



OKTOBER 2010

Newsletter



Recht

Novelle der Immobilienmakler-Verordnung 2010: Herabsetzung der Provisions-Höchstsätze für Mieter

Am 1.9.2010 wurde durch Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend, die Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler geändert. Dabei wurden insbesondere für bestimmte Konstellationen die Höchstsätze für die Provisionsvereinbarungen herabgesetzt.

Von der Änderung erfasst sind nur Verträge über die Vermittlung von Mietverträgen und Verträgen über sonstige Gebrauchs- und Nutzungsrechte. Unverändert bleiben insbesondere Provisionen für Kauf- und Pachtverträge oder Verträge über die Einräumung von Baurechten.

Neu ist die Unterscheidung zwischen der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume (§ 19) und der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern (§ 20). Wie bisher bestehen Sonderregelungen für die Wohnungsvermittlung durch Immobilienverwalter von Objekten, die in einem Haus liegen, das der Verwalter betreut (§ 21) – für diese Fälle sieht die Novelle die höchsten Kürzungen vor. Eine Gegenüberstellung der alten und neuen Höchstprovisionen finden Sie in der rechten Spalte.

Von der neuen Rechtslage werden Vereinbarungen erfasst, die nach dem 1.9.2010 abgeschlossen werden, bereits bestehende Maklerverträge bleiben unberührt.

Eine weitere Änderung betrifft die Schaltung von Inseraten durch Immobilienmakler: Bislang gab es für Inserate betreffend Mietwohnungen – abgesehen von der allgemeinen Verpflichtung, darauf hinzuweisen, dass das Inserat von einem Makler stammt – keine besonderen Vorschriften. Nach neuer Rechtslage muss der Makler die monatliche Gesamtbelastung für den Mieter angeben und, sofern nicht ein Pauschalmietzins vereinbart werden soll, diese in Hauptmietzins, Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer aufschlüsseln (§ 6 Abs 3).

Katharina Müller, Willheim Müller Rechtsanwälte

NEWS +++ Facebook-Diskussionsforum mit Rechtsanwältin DDr. Katharina Müller am 12.10.2010, 9:30-13:00 zum Thema „Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern“ auf www.Facebook.com/FindMyHome.at +++ Dr. Harald Friedl, Willheim Müller Rechtsanwälte, hält im November 2010 am WIFI Wien im Rahmen der **Ausbildung zum Immobilienmakler-Assistenten** den Kurs zur 1. Zertifizierungsstufe. Infos unter www.wifiwien.at (Kurs Nr. 82111010) +++

Praxis

Welche Höchstsätze gelten seit 1.9.2010 für die Vermittlung von Mietverträgen?

Die höchst zulässige Provision bei Mietverträgen hängt von der Art des vermittelten Vertrags, dem Vertragsobjekt (Geschäftsraum oder Wohnung), der Vertragsdauer und schließlich davon ab, mit wem (Mieter oder Vermieter) die Provision vereinbart wird. Die Tabelle stellt die alten und neuen Höchstbeträge gegenüber. Die Provision berechnet sich immer als Vielfaches eines Bruttomonatsmietzinses. In Klammern finden sich die abweichenden Multiplikatoren, die gelten, wenn ein Hausverwalter eine Wohnung in einem vom ihm verwalteten Haus vermittelt.

Vertragsdauer	Objekt	Provision vom Vermieter		Provision vom Mieter	
		bisher	neu	bisher	neu
unbefristet / mehr als 3 Jahre befristet	Geschäftsraum	3x	3x	3x	3x
	Wohnung	3x (2x)	3x (2x)	3x (2x)	2x (1x)
2 - 3 Jahre befristet	Geschäftsraum	3x	3x	2x	2x
	Wohnung	3x (2x)	3x (2x)	2x	1x (0,5x)
weniger als 2 Jahre befristet	Geschäftsraum	3x	3x	1x	1x
	Wohnung	3x (1x)	3x (1x)	1x	1x (0,5x)

Die Provisions-Höchstsätze sind auch zu beachten, wenn für die Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine Provision vereinbart wird. Dabei ist als Höchstbetrag jener Betrag heranzuziehen, der für die Gesamtdauer nach der Verlängerung insgesamt zulässig wäre. Für die Verlängerung darf nur noch die Differenz zwischen der bereits bezahlten Provision und dem Gesamt-Höchstbetrag verlangt werden. Achtung: Bei Wohnungsmieten ist die Provision für die Verlängerung zusätzlich mit einer halben Bruttomonatsmiete begrenzt.

Mara-Sophie Häusler, Willheim Müller Rechtsanwälte

