

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at
per Webformular:
Parlamentarisches Begutachtungsverfahren

Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien
T 05 90 900DW | F 05 90 900233
E rp@wko.at
W wko.at/rp

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
2022-0.182.374 23.3.2022	Rp 1958/22/AB/CG Dr. Agnes Balthasar-Wach	4075	22.4.2022

Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-Änderungsgesetz - MaklerG-ÄG); Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich bedankt sich für die Übermittlung des gegenständlichen Ministerialentwurfs und nimmt zu diesem wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

Ablehnung und allgemeine Kritik an dem Vorhaben

Mit größtem Bedauern und unter heftigem Protest des hauptbetroffenen Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder nehmen wir zur Kenntnis, dass mit diesem Entwurf ein Erstauftraggeber-Prinzip bzw. Bestellerprinzip umgesetzt werden soll. Wir sprechen uns gegen die generelle Einführung dieses Erstauftraggeber-Prinzips aus, da es - sogleich näher beschriebene - erhebliche negative wirtschaftliche Folgen für die Branche, ihre Beschäftigten sowie den gesamten Miet-Wohnungsmarkt haben wird, ohne die gewünschten Effekte erzielen zu können.

Erschwerung der Berufsausübung durch die Gesetzgebung

Das gegenständliche Vorhaben schafft defacto die Provisionszahlung durch Wohnungssuchende ab. Entgegen der wirkungsorientierten Folgenabschätzung, die die Auswirkungen für die Immobilienmakler herunterspielt, bildet die geplante Einführung bereits jetzt für die Unternehmen ein existenzbedrohendes Szenario. Es wird dazu führen, dass hunderte Kleinunternehmen vom Markt verschwinden und tausende fachlich qualifizierte Beschäftigte ihren Arbeitsplatz verlieren. Zudem begründet ein solches Provisionsverbot eine sachlich nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung zu Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen, bei welchen die Vermarktungskosten stets intransparent eingepreist sind.

Der Entwurf ist nicht sozial treffsicher

Die Einführung des Bestellerprinzips wird keineswegs zusätzlichen, leistbaren Wohnraum schaffen. Bspw. ist in Deutschland das sichtbare Wohnungsangebot seit Einführung des Bestellerprinzips deutlich zurück gegangen, weil die Wohnungen nur mehr von Privat an Privat weitergegeben werden. Damit fehlen den Mietern v.a. „die Gewährleistungen und Haftungen und damit die Rechtssicherheit“. Die Weitergabe von Wohnungen „Privat an Privat birgt viel Sprengkraft“. „Die deutschen Gerichte sind bereits mit zahlreichen Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter beschäftigt“ (Senk, Blick in die Immobilienbranche, immo aktuell 2021, 1).

Argumente in die Richtung, dass vom Bestellerprinzip vor allem Lehrlinge, Studenten und junge Familien, also einkommensschwache Personen, profitieren würden, gehen an den Realitäten des Marktes vorbei. Denn diese Zielgruppen werden in der Regel keine Wohnung mit einem marktüblichen Mietzins suchen, sondern sich über Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnungen versorgen. Von der Streichung der Mieterprovision profitieren Besserverdiener wesentlich mehr; also Personengruppen, die sich die Bezahlung der Dienstleistung des Immobilienmaklers durchaus leisten können und diese auch schätzen. Überdies ist es auch keinesfalls so, dass die Höchstprovision von zwei Bruttomonatsmieten auf Mieterseite stets ausgeschöpft wird. Denn Wohnungen werden zu einem hohen Prozentsatz befristet bis zu drei Jahren vermietet, wo sich der Höchstsatz schon auf nur eine Bruttomonatsmiete reduziert. Bei langfristigen bzw. unbefristeten Verträgen erzielt der Immobilienmakler durch seine Vermittlung einen erheblichen und langfristigen Mehrwert für den Mieter. Daher muss auch die Provisionshöhe in diesem Verhältnis betrachtet werden. Geht man etwa von einer Nettomiete von EUR 1.000,- inkl. Betriebskosten pro Monat bei einer Laufzeit von drei Jahren aus, so macht die Vermittlungsprovision lediglich 2,8 % des Gesamtaufwandes aus.

Nachteile für Wohnungssuchende bzw. Mieter

Dieses Gesetzesvorhaben berücksichtigt nicht die Leistungen, die Immobilienmakler insbesondere für Mieter erbringen. Immobilienmakler sind in der Regel als Doppelmakler und damit als Vermittler für bzw. zwischen seinen beiden Auftraggebern tätig. Als unparteilicher Doppelmakler hilft er, die regelmäßig bestehenden Informationsasymmetrien auszugleichen. Durch das gegenständliche Vorhaben wird der Makler in Zukunft zum bloßen „Vertriebsmitarbeiter“ des Vermieters degradiert, was dazu führt, dass der Mieter den Schutz durch die besonderen Informationspflichten und der damit verbundenen Haftung des Maklers verliert. Mieter werden in Zukunft die wertvolle Dienstleistung des Maklers verlieren, insb. zielgerichtete und sachdienliche Informationen zu Wohnung und Umgebung. Darüber hinaus ist wahrscheinlich, dass das flächendeckende und übersichtliche Wohnungsangebot wegfallen wird, weil Vermieter vermehrt auf informelle Netzwerke zurückgreifen werden. Mangels Expertise beim Vertragsabschluss zwischen Privaten ist überdies mit einem Anstieg von Rechtsstreitigkeiten zu rechnen. Zusätzlich sehen wir auch eine Benachteiligung von einkommensschwächeren Bewerbern, da Vermieter wohl nur nach dem Einkommensnachweis des Mieters entscheiden werden. In dieser Hinsicht hat eine Evaluierung des Bestellerprinzips in Deutschland hervorgebracht, dass im Schnitt 81 % der Befragten davon ausgehen, dass die Mindestanforderungen an Mieter (z.B. Einkommensnachweise, Mindestvertragsdauer) seit der Einführung des Bestellerprinzips gestiegen sind. Insofern wird sich die Situation für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen tendenziell verschärfen (Neuhoff/Girad/Herchenröder/Evert/Lehmann-Richter, Evaluation der Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz, 77).

Minimalforderung zum derzeitigen Gesetzesentwurf

Die Einführung des Erstauftraggeber-Prinzips in dieser generellen Form wird abgelehnt. In den wenigen Verhandlungsrunden der Stakeholder hätten wir noch Verständnis gehabt, wenn die Regelung eine soziale Komponente bei der Gestaltung der Provision gehabt hätte. Wir merken an, dass Wohnungen mit besonders hohem Standard („Luxuswohnungen“) oder Einfamilienhäuser von dieser neuen Provisionsregel ausgenommen sein sollen. Wir bedauern stark, dass unsere sachlichen Anmerkungen nicht berücksichtigt wurden und insbesondere der Alternativvorschlag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gänzlich unbeachtet geblieben ist.

Die WKÖ würde es befürworten die Grundausrichtung des Entwurfs im Sinne der Zielrichtung des Alternativvorschlages des Fachverbands umzugestalten. Eine sozial treffsichere Regelung kann nur dadurch erreicht werden, dass zumindest auf ein dringendes Wohnbedürfnis abgestellt wird und eine (kleine) Gruppe von „privilegierten“ Wohnungssuchenden geschaffen wird. Stattdessen sieht der Entwurf eine allgemeine Regelung vor, die den Berufsstand der Makler durch Abschneiden ihrer Verdienstmöglichkeiten stark schädigt und zudem nicht geeignet ist, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Es wird viele Folgeprobleme geben (Verknappung des sichtbaren und allgemein zugänglichen Wohnungsangebotes, Knowhow-Verlust, Qualitätsverlust in der Abwicklung usw.), die letztlich Teuerungen bringen werden (siehe oben).

Für den Fall, dass der Entwurf in Beibehaltung der derzeitigen Grundausrichtung dennoch weiterverfolgt werden sollte, ersuchen wir um Berücksichtigung unserer nachstehend unter Punkt II dargelegten Anliegen, die v.a. das Ziel verfolgen, den Entwurf für Makler klarer und vorhersehbarer zu machen sowie - innerhalb der engen Grenzen der von uns abgelehnten Grundrichtung zumindest etwas - praxisnäher auszugestalten. Hervorheben möchten wir unsere Kernanliegen, die unter Punkt II im Detail genauer ausgeführt werden:

- Schaffung von Ausnahmen für Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnungen, die zur zeitweisen geschäftlichen Nutzung (bspw. Airbnb) angemietet werden (siehe unten zu § 17a Abs. 6 - Forderung weiterer Ausnahmen),
- Einführung leichter administrierbarer Darlegungspflichten (siehe unten zu § 17 Abs. 4 - Hilfestellung bei der Darlegungspflicht),
- Immobilienmaklern darf die Provision nicht aufgrund von Aktionen des Vermieters wegfallen, die außerhalb ihres Einflussbereiches liegen (siehe unten zu § 17 Abs. 3 Z 2 - das „Zusammenwirken“ muss auch aus dem Gesetzestext hervorgehen),
- Die Kommunikation mit bestehenden Kunden darf nicht zum Verlust der Provision führen (siehe unten zu § 17 Abs. 3 Z 3 - Klarstellung, dass zum „eingeschränkten Interessentenkreis“ keine bestehenden Kunden zählen).

II. Im Detail

Zum Gesetzestext und den Erläuterungen

Zu § 17a Abs. 1 (Gesetzestext) - Klarstellung welcher Immobilienmakler betroffen ist

Wir schlagen vor, die Formulierung des Gesetzestextes zu präzisieren. Statt „der Makler“ sollte die Wendung „*dieser Immobilienmakler*“ verwendet werden, damit klar hervorgeht, dass jener Immobilienmakler gemeint ist, der vom Vermieter einen Auftrag bekommen hat.

Zu § 17a Abs. 3 Z 1 (Gesetzestext) - Konkretisierung des wirtschaftlichen Naheverhältnisses
Wir sprechen uns für das Einziehen von Mindestschwellen im Gesetzestext aus, um eine notwendige Konkretisierung zu erreichen. In diesem Sinn schlagen wir einen Beteiligungsgrad von mind. 25 % vor sowie, dass es auf einen „maßgeblichen Einfluss“ ankommen soll.

Zu § 17a Abs. 3 Z 1 (Erläuterungen, Besonderer Teil) - Konkretisierung „andere maßgebliche Person“

Der Begriff „andere maßgebliche Personen“ ist aus unserer Sicht zu unbestimmt. Zumindest sollte anhand eines Beispiels konkretisiert werden, welche Personengruppe umschrieben werden soll.

Zu § 17a Abs. 3 Z 2 (Gesetzestext) - das „Zusammenwirken“ muss auch aus dem Gesetzestext hervorgehen

Nach dem Entwurf soll ein Makler keine Provision vom Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber bekommen können, wenn der Vermieter vom Abschluss des Maklervertrags absieht, damit der Mieter provisionspflichtig wird (§ 17a Abs. 3 Z 2). Die Erläuterungen (vgl. S 3) führen aus, dass „zumindest ansatzweises Zusammenwirken des Vermieters mit dem betreffenden Makler erforderlich sein“ muss. Im Sinne der Rechtsklarheit treten wir dafür ein, dass diese in den Erläuterungen getroffene Wertung auch klar und sichtbar dem Gesetzestext entnommen werden kann. Dies kann bspw. durch die Einfügung der Wortfolge „*zusammen mit dem Makler*“ (nach „genannte Person“) erzielt werden. Es darf nicht auf die alleinige Motivationslage des Vermieters ankommen. Diese ist dem Makler nämlich nicht zugänglich und sollte ihm daher auch nicht angelastet werden können.

Zu § 17a Abs. 3 Z 2 (Erläuterungen, Besonderer Teil) - Folgen bei Entfall der Provisionspflicht

Wir treten für die Streichung der letzten zwei erläuternden Sätze ein („Anders als im Fall einer Vertragsanfechtung ... weiterhin bestehen“). Es ist unzumutbar und uneinsichtig, dass einen Makler im Fall, dass er keine Provision (d.h. die Hauptleistung des zugrundeliegenden Vertrags) vom Wohnungssuchenden bekommt, weiterhin Aufklärungs- und Interessenwahrungspflichten treffen sollen. Dies überdies, weil es Konstellationen geben kann, in denen erst im Nachhinein und außerhalb jeglicher Kontrolle des Maklers, sondern abhängig von der Wahl des Wohnungssuchenden klar wird, ob ein Provisionsanspruch besteht.

Zu § 17a Abs. 3 Z 3 (Erläuterungen, Besonderer Teil) - Klarstellung, dass zum „eingeschränkten Interessentenkreis“ keine bestehenden Kunden zählen

Der eingeschränkte Interessentenkreis bzw. Personenkreis darf nicht so verstanden werden, dass der Makler seinen Provisionsanspruch gegenüber einem erstauftraggebenden Wohnungssuchenden verliert, wenn er bezüglich der betreffenden Wohnung schon zuvor gezielt (und nicht etwa über Newsletter) Wohnungssuchende kontaktiert hat, die ihm bereits zu einem früheren Zeitpunkt einen Suchauftrag erteilt haben. Wir treten daher für eine Klarstellung in den Erläuterungen ein, dass es sich bei dem „eingeschränkten Interessentenkreis“ nicht um Wohnungssuchende handelt, die dem Makler bereits zu einem früheren Zeitpunkt einen Suchauftrag erteilt haben. Bei einer solchen Kontaktaufnahme handelt es sich nämlich nicht um Werbung, sondern um eine Kommunikation im Rahmen der bestehenden Geschäftsbeziehung.

Zu § 17a Abs. 4 (Gesetzestext und Erläuterungen, Besonderer Teil) - Hilfestellung bei der Darlegungspflicht

Die Immobilienmakler sollen in Zukunft bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs in jedem Einzelfall umfassende Darlegungspflichten treffen. Um Immobilienmaklern hinsichtlich der administrativen Pflichten eine Hilfestellung zu geben, plädieren wir dafür, dass die Aufklärung bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs in zwei Schritten erfolgen soll: IdS. soll der Makler in einem ersten Schritt dem Wohnungssuchenden bestätigen, dass ein Provisionsfall (also kein Fall des Abs. 1 oder Abs. 3) vorliegt. Im Fall, dass der Wohnungssuchende daraufhin eine weitere Spezifizierung wünscht, sollte den Immobilienmakler erst in einem zweiten Schritt auf ausdrückliches Verlangen des Wohnungssuchenden eine genauere Darlegungspflicht treffen. Diese Stufung kann bspw. durch Einfügung der Wortfolge „zu bestätigen und auf dessen Verlangen näher“ vor dem Wort „darzulegen“ erfolgen. Diese zwei-Schritt-Lösung sollte darüber hinaus in den Erläuterungen nachgezogen werden. So sind die Wohnungssuchenden in keiner Form schlechter gestellt; allerdings ist diese zwei-Schritt-Lösung für den Makler wesentlich leichter handzuhaben.

Zu § 17a Abs. 4 (Erläuterungen, Besonderer Teil) - Schriftlichkeit

In den Erläuterungen sollte klargestellt werden, dass die Schriftlichkeit für jeden Maklervertrag, also mit beiden Auftraggebern gilt. Nur so ist sichergestellt, dass Makler ihre Nachweispflichten zu einem späteren Zeitpunkt wahrnehmen können.

Zu § 17a Abs. 5 (Gesetzestext) - Konkretisierung der „sonstigen Leistungen“

Nach dem Entwurf soll der Mieter nicht zur Zahlung von „sonstigen Leistungen“ verpflichtet werden können. Offenbar hat diese Bestimmung die Intention, Umgehungskonstellationen hintanzuhalten (vgl. Erläuterungen, S 1; WFA, S 1). Wir merken an, dass die Umschreibung „sonstige Leistungen“ zu weit und unbestimmt gefasst ist, weil in der Bestimmung der Bezug zu Maklerprovisionen fehlt.

Es wird davon ausgegangen, dass im MaklerG keine allgemeinen wohnrechtlichen Regelungen getroffen werden sollen, die von Maklerprovisionen bzw. einem Maklervertrag als Grundlage losgelöst sind. Daher ist es nötig, in der Textierung einen Konnex zu den Provisionen herzustellen, um klarzustellen, dass die neue Regelung nicht unüberschaubar und unvorhersehbar auf sonstige wohnrechtliche Themen ohne Makler-Bezug ausstrahlt. So soll es bspw. auch nach der Maklernovelle (weiterhin) möglich sein, dass ein Mieter die Mietvertragserrichtung beauftragt und die Kosten dafür bezahlt (sofern dies in diesem konkreten Fall gesetzlich zulässig ist). Hingegen soll der potenzielle Mieter aber davor geschützt sein, dass er etwa bei Online-Angeboten im Zusammenhang mit der Wohnungsvermittlung zu Zahlungen verpflichtet wird, die eine Umgehung der Maklerprovision darstellen. Ohne eine Bezugnahme auf eine Maklerprovision im Gesetzestext könnte man aufgrund des Verweises auf § 27 MRG womöglich den - nicht nur nicht sachgerechten, sondern anhand des Gesamtrechtsgefüges inkohärenten - Schluss ableiten, dass im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG strengere Regelungen gelten würden als im Vollanwendungsbereich, weil im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG nicht einmal die Einschränkungen nach § 27 MRG („... unter dieses Verbot fallen aber nicht ...“) anwendbar wären.

Daher treten wir für eine explizite Bezugnahme auf die dahinterstehende Ratio (= die Weiterverrechnung der Provision unter einem anderen Titel zu verhindern) im Gesetzestext ein. Um den notwendigen Konnex zu den Provisionen herauszustreichen, sollte daher nach der

Wortfolge „eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie“ die Wortfolge „*anstelle der Provision*“ eingefügt werden.

Zu § 17a Abs. 6 (Gesetzestext) - Klarstellung bezüglich Dienstwohnungen

Der Entwurf sieht vor, dass die gegenständliche Provisionsregel nicht für die Vermittlung von Dienstwohnungsmietverträgen gelten soll, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden. So regelt § 17a Abs. 6 des Entwurfs, dass die Absätze 1 bis 4 für Dienstwohnungen nicht gelten. Dies bekräftigen auch die Erläuterungen (vgl. S 3). Diese Ausnahmeregelung zu Dienstwohnungen ist uE legislativ nicht stringent durchgezogen. Zusätzlich zu einer Bezugnahme auf die Absätze 1 bis 4 sollten daher auch die Absätze 5 und 7 in die Aufzählung jener Absätze, die für Dienstwohnungen nicht gelten, aufgenommen werden. Statt „Abs. 1 bis 4“ müsste es also heißen „*Abs. 1 bis 5 und Abs. 7*“. Denn eine Ausnahme von der Provisionsbestimmung muss zwangsläufig zur Folge haben, dass Regelungen, die eine Umgehung der Provisionsregelung im Blick haben (Abs. 5) sowie Verwaltungsstrafbestimmungen, die die Einhaltung der Provisionsregeln sicherstellen sollen (Abs. 7), ebenfalls nicht für solche Dienstwohnungen gelten.

Zu § 17a Abs. 6 (Gesetzestext) - Forderung weiterer Ausnahmen

Wir setzen uns für zwei weitere Ausnahmen von der Provisionsregel ein. Erstens plädieren wir für eine Ausnahme im Rahmen der Vermietung von Wohnungen für Freizeit- und Ferienwohnungen (Widmung Ferienwohnung). Eine solche Ausnahme würde die Ratio des Entwurfs nur noch deutlicher hervorstreichen. In den Erläuterungen (vgl. S 3) wird als Begründung der Ausnahme „Dienstwohnungen“ nämlich ausgeführt, dass „es hier nicht um das eigene Wohnbedürfnis des Mieters“ geht. Ebenso trifft dies auf die Nutzung von Freizeit- und Ferienwohnungen zu, die nicht dem (dringenden) Wohnbedürfnis des Mieters dienen und daher unverändert provisionspflichtig bleiben sollen. Zweitens vertreten wir, dass eine weitere Ausnahme für Wohnungen gelten soll, die zur zeitweisen gewerblichen Nutzung (bspw. eine Tätigkeit wie Airbnb) angemietet (und damit nicht selbst bewohnt werden) werden.

Zu § 17a Abs. 7 (Gesetzestext) - Senkung der Verwaltungsstrafen

Angeichts der stark begrenzten Verdienstmöglichkeiten sind die angedachten Verwaltungsstrafen viel zu hoch und unverhältnismäßig angesetzt. Überdies ist unverständlich, dass jeglicher Verstoß in einem zivilrechtlichen Setting auch mit einer Verwaltungsstrafe geahndet werden soll. Höchst problematisch ist insbesondere, dass auch reine Formfehler verwaltungsstrafrechtlich sanktioniert werden sollen. Bestimmungen wie diese erwecken den Eindruck als würde davon ausgegangen, dass sich Makler im Allgemeinen rechtswidrig verhalten. Wir bedauern sehr, dass die Leistungen der Makler offenbar so geringgeachtet werden und sprechen uns gegen diese branchenfeindliche Sichtweise aus.

Zu § 17a (Gesetzestext) - Allgemein

Im Sinne der Einheitlichkeit schlagen wir vor, ausschließlich den Begriff „Immobilienmakler“ zu verwenden (und nicht auch zusätzlich den Begriff „Makler“).

Zu der WFA

Generell sind wir über das Zahlenmaterial sehr verwundert. Eine Quelle wird nicht genannt. Wir halten fest, dass die Wirtschaftskammerorganisation diesbezüglich nie angefragt wurde. In der Kürze der Zeit ist es nicht möglich zu prüfen, ob die Zahlen nachvollziehbar sind bzw. eigenes Zahlenmaterial vorzulegen. Nach erster Durchsicht scheinen die Einsparungen für die Mieter sehr hoch gegriffen, während die Umsatzeinbußen sehr niedrig gehalten werden.

III. Zusammenfassung

Wir lehnen die Einführung dieses generellen Erstauftraggeber-Prinzips ab. Es werden massive Einbußen in der Branche erwartet, ohne dass tatsächliche und anhaltende Verbesserungen in Bezug auf leistbares Wohnen eintreten werden. Wir würden es befürworten, den derzeitigen Entwurf iS. einer „echten“ sozialen Treffsicherheit auszugestalten, was v.a. eine Ausrichtung des Anwendungsbereichs auf Personen mit dringendem Wohnbedürfnis bedingt. Im Fall, dass an dem derzeitigen Entwurf festgehalten wird, treten wir nachdrücklich für die unter Punkt II beschriebenen Anliegen ein, insbesondere also die Schaffung von Ausnahmen für Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnungen, die zur zeitweisen geschäftlichen Nutzung angemietet werden, die Einführung leichter administrierbarer Darlegungspflichten und notwendige Klarstellungen zu der Provision, wenn der Wohnungssuchende der Erstauftraggeber ist.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Diese Stellungnahme wird auch per Webformular im Rahmen des parlamentarischen Begutachtungsverfahrens übermittelt.

Freundliche Grüße

Dr. Harald Mahrer
Präsident

Karlheinz Kopf
Generalsekretär