

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2010

Ausgegeben am 25. August 2010

Teil II

268. Verordnung: Änderung der Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler

268. Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend, mit der die Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler geändert wird

Auf Grund des § 69 Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2010, wird im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz verordnet:

Die Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 297/1996, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 490/2001, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 6 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) In Inseraten über Mietwohnungen haben Immobilienmakler Angaben über die monatliche Belastung in Form der Gesamtbelastung sowie – sofern es sich nicht um einen Pauschalmietzins handelt – Angaben über den Hauptmietzins, die Betriebs- und Heizkostenkonti und die Umsatzsteuer zu machen.“

2. Die §§ 19 bis 21 samt Überschriften lauten:

„Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume

§ 19. (1) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über Geschäftsräume aller Art (Lokale, Verkaufsräume, Magazine, Garagen, Werkstätten, Arbeits-, Büro- oder Kanzleiräume, Lager- und Einstellplätze usw.) darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzins (§ 24) nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf mindestens zwei, jedoch nicht mehr als drei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf weniger als zwei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten oder unbefristeten Haupt- oder Untermietvertrages über Geschäftsräume darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(3) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über Geschäftsräume aller Art eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt höchstens drei Jahre, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf jenen Betrag ergänzt, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer den jeweils festgelegten Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet. Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über Geschäftsräume aller Art eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt mehr als drei Jahre oder wird für den Fall der Umwandlung des befristeten in einen unbefristeten Mietvertrag eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem Vermieter vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den dreifachen monatlichen Bruttomietzins ergänzt.

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

§ 20. (1) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine

Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins (§ 24) nicht übersteigen. Ist der Mietvertrag auf nicht mehr als drei Jahre befristet, so darf die Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten oder unbefristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen. Dies gilt nicht für die Vermittlung eines Mietvertrages über Wohnungen, die Mietern als Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden, sofern der Immobilienmakler nur mit dem ihn beauftragenden Eigentümer oder Bauorganisator eine Vereinbarung über eine Provision oder sonstige Vergütung trifft.

(3) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf jenen Betrag ergänzt, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer den Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet, höchstens jedoch einem halben monatlichen Bruttomietzins entspricht. Wird für den Fall der Umwandlung des befristeten Mietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus in einen unbefristeten Mietvertrag eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem Vermieter vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den Höchstbetrag nach § 20 Abs. 1 oder Abs. 2 ergänzt, höchstens jedoch einem halben monatlichen Bruttomietzins entspricht.

Vergütung bei der Vermittlung von Mietverträgen durch Hausverwalter

§ 21. (1) Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er betraut ist, so darf die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte der nach § 20 Abs. 1 zu berechnenden Beträge nicht übersteigen. § 20 Abs. 3 ist sinngemäß anzuwenden. Die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(2) Vermittelt ein Immobilienverwalter einen kürzer als auf zwei Jahre befristeten Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem von ihm verwalteten Haus gelegen ist, so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(3) Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist.“

3. § 27 samt Überschrift lautet:

„Vergütung bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte

§ 27. Die mit dem Überlasser vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für eine nicht unter die §§ 18 bis 26 fallende Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht an Geschäftsräumen aller Art oder an Wohnungen oder Einfamilienhäusern erfließt, darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttoentgeltes nicht übersteigen. Die mit dem Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für eine nicht unter die §§ 18 bis 26 fallende Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht an Wohnungen oder Einfamilienhäusern erfließt, darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttoentgeltes nicht übersteigen. §§ 20 bis 22 und 24 sind sinngemäß anzuwenden.“

4. Die Überschrift vor dem § 28 lautet: „Inkrafttreten“. Dem § 28 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die §§ 6 Abs. 3 19, 20, 21, 27 und 29 samt Überschriften in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 268/2010 treten mit 1. September 2010 in Kraft.“

5. Nach § 28 wird folgender § 29 samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsbestimmungen

§ 29. Auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung BGBl. II Nr. 268/2010 bereits vereinbarten Provisionen und sonstigen Vergütungen sind die bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden.“

Mitterlehner