

13.54

Abgeordnete Mag. Ruth Becher (SPÖ): Herr Präsident! Herr Minister! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Nach dem Frühling kommt der Sommer, nach dem Sonntag der Montag und nach dem Regen scheint wieder die Sonne. *(Ruf bei der ÖVP: Und was kommt nach Rendi-Wagner?)* Aber eines, liebe Kolleginnen und Kollegen, kommt in Österreich sicher nicht: ein echtes Bestellerprinzip bei der Maklerprovision. *(Beifall bei der SPÖ.)* Die ÖVP will es nicht und die Grünen können es nicht. *(Abg. Maurer: Das ist einfach paktwidriger Schmarrn! Das ist doch ein bisschen peinlich! – Abg. Lukas Hammer: Und das von einem Politikneuling! Seit 1988 ist sie Abgeordnete!)*

Dabei ist die Sache relativ einfach: Wer eine Leistung bestellt, muss sie auch bezahlen. Und wenn es den Vermietern lästig ist, die Wohnung herzuzeigen und Mietvertragsformulare auszufüllen, dann beauftragen sie einen Makler. Den beauftragen sie aber in der Praxis nur dann, wenn er auf das Honorar des Vermieters verzichtet und der Mieter zwei Bruttomonatsmieten zahlen muss, nämlich bis zu mehreren Tausend Euro für einmal aufsperrern und Formulare unterschreiben. Das ist ein Unrecht, das kritisieren sehr viele Betroffene.

Wenn diese Bundesregierung das ändern möchte, dann kann sie das relativ einfach tun: Sie kann der Gesetzesvorlage der SPÖ zustimmen, da wird die Sache ganz eindeutig geregelt, oder sie kann auch das Gesetz aus Deutschland abschreiben. In Deutschland wurde das Bestellerprinzip nämlich bereits 2015 eingeführt. Die Regeln dort sind sehr einfach, es funktioniert tadellos: Wird eine Wohnung vom Makler vermittelt, zahlt der Vermieter, um nicht zahlen zu müssen, muss der Vermieter beweisen, dass er nichts mit der Arbeit des Maklers zu tun hat. Das funktioniert und ist ein ordentliches Gesetz.

Die Bundesregierung hat sich aber entschlossen, es anders zu machen. Sie will den Menschen einen Schmäh verkaufen. In der Praxis ist das dann so: Unterschreibt ein Mieter für eine Wohnung, bekommt er dann vom Makler die Rechnung. Die muss er bezahlen oder er muss möglicherweise zu Gericht gehen, wo er beweisen muss, dass er dem Makler keinen Suchauftrag erteilt hat.

Im Strafrecht ist es anders, da gilt das Prinzip, dass jeder unschuldig ist, bis seine Schuld bewiesen ist. Für die Mieter in Österreich gilt das nicht, da muss der Mieter die Provision bezahlen, bis seine Unschuld bewiesen ist. In Deutschland muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter den Auftrag gegeben hat. In Österreich muss der Mieter beweisen, dass der Vermieter den Auftrag gegeben hat. Wie kann er das beweisen? Im Bautenausschuss haben Sie, Frau Justizministerin dazu erklärt, dass es eine Dokumentationspflicht gibt und dass es Auffangbestimmungen dazu gibt. Ich sage Ihnen aber: Ein Gesetz, das schon im Vorhinein mit Dokumentationspflicht und Inkrafttreten von Auffangbestimmungen lebt, ist eigentlich ein kaputtes Gesetz. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Die Bundesregierung weiß genau, dass es kaputt ist. Die Regierung behauptet ja nicht einmal, dass sie das Bestellerprinzip eingeführt hat, sie spricht von einem Erstauftraggeberprinzip. Laut Duden – Sie können gerne nachschauen – bedeutet der Begriff Bestellerprinzip aber, dass die Vermittlergebühr von jenem gezahlt wird, der die Vermittlung beauftragt, das Wort Erstauftraggeberprinzip hingegen gibt es im Duden gar nicht.

Zusammengefasst kann man sagen: Wer die Mieter:innen in Österreich entlasten möchte, beschließt ein Bestellerprinzip, und wer die Mieter:innen verschaukeln möchte, erfindet das Erstauftraggeberprinzip. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Ich habe aber auch eine gute Nachricht für Sie: Es ist nicht zu spät, umzukehren. Es gibt nämlich einen Abänderungsantrag, mit dem man das Gesetz reparieren könnte. Ich bringe daher folgenden Antrag ein:

Abänderungsantrag

der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen zum Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über die Regierungsvorlage (1900 d.B.): Bundesgesetz, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG) (1952 d. B.) (TOP 4)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzentwurf wird wie folgt geändert:

Nach dem Einleitungssatz wird folgende neue Ziffer 1 eingefügt und die nachfolgenden Ziffern werden entsprechend unnummeriert:

„1. § 17 samt Überschrift lautet:

Provision bei Verträgen über Wohnungen und Wohnräume

17. (1) Eine Vereinbarung, mit der sich der Vertragspartner des Immobilienmaklers zur Zahlung eines Entgelts für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume verpflichtet, bedarf der Schriftform.

(2) Der Immobilienmakler darf von einem Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Immobilienmakler einen Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder Verkäufer oder ein anderer Berechtigter den Immobilienmakler mit dem Angebot der Wohnungen oder Wohnräume beauftragt hat oder der Makler sonst wie von der Vertragsgelegenheit Kenntnis erhielt. Eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder Verkäufer oder einem anderen Berechtigten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, ist unwirksam.

(3) Im Streitfall obliegt der Nachweis über die Einhaltung der Abs. 1 und 2 dem Immobilienmakler.

(4) Wer entgegen Abs. 2 eine Provision fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, kann mit einer Geldstrafe bis zu 25.000 Euro bestraft werden.“

Vielen Dank. (Beifall bei der SPÖ.)

14.00

Der Antrag hat folgenden Gesamtwortlaut:

Zusatz- bzw. Abänderungsantrag

der Abg. Mag. Ruth Becher, Genossinnen und Genossen

zum Bericht des Ausschusses für Bauten und Wohnen über die Regierungsvorlage (1900 d.B.): Bundesgesetz, mit dem das Maklergesetz geändert wird (Maklergesetz-Änderungsgesetz – MaklerG-ÄG) (1952 d. B.) (TOP 4)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der eingangs bezeichnete Gesetzentwurf wird wie folgt geändert:

Nach dem Einleitungssatz wird folgende neue Ziffer 1 eingefügt und die nachfolgenden Ziffern werden entsprechend um nummeriert:

„1. § 17 samt Überschrift lautet:

Provision bei Verträgen über Wohnungen und Wohnräume

17. (1) Eine Vereinbarung, mit der sich der Vertragspartner des Immobilienmaklers zur Zahlung eines Entgelts für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume verpflichtet, bedarf der Schriftform.

(2) Der Immobilienmakler darf von einem Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Wohnungen oder Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungssuchende hat mit dem Immobilienmakler einen Maklervertrag geschlossen, bevor der Vermieter oder Verkäufer oder ein anderer Berechtigter den Immobilienmakler mit dem Angebot der Wohnungen oder Wohnräume beauftragt hat oder der Makler sonst wie von der Vertragsgelegenheit

Kenntnis erhielt. Eine Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder Verkäufer oder einem anderen Berechtigten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, ist unwirksam.

(3) Im Streitfall obliegt der Nachweis über die Einhaltung der Abs. 1 und 2 dem Immobilienmakler.

(4) Wer entgegen Abs. 2 eine Provision fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, kann mit einer Geldstrafe bis zu 25.000 Euro bestraft werden.“

Begründung

Zu § 17:

Der Makler soll bei der Vermittlung von Wohnraum künftig vom Wohnungssuchenden eine Maklerprovision nur noch dann fordern können, wenn ein Vertrag über Wohnungen oder Wohnräume (sowohl bei Miet- als auch bei Kaufverträgen) zustande kommt, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden noch nicht von der Gegenseite (Vermieter, Verkäufer, Wohnungsverwalter oder Vormieter, etc.) bekannt gegeben worden waren oder ihm sonst irgendwie bekannt wurden (= Erstauftraggeber-Prinzip).

Vereinbarungen, durch die der Mieter oder Käufer sich gegenüber dem Vermieter oder Verkäufer oder dem Makler verpflichtet, eine ursprünglich vom anderen Vertragspartner geschuldete Provision zu tragen, sollen unwirksam sein.

Präsident Ing. Norbert Hofer: Der Zusatz- beziehungsweise Abänderungsantrag ist ordnungsgemäß eingebracht und steht somit auch mit in Verhandlung.

Ich darf die Frau Bundesministerin für Justiz Dr.ⁱⁿ Alma Zadić sehr herzlich hier im Haus begrüßen und bitte nun Frau Klubvorsitzende Sigrid Maurer zu Wort. – Bitte schön, Frau Abgeordnete.