

IMMOBILIEN

Rechtsradar

VOM MIETRECHT BIS ZU OGH-ENTSCHEIDUNGEN:
CHRISTOPH KOTHBAUER GIBT IHNEN AUF DIESER
SEITE REGELMÄSSIG EINEN ÜBERBLICK ÜBER DIE
WICHTIGSTEN RECHTSÄNDERUNGEN.



Foto: beige stellt

Der Autor: **Christoph Kothbauer**, Studium der Rechtswissenschaften, bis April 2003 Geschäftsführer der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer, seit August 2003 Leitung der Rechtsabteilung in einem Wiener Immobilien-treuhandunternehmen. Anerkannter Wohnrechtsexperte. Fachbuchautor und Vortragender im Wohnrechtsbereich. www.onlinehausverwaltung.at

WIRD DIE MIETERPROVISION GEKÜRZT?

Worum geht's?

Bundesminister Bartenstein hat einen Entwurf zur Neugestaltung der Immobilienmaklerverordnung zur Begutachtung vorgelegt. Immobilienmakler müssen sich darauf vorbereiten, dass die Mieterprovision – zumindest für Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG (somit also im Wesentlichen für „klassische“ Altbauwohnungen) – auf maximal zwei Bruttomonatsmieten gekürzt werden wird. Damit soll ein bereits im Regierungsprogramm für diese Legislaturperiode festgehaltenes Vorhaben (nämlich „für Wohnungsmietverträge die Provisionsobergrenze für Mieter zu reduzieren“) umgesetzt werden.

Wen betrifft es?

Immobilienmakler und deren Auftraggeber auf Mieterseite.

Details:

Neben der generellen Reduktion der Mieterprovision bei der Vermietung von Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG auf maximal zwei Bruttomonatsmieten sieht der Entwurf vor, dass bei sämtlichen Wohnungsmieten (Ausnahme: Einfamilienhäuser) im Falle einer Befristung von weniger als drei Jahren die Mieterprovision lediglich höchstens eine Bruttomonatsmiete betragen darf und bei einer Befristung von exakt drei Jahren höchstens zwei Bruttomonatsmieten.

Sofern keine Vollenwendung vom MRG vorliegt (z. B. bei Dachgeschoßausbauten mit Baubewilligung ab 1. Jänner 2002, Neubaeigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder Ferienwohnungen), soll es bei Wohnungsmietverträgen mit einer längeren als dreijährigen Befristung bzw. bei unbefristeten Wohnungsmietverträgen wie bisher bei einem Höchst-satz von drei Bruttomonatsmieten bleiben.

Konsequenz:

Über die Hauptmietzinse Inflationsbekämpfung betreiben zu wollen, ist indes schon vom Ansatz her verfehlt: „Preistreiber“ bei Wohnungsmieten sind ja nicht die Hauptmietzinse selbst, sondern insbesondere die Kosten für Energie, Wasser/Abwasser und Müllentsorgung. Diese Kosten bleiben aber durch das beschlossene und die für die Zukunft geplanten Vorhaben völlig unberührt! Man bekämpft also nicht die hohe Inflation, sondern kompensiert sie bloß, was aber zulasten der Haussubstanz geht und z. B. sinnvolle energetische Sanierungen im Althausbestand gefährdet.

ÖFFENTLICHE VERSTEIGERUNG VON LIEGENSCHAFTEN DURCH MAKLER?

Worum geht's?

Der parlamentarische Justizausschuss hat einstimmig die Regierungsvorlage für ein Feilbietungsrechtsänderungsgesetz (FRÄG) beschlossen. Mit diesem Gesetz soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass künftig auch Immobilienmakler auf Wunsch des Eigentümers öffentliche Versteigerungen von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten durchführen dürfen.

Wen betrifft es?

Immobilienmakler, Rechtsanwälte, Notare, Eigentümer und Erwerber von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten.

Details:

Künftig soll die freiwillige Feilbietung (= Versteigerung) von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten aus der Gerichtszuständigkeit ausgelagert werden. Auch nach dem FRÄG sollen zwar primär die Notare für die Durchführung der Versteigerungen zuständig sein, doch soll eine Versteigerung von einem Rechtsanwalt oder einem hierzu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden, wenn dies der Eigentümer begehrt (die Rolle des Notars würde sich diesfalls auf die Beurkundung der Versteigerung reduzieren).

Seitens des Gewerberechts ist vorgesehen, dass (neben den Versteigern beweglicher und – künftig eben auch – unbeweglicher Sachen) auch die Immobilienmakler zur öffentlichen Versteigerung befugt sein werden. Allerdings werden die zur Versteigerung befugten Gewerbetreibenden voraussichtlich einer Haftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 400.000 Euro bedürfen (die mit der jüngsten Gewerbeordnungsnovelle neu eingeführte Versicherungspflicht für Immobilien-treuhänder sieht lediglich eine Mindestsumme von 100.000 Euro vor und müsste im Regelfall also aufgestockt werden).

Konsequenz:

Die endgültige Beschlussfassung des FRÄG, das mit 1. Jänner 2009 in Kraft treten soll, bleibt abzuwarten. Für die Immobilienmakler, deren Berufsvertretung ja schon seit sehr langer Zeit um Versteigerungsbe-fugnisse kämpft, ergäbe sich ohne Zweifel ein interessantes Geschäftsfeld und eine das berufliche Ansehen fördernde Ausweitung ihrer Kompetenzen.