

ANTRAG

der ÖAAB&FCG-Fraktion an die 6. Vollversammlung
der Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg

Senkung der Immobilienmakler- Honorare bei Wohnungskauf

Im Bundesland Salzburg versuchen viele Arbeitnehmer, sich 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 nach der Immobilienmaklerverordnung (IMV) 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 IMV kann die mit dem Käufer vereinbarte Provision den zulässigen Höchstbetrag sogar um bis zu 100 Prozent überschritten werden, 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.

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

Generell vertritt die ÖAAB&FCG-Fraktion 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.

Aus diesem Grund stellt die ÖAAB&FCG Fraktion in der Salzburger Arbeiterkammer den

ANTRAG

Die 6. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg fordert den Gesetzgeber dazu auf, die Immobilienmaklerverordnung dahingehend abzuändern, als die Höchstbeträge gemäß § 16 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.

Für die ÖAAB&FCG-Fraktion
FO DI (FH) Johann Grünwald
Salzburg, am 28. Oktober
2021