

- Via Themenmonitor
Wirtschaftskammer Österreich
Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63
Postfach 195
1045 Wien

- Rp 278/10/GZ/ZI/25.06.2010 2008/0020/3517/ 1278 20.08.2010
Mag. Wallner/gs

Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Verordnungsentwurf des BMWFJ wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Grundsätzliches

Der Entwurf des BMWFJ verfolgt folgende Ziele:

- Bei Bestandsverträgen in Bezug auf Haupt- oder Untermiete von Geschäftsräumen soll der bisherige Höchstsatz von drei Bruttomonatsmieten beibehalten, in Bezug auf die Vermittlung von Wohnungen und Einfamilienhäusern der Höchstsatz **für Mieter** auf zwei Bruttomonatsmieten herabgesetzt werden.
- Bei befristeten Mietverhältnissen soll nach dem Entwurf der Höchstsatz **für Mieter** von Wohnungen und Einfamilienhäusern bei der Vermittlung eines höchstens auf vier Jahre befristeten Mietverhältnisses auf den Betrag des einfachen Bruttomonatsmietzinses herabgesetzt werden.
- Bei der Vermittlung von Mietverhältnissen **durch Hausverwalter** soll die Provisionsobergrenze für Mietverhältnisse bis zu vier Jahre eine halbe Bruttomonatsmiete, darüber hinaus eine Bruttomonatsmiete betragen.
- Bei der Vermittlung sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte soll nach dem Entwurf die Obergrenze **für den Gebrauchs- und Nutzungsberechtigten** auf die Höhe des zweifachen Bruttomonatsentgelts herabgesetzt werden.

Die Erläuterungen zu dem Entwurf beziehen sich auf das „Regierungsprogramm“ mit folgendem Wortlaut:

„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.**“

Der gegenständliche Entwurf des BMWFJ wird offensichtlich nicht einmal diesen Anforderungen gerecht, wie sich der als Anlage angeschlossenen Stellungnahme der

Fachgruppe Wien der Immobilientreuhänder, welche rund 2200 Mitgliedbetriebe vertritt, entnehmen lässt. Die Wirtschaftskammer Wien sieht sich daher veranlasst nicht nur diese Stellungnahme vollinhaltlich zu unterstützen, sondern zusätzlich die unten Punkt 2 angeführte Argumente auch aus verfassungsrechtlicher Sicht vorzubringen.

2. Bedenken der WKW gegen den Entwurf

Festzuhalten ist vorweg, dass die durch den Entwurf in Frage gestellten Provisionssätze nicht ohne weiters – auch nicht durch Regierungsprogramm, welches letztlich nur eine politische Absichtserklärung darstellt – geändert werden können, sondern Änderungen durch Verordnung jedenfalls durch Verfassung bzw. Gesetz gedeckt sein müssen.

In Bezug auf den vorliegenden Entwurf erscheinen daher – wie auch von der Fachgruppe Wien der Immobilientreuhänder zumindest implizit angebracht – folgende Bedenken gerechtfertigt:

Die Regelung der Höchstbeträge für Provisionssätze bei der Vermittlung von Bestandverträgen besteht in der derzeitigen Form seit der Verordnung des damaligen BM HGul vom 16. Juni 1978, BGBl. Nr. 323/1978. Gemäß § 14 Abs. 1 war schon damals der Höchstsatz für die Vermittlung der Vermietung von Bestandsobjekten mit der Höhe des dreifachen Bruttomietzinses festgelegt.

Rechtsgrundlage der Verordnung war damals § 69 Abs. 2 GewO 1973. § 69 Abs. 2 bezeichnete explizit die Gewerbe der Immobilienmakler und der Immobilienverwalter als solche, für die Ausübungsregeln des § 69 Abs. 2 sowohl im Sinne von Wohlverhaltensregeln („Compliance“) in Relation zu den Mitbewerbern als auch im Sinne eines Schutzes der Leistungsbezieher zulässig sind.

Diese Verordnungsgrundlage wurde in die Gewerbeordnung 1994 durch die Bestimmung des § 69 Abs. 2 Z 5 übernommen und ist somit auch Rechtsgrundlage der mit Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. Nr. 297/1996, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 490/2001 festgelegten Provisionshöchstsätze im Immobilienmaklergewerbe. Diese sieht wie schon in der Verordnung aus 1978 nunmehr in den §§ 19 Abs. 1 eine Provisionsobergrenze betreffend die Vermittlung von Bestandverträgen (unbefristeten Mietverträgen) ebenfalls in der Höhe des dreifachen Bruttomietzinses vor. Damit ist festzuhalten, dass diese Provisionsobergrenze bereits seit 32 Jahren (!!) besteht und daher auch die wesentliche Grundlage für die betriebliche Kalkulation nach Grundsätzen seriöser unternehmerischer Gebarung eines Immobilientreuhänderunternehmens darstellt.

Durch § 20 der geltenden Verordnung wurden weiters Regelungen hinsichtlich der inzwischen vom Mietrechtsgesetzgeber zugelassenen befristeten Mietverhältnisse getroffen. Der Provisionssatz für Mietvereinbarungen mit einer unter 2 Jahren liegenden Vertragsdauer ist auf den einfachen Bruttomietzinssatz, bei einer über 2 Jahren liegenden, aber auf drei Jahre beschränkten Mietdauer auf den zweifachen Bruttomietzinssatz begrenzt. Immobilienverwalter sind bei unbefristeten Mietverhältnissen auf den zweifachen Mietzins begrenzt. Bei befristeten Mietverhältnissen gelten die für die Immobilienmakler bestimmten Provisionssätze. Auch diese Bestimmungen stellen seit nunmehr nahezu 14 Jahren wesentliche Kalkulationsgrundlage für die Maklerbetriebe dar.

Mittels der im Vergleich zu den Provisionssätzen für Vermittlung unbefristeter Mietverhältnisse ohne dies erheblich reduzierten Provisionssätze hat der Ordnungsgeber u.E. ausreichend die sich aus der Kurzfristigkeit der Mietverhältnisse ergebende Belastung der Mieter berücksichtigt. Da aber die mit der Vermittlung befristeter Mietverträge im Zusammenhang stehenden Aufwendungen des Vermittlers idR nicht geringer sind als die mit der Vermittlung unbefristeter Mietverträge ergeben sich bereits jetzt schon aus der Vermittlung kurzfristiger Mietverträge erheblich geringere Ertragsmargen, die nur teilweise

durch die eher vage Chance häufigerer Vermittlung ein und desselben Objekts ausgeglichen werden können.

Für einen wesentlichen Anteil der Betriebe stellen die Provisionseinkünfte den überwiegenden Anteil ihrer Erlöse dar. Werden diese Erlöse - wie im Entwurf vorgesehen - um ein Drittel (bei unbefristeten Mietverträgen) bzw. um die Hälfte bei befristeten Mietverträgen reduziert, so werden voraussichtlich unter Beibehaltung der bisherigen Aufwendungen, welche auch im Sinne einer Qualitätssicherung erfolgen bei den kurzfristigen Mietverträgen keine Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden könnten bzw. müssten die Aufwendungen aus anderen Geschäftsbereichen quersubventioniert werden.

Der im Entwurf vorgesehene einschneidende Eingriff in die Erlösstruktur von Betrieben, welche eine durch Jahrzehnte gesicherte Rechtslage als Grundlage hat, stellt nach Ansicht der Wirtschaftskammer Wien zweifellos einen Eingriff in das Grundrecht der Erwerbsfreiheit dar. Ein derartiger Eingriff setzt aber stets auch die Adäquanz der eingesetzten Mittel voraus, wenn an sich an öffentliches Interesse an dem Eingriff selbst besteht. Dies kann aber im vorliegenden Fall grundsätzlich bezweifelt werden, da den erheblichen finanziellen Einbussen einer ganzen Branche eher marginale Vermögensvorteile der Leistungsbezieher gegenüberstehen. Dabei ist anzumerken, dass eine auf § 69 Abs. 2 gestützte Verordnung, nur aufgrund der im Einleitungssatz angeführten Missstände erlassen werden darf. Darunter ist die Vermeidung von Vermögensschäden für die Bezieher von Leistungen von Gewebetreibenden angeführt, nicht aber allgemein die Verschaffung von erhofften, ausschließlich volkswirtschaftlich begründete Vermögensvorteilen für Wohnungssuchende, wie dies in den Erläuterungen des Entwurfs zum Ausdruck kommt. Schon aus diesem Grund wäre die beabsichtigte Änderung der Verordnung als nicht dem Gesetz entsprechend anzusehen.

Zusammenfassend muss sich daher die Wirtschaftskammer Wien entschieden gegen den vorliegenden Entwurf aussprechen. Eine Änderung der derzeit geltenden Verordnung darf keinesfalls mit Einkommenseinbußen für einen Großteil der Immobilienmaklerbranche verbunden sein. Inwieweit Umschichtungen denkbar sind, wäre von den Vertretern der Branche in Gesprächen mit dem BMWFJ zu klären.

Die Wirtschaftskammer Österreich wird ersucht, die Ausführungen der Fachgruppe Wien der Immobilienreuhänder sowie obige Ausführungen entsprechend zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße
WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN
Für den Direktor:

Dr. Josef Schleiner
(elektronisch gefertigt)