

**ANTRAG 12**  
**der ÖAAB-FCG-BAK-Fraktion an die 170. Hauptversammlung**  
**der Bundesarbeitskammer am 17. Juni 2021**  
**in Wien**

**Senkung der Immobilienmakler-Honorare bei Wohnungskauf**

Laut Statistik Austria liegt der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die im eigenen Haus- oder Wohnungseigentum leben, im Jahr 2019 in allen Bundesländern außer Wien bei über 50 Prozent (Wien: 18,8 Prozent).

In Österreich versuchen viele Arbeitnehmer, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu erwerben, um nicht auf – vielfach nur befristete und damit unsichere – Mietverhältnisse angewiesen zu sein, für die keine Mietzinsbeschränkungen gelten.

Dabei werden insbesondere Eigentumswohnungen, aber auch Häuser – oftmals nur über Maklerbüros – angeboten.

Für Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Hauses beträgt die Maklerprovision lt. Immobilienmaklerverordnung maximal (und somit regelmäßig!) drei Prozent des Kaufpreises. Dasselbe gilt für den Verkäufer. Der Makler kann bei erfolgreicher Wohnungsvermittlung beiden Seiten eine Rechnung über drei Prozent des Kaufpreises (zzgl. 20 % USt) ausstellen und damit insgesamt sechs Prozent des Kaufpreises als Honorar lukrieren.

Obwohl es sich dabei um Höchstprovisionen handelt, ist für den Käufer dabei in der Regel kein Spielraum vorhanden. Nach § 12 Abs. 2 Immobilienmaklerverordnung kann die mit dem Käufer vereinbarte Provision den zulässigen Höchstbetrag sogar um bis zu 100 Prozent überschreiten, sofern mit dem anderen Teil eine entsprechend geringere oder keine Provision vereinbart wird. In der Konsumentenberatung haben derartige Fälle in den letzten Jahren aber keine Rolle gespielt.

Eine Käuferprovision in Höhe von 3,6 Prozent (inkl. USt) des Kaufpreises bedeutet, dass sich der Wert der Maklertätigkeit nicht an der erbrachten Dienstleistung bemisst, sondern ausschließlich am Wert der Immobilie.

Dabei sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren gegenüber anderen Preisen deutlich stärker angestiegen und dementsprechend auch die Honorare der Immobilienmakler. Das Honorar steht in keinem Verhältnis mehr zu den Dienstleistungen eines Maklers. Die Zwangslage der Käufer, aufgrund des sehr engen Marktes eine Immobilie vielfach nur über einen Makler erwerben zu können, wird hier ganz klar ausgenützt.

Der Häuserpreisindex, der seit 2010 die Preise von Wohnungen und Häusern erfasst, ist im Zeitraum 2010 bis 2019 um ganze 51,5 Prozent gestiegen. Dementsprechend konnten auch die Makler um 51,5 Prozent höhere Provisionen verrechnen als zehn Jahre zuvor.

Das heißt: Kostete ein Haus/eine Wohnung im Jahr 2010 noch beispielsweise 300.000 Euro, stieg der Preis im Jahr 2019 für eine gleichwertige Immobilie gemäß dem Index um durchschnittlich 51,5, Prozent auf 454.500 Euro.  
Die Höchstprovision von sechs Prozent (3 Prozent vom Verkäufer plus 3 Prozent vom Käufer) stieg gleichermaßen von 18.000 auf 27.270 Euro zzgl. 20 % USt, also auf brutto 32.724 Euro für die Vermittlung einer Immobilie.

Zum Vergleich dazu sind im gleichen Zeitraum (Jahresdurchschnitt 2010 bis Jahresdurchschnitt 2019) der Verbraucherpreisindex um 18,1 Prozent, der Baupreisindex um 20,1 Prozent oder der Tariflohnindex um 23,2 Prozent gestiegen.

Selbst während der Corona-Pandemie scheint der Immobilienmarkt krisensicher.

Eine Reduktion der Höchstprovisionssätze auf zwei Prozent des Kaufpreises, bzw. eine angemessene Begrenzung des Maklerhonorars, insbesondere gegenüber privaten Immobilienkäufern, erscheint mehr als angezeigt.

Generell vertritt die BAK die Auffassung, dass das Bestellerprinzip einzuführen ist und lediglich der Erstauftraggeber des Maklers provisionspflichtig werden soll.

Allerdings braucht es schon vorab dringend eine gesetzliche Änderung, um die Kostenbelastung für Wohnungskäufer nicht weiterhin ausufern zu lassen, sofern diese nicht sachlich gerechtfertigt ist.

**Die Hauptversammlung der Bundesarbeitskammer fordert daher den Gesetzgeber auf, die Immobilienmaklerverordnung dahingehend abzuändern, als die Höchstbeträge gemäß § 15 Abs. 2, Z 2 Immobilienmaklerverordnung auf zwei Prozent herabgesetzt werden und jegliche Möglichkeit der Überwälzung der Verkäuferprovision auf private Wohnungskäufer im Sinne des § 12 Abs. 2 Immobilienmaklerverordnung verhindert wird.**

Angenommen <input checked="" type="checkbox"/>	Zuweisung <input type="checkbox"/>	Ablehnung <input type="checkbox"/>	Einstimmig <input checked="" type="checkbox"/>	Mehrheitlich <input type="checkbox"/>
--	------------------------------------	------------------------------------	--	---------------------------------------