



!!! Neue Immobilienmakler-Verordnung: Kürzung der Mieterhöchstprovision bei Wohnungs- und Einfamilienhausmieten!!!

Die bereits seit langem politisch angekündigte Neugestaltung der Provisionshöchstsätze in der Immobilienmakler-Verordnung (IMV) ist nun wahr geworden: Der BM für Wirtschaft, Jugend und Familie hat am gestern (25. August 2010) eine neue IMV (IMV neu) erlassen, die am 1. September 2010 in Kraft treten wird.¹ Dabei kommt es zu empfindlichen Kürzungen der Mieterprovisionen bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser.²

- **Vorbemerkung: Bruttomonatsmiete (BMM) als Bemessungsgrundlage**

Wie bisher: Bemessungsgrundlage für die Regelung der Höchstprovisionen für die Vermittlung von Haupt- und Untermietverträgen bleibt die sogenannte Bruttomonatsmiete (BMM): Beim Bruttomietzins handelt es sich gemäß § 24 Abs 1 IMV um den Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (für Gemeinschaftsanlagen) und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.³ Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist NICHT in den Bruttomietzins einzurechnen.⁴ **Kurz gesagt, beinhaltet der Bruttomietzins alle laufenden Leistungen des Mieters an den Vermieter, nicht jedoch die auf den (Gesamt-)Mietzins entfallende gesetzliche Umsatzsteuer.**

- **Vermittlung von Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser:**
 - **Mieterhöchstprovision bei unbefristeten Verträgen oder bei Verträgen mit einer Befristung von mehr als drei Jahren nur mehr zwei BMM, bei Verträgen mit einer Befristung bis zu drei Jahren nur mehr eine BMM**

¹ Änderung der Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl II 2010/268.

² Dieser Newsletter begnügt sich mit einer Information über die Inhalte der neuen IMV, (berechtigte) rechtspolitische Kritik bleibt hier bewusst ausgespart.

³ Bei der Berechnung der Provision oder sonstigen Vergütung für die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (somit also für Wohnungen im Vollarwendungsbereich des MRG), sind gemäß § 24 Abs 2 IMV die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

⁴ Insofern ist die Bezeichnung „Bruttomietzins“ mehr als missverständlich.

- **Vermieterhöchstprovision: keine Änderung (drei BMM)**

!!! Neu: Für die Vermittlung eines **unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Haupt- oder Untermietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus** darf die mit dem **Mieter** vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des **zweifachen monatlichen Bruttomietzins** nicht übersteigen. Ist der **Mietvertrag auf nicht mehr als drei Jahre befristet**, so darf die Vergütung den Betrag des **einfachen monatlichen Bruttomietzins** nicht übersteigen (§ 20 Abs 1 IMV neu).

Wie bisher: 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 Bruttomonatsmietzins** nicht überschreiten (§ 20 Abs 2 IMV neu).⁵

• **Vermittlung von Wohnungsmietverträgen durch Hausverwalter:**

- **Mieterhöchstprovision: Hälfte der sonst zulässigen Mieterhöchstprovision**
- **Vermieterhöchstprovision: bei Verträgen mit einer Befristung von weniger als zwei Jahren eine BMM, ansonsten keine Änderung (zwei BMM)**

!!! Neu: 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 sonst** (siehe oben) **zu berechnenden Beträge** nicht übersteigen (§ 21 Abs 1 IMV neu). Im Klartext heißt das: Vermittelt der Immobilienverwalter eine Wohnung in einem von ihm verwalteten Haus, so beträgt die Mieterhöchstprovision bei einem unbefristeten Vertragsverhältnis oder bei einer Befristung von mehr als drei Jahren eine Bruttomonatsmiete und bei einer Befristung bis zu drei Jahren eine halbe Bruttomonatsmiete.

Wie bisher: Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Wohnungsmietvertrag in einem von ihm verwalteten Haus, so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung bei einem unbefristeten Mietvertrag oder bei einer Befristung von zwei Jahren oder mehr bei den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen (§ 21 Abs 1 IMV neu).

!!! Neu: Vermittelt ein Immobilienverwalter einen Wohnungsmietvertrag in einem von ihm verwalteten Haus mit einer Befristung von weniger als zwei Jahren⁶, so darf die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen (§ 21 Abs 2 IMV neu).

Wie bisher: Es bestehen keine „verwalterspezifischen“ Beschränkungen der Höchstprovision, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist (§ 21 Abs 3 IMV neu). Vermittelt also der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage einen Mietvertrag über eine

⁵ Die Beschränkung von drei BMM gilt nach wie vor nicht, wenn Wohnungen Mietern als Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden und der Makler nur mit dem ihn beauftragenden Eigentümer oder Bauorganisator eine Vereinbarung über eine Provision oder sonstige Vergütung trifft (§ 20 Abs 2 IMV neu).

⁶ Aufgrund § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG ist eine solch kurze Befristung nur bei Wohnungsmietverträgen außerhalb des MRG durchsetzbar, etwa bei Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG) oder Wohnungen, die als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung angemietet werden (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG).

im Wohnungseigentum stehende Wohnung, und ist der vermietende Wohnungseigentümer nicht gleichzeitig Mehrheitseigentümer der Liegenschaft, so gelten die „normalen“ Provisionshöchstsätze nach § 20 IMV neu.

- **Ergänzungsprovision bei Vermittlung von (zunächst) befristeten Mietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser:**

- **Auf Vermieter- wie Mieterseite ist die Ergänzungsprovision auf höchstens eine halbe BMM beschränkt**

Wie bisher: Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder für den Fall der Umwandlung eines solchen befristeten Vertragsverhältnisses in ein unbefristetes eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart⁷, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, die die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf jenen Betrag ergänzt, der unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer den Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bzw den Höchstbetrag für ein unbefristetes Vertragsverhältnis bildet. Das heißt also, die Provision kann – allerdings nach Maßgabe der Einschränkung des nächsten Absatzes! – bis zu jenem Betrag nachverrechnet werden, der der Höchstprovision für die letztlich vereinbarte Gesamtdauer des Vertrages bzw bei Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis der Höchstprovision für ein unbefristetes Vertragsverhältnis entspricht.

!!! Neu: Eine derartige **Ergänzungsprovision** bei Wohnungen und Einfamilienhäusern darf jedoch auf Mieter- wie auf Vermieterseite⁸ höchstens einem **halben monatlichen Bruttomietzins** entsprechen!

- **Vermittlung von Mietverträgen über Geschäftsräume:**

- **Mieterhöchstprovision: keine Änderung (drei BMM bei unbefristeten Verträgen oder Befristung mit einer Dauer von mehr als drei Jahren; zwei BMM bei Befristung mit einer Dauer von zwei bis drei Jahren; eine BMM bei einer Befristung mit einer Dauer von weniger als zwei Jahren)**
- **Vermieterhöchstprovision: keine Änderung (drei BMM)**

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

⁷ Beachte, dass eine solche Ergänzungsprovision bereits im Rahmen des ursprünglichen Vermittlungsgeschäfts – welches zu einem (zunächst) befristeten Mietvertrag führt – vereinbart werden muss!

⁸ Man könnte vordergründig annehmen, dass auf Vermieterseite eine Ergänzungsprovision nur ausnahmsweise schlagend werden kann, zumal die Höchstprovision auf Vermieterseite (abgesehen vom Spezialfall der Vermittlung eines auf weniger als zwei Jahre befristeten Mietvertrages über eine Wohnung durch den Hausverwalter in einem von ihm verwalteten Haus) ja nicht von der Vertragsdauer abhängig ist bzw davon, ob ein befristetes oder unbefristetes Vertragsverhältnis eingegangen wird. Zu denken ist aber an jene Fälle der Vermittlung befristeter Mietverträge über Wohnungen oder Einfamilienhäuser, in denen der Makler die an sich zulässige Höchstprovision zunächst nicht ausschöpft, mit dem Vermieter aber für den Fall einer Verlängerung oder Umwandlung eine Ergänzungsprovision vereinbart.

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 (§ 19 Abs 1 IMV neu).

Wie bisher: 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 (§ 19 Abs 2 IMV neu).

Wie bisher: Auch die Ergänzungsprovisionsregelung hat bei der Vermittlung von (zunächst) befristeten Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten keine Änderung erfahren (§ 19 Abs 3 IMV neu). Das heißt, als Ergänzungsprovision kann jener Betrag verlangt werden, der die zunächst vereinbarte Provision auf jene ergänzt, die der Höchstprovision für die – im Wege der Verlängerung vereinbarte – gesamte Vertragsdauer bzw im Fall der Umwandlung der Höchstprovision für ein unbefristetes Vertragsverhältnis entspricht.⁹

- **Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte:**

- **Sinngemäße Anwendung der Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Mietverträgen**

Wie bisher sind für die Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte (wie etwa bei der Vermittlung von Servituts- und Fruchtgenussverträgen) die Regelungen über die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Mietverträgen sinngemäß anzuwenden. Dies bedeutet bei der Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Gebrauchs- oder Nutzungsrecht an Geschäftsräumen erfließt, sowie auch auf der Seite des Überlassers von Gebrauchs- oder Nutzungsrechten an Wohnungen und Einfamilienhäusern eine Höchstprovision in der Höhe des dreifachen monatlichen Bruttoentgelts (§ 27 IMV neu).¹⁰

!!! Neu (aber der bisherigen Systematik entsprechend) ist daher, dass bei der Vermittlung von Gebrauchs- und Nutzungsrechten an Wohnungen oder Einfamilienhäusern die mit dem Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten vereinbarte Provision oder Vergütung den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttoentgelts nicht übersteigen darf (§ 27 IMV neu).

- **Inserate über Mietwohnungen:**

- **Angabe und Aufschlüsselung des Gesamtmietzinses**

!!! Neu: 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 Heizkostenakonti und die Umsatzsteuer** zu machen (§ 6 Abs 3 IMV

⁹ Auch hier ist hinsichtlich der Ergänzungsprovision auf Vermieterseite der Fall zu erwähnen, dass bei der Vermittlung des ursprünglich begründeten Vertragsverhältnisses die an sich zulässige Höchstprovision von drei BMM noch nicht voll ausgeschöpft, sondern bloß eine Ergänzung für den Fall der Verlängerung oder Umwandlung vereinbart wird.

¹⁰ In der neuen Textierung des § 27 IMV wird zwar die Höchstprovision für die Erwerber von Gebrauchs- und Nutzungsrechten an Geschäftsräumen nicht angesprochen (sondern werden nur die Höchstprovisionen für die Überlasser von Gebrauchs- und Nutzungsrechten an Geschäftsräumen, Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie die Erwerber von Gebrauchs- und Nutzungsrechten an Wohnungen und Einfamilienhäusern geregelt), was aber nur als Redaktionsversehen angesehen werden kann.

neu). Dh, pro Mietwohnungsinserat müssen – ja nachdem, ob es auch Heizkostenkonti gibt – vier bis fünf Beträge genannt werden!!! Wird aufgrund der Kleinunternehmerregelung gemäß § 6 Abs 1 Z 27 UStG keine USt verrechnet, so unterbleibt natürlich die Angabe der USt.¹¹

- **Inkrafttreten, Übergangsrecht:**

- **Inkrafttreten am 1. September 2010**
- **Vor dem 1. September 2010 getroffene Provisionsvereinbarungen blieben unberührt**

Die dargestellten Änderungen der IMV treten mit **1. September 2010** in Kraft (§ 28 Abs 3 IMV neu).

Auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung **bereits vereinbarten Provisionen und sonstigen Vergütungen** sind die **bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden** (§ 29 IMV neu).

Damit man von einer vor dem 1. September 2010 vereinbarten Provision sprechen kann, bedarf es einer Willenserklärung des Auftraggebers vor diesem Datum. Die Übermittlung eines Vermittlungsauftrags oder Mietvertragsanbots (jeweils inklusive der zu treffenden Provisionsvereinbarung, an den Auftraggeber) stellt somit noch keine Provisionsvereinbarung dar. Vielmehr führt erst eine (wenigstens konkludente) rechtsgeschäftliche Erklärung (= Willenserklärung) des Auftraggebers zur vom Makler genannten Provision bzw die Legung des die Provisionsbedingungen umfassenden Anbots durch den Auftraggeber zu einer entsprechenden Vereinbarung. Zumal Ergänzungsprovisionen bereits beim ursprünglichen Vermittlungsgeschäft vereinbart werden müssen, um für den Fall einer späteren Verlängerung oder Umwandlung wirksam zu sein, muss davon ausgegangen werden, dass vor dem 1. September 2010 getroffene Ergänzungsprovisionsvereinbarungen über den 31. August 2010 hinaus wirksam bleiben, und in diesen Fällen die Ergänzungsprovisionen in Zukunft noch nach bisherigem Recht vorgenommen werden dürfen.¹²

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

¹¹ Wobei aber fraglich bleibt, ob und wie in den Inseraten auf diese Befreiung hingewiesen werden muss.

¹² Jede andere Auslegung würde im Ergebnis zu einem nicht zu rechtfertigenden Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse führen!