

4. Provisionsgrenzen für die Vermittlung von Wohnraum

Dem Schutz Wohnungssuchender vor einer möglichen Übervorteilung dienen nicht nur die mietrechtlichen Bestimmungen etwa im Hinblick auf verbotene Vereinbarungen nach § 27 MRG, sondern auch Regeln zur Begrenzung der zulässigen Provisionshöhen für die Vermittlung von Wohnraum.

4.1. Die Begrenzung der Provision nach österreichischem Recht

Im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des Maklergesetzes wurde auch die auf Grund der Gewerbeordnung vom Wirtschaftsminister erlassene „Immobilienmaklerverordnung“ überarbeitet und neu erlassen³⁹. Die Verordnung enthält neben Standes- und Ausübungsregeln im engeren Sinne auch „Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen“. Dieses Begriffspaar findet sich bereits in der Immobilienmaklerverordnung 1978; ob mit den „sonstigen Vergütungen“ auch der nunmehr nach § 9 MaklerG ausdrücklich mögliche Aufwandsersatzanspruch angesprochen und den betragsmäßigen Begrenzungen der Verordnung unterworfen wird, ist zweifelhaft.

Die in der IMV enthaltenen Provisionsansätze wurden gegenüber der früheren Verordnung geringfügig adaptiert; neu eingeführt wurde eine Abstufung der Höchstgrenzen bei befristeten Mietverträgen sowie eine Reduktion im Falle der Vermittlung eines Mietvertrages durch einen Hausverwalter; Modifikationen gab es schließlich auch bei der Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung bei Mietverträgen. Die vom Wirtschaftsminister in einem Vorentwurf vorgeschlagene Einführung einer „Mindest-Höchstprovision“ (Sockelbetrag von S 8.000) wurde nach deutlichen Protesten insbesondere der AK wieder fallengelassen.

Der Text der IMV ist leider einigermaßen unübersichtlich, im wesentlichen ergeben sich daraus die folgenden Provisionsgrenzen:

Übersicht Provisionshöchstgrenzen für Kaufverträge

Provision in Prozent des Kaufpreises	Verkäufer	Käufer
Kaufpreis bis S 500.000	4%	4%
Kaufpreis zwischen S 500.000 und S 666.667	S 20.000	S 20.000
Kaufpreis über S 666.667	3%	3%

³⁹Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (BGBl 1996/297).