein Blick in den von der Statistik Austria zum VPI veröffentlichten Warenkorb sicher: Die Waren und Dienstleistungen als Grundlage des VPI und damit der Darstellung der Inflation werden dort in 12 Verbrauchsgruppen eingeteilt. Unter der Verbrauchsgruppe 04 (Wohnung, Wasser, Energie) findet sich die Position „Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung“. Darunter findet sich jedoch nicht die Immobilienmaklerprovision. Logischerweise werden darunter die Betriebskosten für Mietwohnung bzw. Eigentumswohnung sowie Rauchfangkehrer Kosten (Einfamilienhaus) dargestellt.

Wie die Fachgruppe Wien schon mehrmals betont hat (z.B. Presseaussendung vom 20.03.2008) ist es eine Farce sondergleichen, die Provisionssenkung mit einer Stärkung der Kaufkraft und einer Dämpfung der Inflation zu rechtfertigen. Diese Ziele können effizient nur durch eine Entlastung von den Nutzern periodisch treffenden Zahlungsverpflichtungen erreicht werden, die eben – entsprechend der Darstellung im Warenkorb – auch inflationsbegründend sein können. Es ist in jeder Hinsicht unseriös, durch exorbitante

Erhöhungen von Gebühren (Müll-, Abwassergebühren, etc.) an der Inflationsschraube zu drehen, und im gleichen Atemzug die Honorierung einer geldwerten Leistung, was die Maklerprovision nun einmal ist, in Frage zu stellen.

Im europäischen Vergleich zeigt sich, dass die Haushaltsausgaben für Wohnen in Österreich weit unter dem EU-27 Durchschnitt liegen. Nur in Ungarn und Rumänien ist der Anteil der privaten Konsumausgaben für Wohnen noch geringer (!).

Entgegen der Darstellung im Vorblatt, dass keinerlei Auswirkungen auf die Beschäftigungen zu erwarten sind, wären die Folgen für die Immobilienwirtschaft insgesamt verheerend: In den letzten Jahren wurden verschiedene, erfolgreiche Initiativen gesetzt, um das Qualitätsbewußtsein und damit die Servicequalität von Immobilienmaklern zu steigern. So wurde eine verpflichtende Vermögensschadenshaftpflichtversicherung im Gesetz verankert, Ausbildungsstandards für Mitarbeiter – ON-Regeln – wurden geschaffen, durch Etablierung des Maklerwettbewerbes IMMY wurden Bewertungskriterien und Qualitätsniveau des Berufsstandes Immobilienmakler der Öffentlichkeit gegenüber transparent gemacht. All diese Maßnahmen stellen für den einzelnen, betriebswirtschaftlich kalkulierenden Immobilienmakler auch Kostenfaktoren dar. Auf der einen Seite laufend – zu recht – höhere Qualitäts- und Sicherheitsstandards einzufordern, und auf der anderen Seite den Maklern die Existenzgrundlage zu nehmen, stellt ein unvergleichliches, einzigartiges Vorgehen „Wider treu und Glauben“ dar.

In diesem Zusammenhang ist auch nicht nachvollziehbar, dass das Wirtschaftsministerium nach wie vor nicht die Initiative der Interessensvertretung, ein Teilgewerbe bzw. Vollgewerbe eines Assistenzmaklers mit eingeschränktem Befähigungsnachweis zu etablieren, aufgreift. Damit würde nicht nur einem legitimen Interesse der Immobilienbranche nach praktikabler Vertragsgestaltung für die Bearbeitung des Marktes nachgekommen werden, sondern würde damit auch ein Beitrag zur Qualitätssicherung erfolgen.

Auch den Konsumenten würde durch die angedachte Provisionssenkung letztlich ein Bärendienst erwiesen werden: Sie wären – ohne die nach der geltenden Rechtslage obligate professionelle Beratung durch Immobilienmakler – einem Markt mit komplexen juristischen Rahmenbedingungen ausgeliefert, was unweigerlich zu einer völligen Verwilderung des Wohnungsmarktes führen würde.

Als gesetzliche Interessensvertretung von alleine in Wien 2200 betroffenen Maklerunternehmen haben wir uns daher vehement gegen diesen Entwurf, in dessen Erstellung wir nicht eingebunden wurden, auszusprechen. Maßgebend dafür ist nicht nur die Existenzbedrohung eines ganzen Berufsstandes, sondern auch die volkswirtschaftliche Unsinnigkeit des Vorhabens, das jedes konstruktive Element vermissen lässt.