



### Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

# Bestellerprinzip?

## Kommentar: Martin Prunbauer

■ Von der Erleichterung, die Friedrich Schiller in seinem Walleinstein-Drama Feldmarschall Illo mit den Worten „Spät kommt Ihr – Doch Ihr kommt!“ in den Mund legt, ist in Bezug auf das „angekündigte Kommen“ des Bestellerprinzips wahrlich nichts zu bemerken. Bereits seit Jahren geistert das Bestellerprinzip wie ein Schreckgespenst durch die Immobilienlandschaft, um schließlich – nach mehreren missglückten parlamentarischen Entschließungsanträgen – im türkis-grünen Regierungsprogramm zu landen. Der Zeitpunkt der Neuregelung einer Provision für Immobilienvermittlung ist übrigens nicht nur für Immobilienmakler der denkbar schlechteste.

### Blick über die Grenze

Mit dem Bestellerprinzip beabsichtigt die Regierung einen Beitrag zum leistbaren Wohnen zu schaffen. Das „Bestellersystem“ ist aber kein „Bestseller-System“, sondern rein populistische Showpolitik. Dazu reicht der Blick über die Grenze, denn in Deutschland gilt das Bestellerprinzip seit 2015. Wie bei unserem Nachbarn wird auch bei uns das publik gemachte Wohnungsangebot zurückgehen. Wohnungen, die heiß begehrt sind, werden zunehmend im Bekanntenkreis und „unter der Hand“ vergeben. Sobald eine Wohnung auf den Markt kommt, werden Massenbeachtigungen mit mehreren Teilnehmern die Regel sein. Hochblüte hat in Deutschland derweil auch das Ablöse(un)wesen: Mithilfe von dubiosen Geschäftsmodellen kassieren nicht mehr die Makler, sondern

mittlerweile ausscheidende Mieter. Diese verlangen von selbst gefundenen Nachmietern Provisionsbeträge. Auch werden sich die Kosten für Wohnungssuchende öfters nicht verringern, weil noch Ausgaben für zusätzliche Beratung – etwa durch rechtsberatende Berufe – in Anspruch genommen werden müssen.

### Neue Probleme

Die Inanspruchnahme eines Maklers wird letztlich aus Vermietersicht zur wirtschaftlichen Frage, die in der aktuellen Situation besondere Brisanz gewonnen hat. Nach der derzeitigen Rechtslage gibt es nämlich im Vollenwendungsbereich des MRG keine Möglichkeit, die Provision für den Makler als Ausgabe zu berücksichtigen. Auch scheidet aufgrund der Mietzinsregulierung eine Überwälzung dieser Kosten in die künftige Miete aus. Die Regelung für eine generelle Kostentragung durch den Vermieter stellt damit eine Mietzinsreduktion über die Bande dar.

Völlig anders hingegen kann sich die Situation außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG darstellen. Wenn etwa ein gut situerter Generaldirektor eine Villenetage oder ein Penthouse mieten möchte, zahlt künftig der Vermieter die Provision. Derartige Auswüchse sind durchaus diskussionswürdig.

Fazit: Das Bestellersystem schadet mehr als es Nutzen bringt. Es ist eine Bestrafungsaktion für die Vermieter von Wohnungen im Vollenwendungsbereich, es schützt die Falschen und es ist klar eigentumsfeindlich.

