



## Das Besteller-Prinzip -Fluch oder Segen?

ImmoFokusAusgabe Winter/2021 | Seite 85 | 10. Dezember 2021  
 Reichweite: 0

Andrea Baidinger



### Zum Autor

Georg Spiegelfeld, Eigentümer der Spiegelfeld Immobilien GmbH, allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen, RICS, REV, Vorstandssprecher des Immobilienring Österreich und Geschäftsführer der Immobilien Marktplatz GmbH.

# Das Besteller-Prinzip – Fluch oder Segen?

## Kommentar: Georg Spiegelfeld

■ Schon seit Jahren gibt es den politischen Wunsch, das sogenannte Besteller-Prinzip aus Deutschland auch in Österreich einzuführen.

Leider steht dabei nur der populistische Gedanke für die Betreiber dieser Provisionsveränderung im Vordergrund.

Alle Informationen und Lehren, die man aus Deutschland schon gut absehen kann, werden nur so verdreht, wie es der jeweilige Part betrachten möchte.

Auch in Deutschland hat man schon bemerkt, dass mit diesem System nicht der große Wurf gelungen ist, mehr als 30 Prozent der Wohnungen werden nicht mehr angeboten, das Ablöseunwesen ist wieder gang und gäbe. Die Mieten wurden nirgendwo niedriger, ganz im Gegenteil: Wie man hört, schlagen die Vermieter die Maklerprovision auf die Miete auf und Massenbesichtigungen sind wieder an der Tagesordnung, um nur ein paar negative Beispiele zu bringen – aber das war, ein politischer Wunsch und daher wird nur hinter vorgehaltener Hand über diesen „Rohrkrepiere“ informiert und große Begeisterung ist auch nicht mehr zu hören.

### Massive Schädigungen

Es ist schade, dass die zuständigen Persönlichkeiten nicht bereit sind, sich mit den Ergebnissen aus der Praxis auseinanderzusetzen und aus rein populistischen Überlegungen ein System, das grundsätzlich für alle Beteiligten gut ist, mit einem Schlag zerstören wollen.

Es werden nicht nur viele, vor allem Kleinbetriebe, in Konkurs getrieben und deren Mitarbeiter in die Arbeitslosigkeit – ich weiß schon, das werden nur ein paar 1.000 Mitarbeiter sein, aber auch das ist in Zeiten wie diesen schon viel zu viel.

Ja, es geht um Arbeitsplätze, aber auch um die Frage, wem damit geholfen werden soll.

Im Regierungsprogramm steht Besteller-Prinzip – da würde man herauslesen, dass der Vermieter oder Mieter, der einen Makler bestellt (= beauftragt), auch dafür zahlen soll. Eigentlich ganz einfach und doch wird jetzt von allen Seiten noch alles Mögliche zusätzlich hineininterpretiert, es wird immer komplizierter statt einfacher und das hat keinerlei Treffsicherheit.

### Relativierung gefragt

Geht es nicht darum, den Menschen zu helfen, die wirklich Hilfe bei der Suche nach einer brauchbaren Wohnung benötigen, sie zu unterstützen, in rechtlichen und technischen Fragen ausreichend zu informieren und zusätzlich durch die Haftpflichtversicherung des Maklers abzusichern?

Da stellt sich natürlich auch die Frage, ob jemand, der sich um 5.000 Euro pro Monat eine Mietwohnung leisten kann, auch eine schützenswerte Person ist.

Ja, ich gebe zu, dass zwei Monatsmieten als Honorar bei Mietbeginn auf einmal zahlen zu müssen für viele Mieter eine große Belastung ist. Aber könnte man sich denn nicht statt diesen Verdienst für den Makler einfach zu streichen, etwas kreativere Bezahlssysteme wie z. B. Aufteilung auf die Mietlaufzeit, Modular abrufbare Leistungen u. v. m. einfallen lassen?

Das derzeitige Maklerrecht ist grundsätzlich ein sehr gutes System, das sowohl den Vermieter als auch den Mieter schützt. Natürlich ändern sich die Zeiten und Bedürfnisse und wenn man seitens der Politik Veränderungen will, sollte man über das Für und Wider gemeinsam mit den Betroffenen, die mit diesem Thema tagtäglich zu tun haben, nachdenken.

Ein Fluch für alle Betroffenen wäre ein einfaches „Drüberfahren“. Ein Segen könnte eine österreichische, kreative Lösung sein, die auch weiterhin für Vermieter und Mieter Sicherheit und Fairness gewährleisten soll.