

Vorblatt

Problem:

Die Bruttomonatsmieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser sind seit 1994 gestiegen. Die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen haben die Bruttomonatsmieten als Basis. Es ist daher zu einem deutlichen Ansteigen der von den Mietern zu bezahlenden Provisionen gekommen.

Ziel:

Reduktion der Provisionszahlungen von Mietern bei der Vermittlung von Mietverhältnissen an Wohnungen und Einfamilienhäusern

Inhalt/Problemlösung:

Durch eine Änderung der Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler soll eine Herabsetzung der Provisionshöchstbeträge für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen festgelegt werden.

Alternativen:

Keine.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

- Finanzielle Auswirkungen:

Mit einer zusätzlichen Kostenbelastung für Bund und Länder ist nicht zu rechnen.

- Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

- - Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

Die Kaufkraft von Wohnungssuchenden wird gestärkt und die Inflation gedämpft.

- - Auswirkungen auf die Verwaltungskosten für Bürger/innen und für Unternehmen:

Es sind keine Informationsverpflichtungen für Bürger/innen und Unternehmen vorgesehen.

- Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit:

Keine.

- Auswirkungen in konsumentenschutzpolitischer sowie sozialer Hinsicht:

Die Wohnungssuchenden werden bei den Kosten für die Wohnungssuche finanziell entlastet.

- Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

Keine.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Die Verordnung ist im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz zu erlassen.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Hauptgesichtspunkte des Entwurfes:

Im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode ist vorgesehen, dass unter Anhörung der betroffenen Berufsgruppe die Provisionsobergrenzen für Mieter bei Wohnungsmietverträgen anzupassen (von drei auf zwei Monatsmieten zu reduzieren) sind, wobei der Anwendungsbereich im Detail zu klären ist.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 19):

Diese Bestimmung regelt die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Bestandverträgen. Für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Geschäftsräumen aller Art wird der bisherige Provisionshöchstsatz von drei Bruttomonatsmietzinsen sowohl auf der Seite des Vermieters als auch auf der Seite des Mieters beibehalten.

Die für den Mieter maßgebende Provisionsobergrenze für die Vermittlung von Wohnungen und Einfamilienhäusern wird von drei auf zwei Bruttomonatsmieten herabgesetzt. Die Reduktion der Provisionsobergrenze gilt ohne Einschränkung für jede Vermittlung einer Haupt- oder Untermiete. Es kommt daher nicht darauf an, ob die Wohnung dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt.

Zu Z 1 (§ 20):

Der Provisionsobergrenzen für die Vermittlung befristeter Mietverhältnisse waren bisher für die Mieter von Geschäftsräumen und für die Mieter von Wohnungen und Einfamilienhäusern gleich. Die geltende Regelung wird für die Mieter von Geschäftsräumen übernommen. Für die Mieter von Wohnungen und Einfamilienhäusern wird der Provisionshöchstsatz bei der Vermittlung eines höchstens auf vier Jahre befristeten Mietverhältnisses auf den Betrag des einfachen Bruttomonatsmietzinses herabgesetzt.

Für den Fall der Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses und für den Fall der Umwandlung eines befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes Mietverhältnis werden in § 20 Abs. 4 und 5 Obergrenzen für die Folgeprovisionen festgelegt. Eine Regelung, die die Vereinbarung einer Folgeprovision gänzlich verbietet, ist nicht vorgesehen, da eine solche Regelung dem § 6 des Maklergesetzes widerspricht. Gemäß § 6 des Maklergesetzes ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. Bei einem generellen Ausschluss einer Folgeprovision unabhängig davon, ob der Makler verdienstlich tätig war oder nicht, könnte daher der Fall eintreten, dass nach dem Maklergesetz dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, die Vereinbarung einer Provision jedoch nach den Standes- und Ausübungsregeln verboten ist.

Zu Z 1 (§ 21):

Nach der bisherigen Regelung ist für die Vermittlung von Mietverhältnissen durch Hausverwalter grundsätzlich sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter eine Provisionsobergrenze von zwei Bruttomonatsmieten vorgesehen. Für den Mieter wird die Provisionsobergrenze auf die Hälfte der nach den §§ 19 Abs. 2 und 20 Abs. 3 zu berechnenden Beträge herabgesetzt. Mieter haben daher für die Vermittlung eines maximal auf vier Jahre befristeten Mietverhältnisses höchstens eine halbe Bruttomonatsmiete zu bezahlen. Die Provisionsobergrenze für die Vermittlung eines länger als auf vier Jahre befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses wird für den Mieter auf eine Bruttomonatsmiete reduziert.

Zu Z 2 (§ 27):

Die Regelung der Provisionsobergrenzen für die Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte folgt den für die Provision des Mieters vorgesehenen Bestimmungen. Die mit dem Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten vereinbarte Provision wird auf das zweifache Bruttomonatsentgelt herabgesetzt.