

## Entwurf

### **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. 29/2010, 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. Die §§ 19 bis 21 samt Überschriften lauten:

#### **„Vermittlung von Bestandverträgen**

**§ 19.** (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Geschäftsräumen aller Art (Lokalen, Verkaufsräumen, Magazinen, Garagen, Werkstätten, Arbeits-, Büro- oder Kanzleiräumen, Lager- und Einstellplätzen usw.) und die mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Wohnungen und Einfamilienhäusern dürfen den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses (§ 24) nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Wohnungen und Einfamilienhäusern darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses (§ 24) nicht übersteigen.

(3) Die Beschränkung des Abs. 1 hinsichtlich des Höchstbetrages der Provision oder sonstigen Vergütung gilt nicht, wenn die Vermittlung der Miete von Wohnungen zum Zwecke der Unterbringung von Mietern erfolgt, denen eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird, sofern der Immobilienmakler nur mit dem ihn beauftragenden Eigentümer oder Bauorganisator eine Vereinbarung über eine Provision oder sonstige Vergütung trifft.

#### **Vermittlung befristeter Mietverhältnisse**

**§ 20.** (1) Die mit dem Mieter von Geschäftsräumen aller Art vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines kürzer als auf zwei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Mieter von Geschäftsräumen aller Art vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines mindestens auf zwei Jahre, jedoch höchstens auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(3) Die mit dem Mieter von Wohnungen und Einfamilienhäusern vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines höchstens auf vier Jahre befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(4) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses an Geschäftsräumen 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 bei Betrachtung der aufeinanderfolgenden Mietverhältnisse als einziges Mietverhältnis den jeweils festgelegten Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet. Wird für den Fall einer

Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses an Geschäftsräumen 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 ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem vom Mieter verschiedenen Auftraggeber vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den dreifachen monatlichen Bruttomietzins ergänzt.

(5) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses an Wohnungen oder Einfamilienhäusern 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 bei Betrachtung der einzelnen Mietverhältnisse als einziges Mietverhältnis den Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung bildet. Wird für den Fall der Umwandlung des befristeten Mietverhältnisses an Wohnungen oder Einfamilienhäusern in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf sowohl die mit dem Mieter als auch die mit dem vom Mieter verschiedenen Auftraggeber vereinbarte weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den Höchstbetrag nach § 19 Abs. 1 oder Abs. 2 ergänzt.

#### **Vermittlung von Mietverhältnissen durch Hausverwalter**

**§ 21.** (1) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein Mietverhältnis an einer 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 §§ 19 Abs. 2 und 20 Abs. 3 zu berechnenden Beträge nicht übersteigen. § 20 Abs. 5 ist sinngemäß anzuwenden. Die mit dem vom Mieter verschiedenen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(2) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein kürzer als zwei Jahre befristetes Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem von ihm verwalteten Haus gelegen ist, so darf auch die mit dem vom Mieter verschiedenen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

(3) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein Mietverhältnis an einer Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, und ist der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft, so gelten die in den §§ 19 und 20 genannten Höchstbeträge.“

2. § 27 *samt Überschrift* lautet:

#### **„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. § 19 Abs. 3 sowie §§ 20 bis 22 und 24 sind sinngemäß anzuwenden.“

3. Dem § 28 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Die §§ 19, 20, 21 und 27 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2010 treten mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Bundesgesetzblatt in Kraft.“