

V Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter der Bundesinnung der Immobilitreuhänder Österreichs

Die in den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter und Bauträger enthaltenen Empfehlungen zur Einhaltung bestimmter Preise (Unverbindliche Verbandsempfehlungen gem. § 31 Kartellgesetz) wurden mit Stichtag 31.12.2005 widerrufen.

Allgemeine Richtlinien

Aufgrund des Beschlusses des Bundesinnungsausschusses vom 12. Oktober 1995 hat die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Honorarsätze für Immobilienverwalter und Bauträger im Kartellregister als unverbindliche Verbandsempfehlung angemeldet.

Die im Folgenden angeführten Honorarsätze sind unverbindlich. Dies bedeutet, dass sie nur dann - ohne weiteres - zur Anwendung gelangen, wenn sie mit den Auftraggebern auch tatsächlich vereinbart worden sind. Zur Vermeidung von Unklarheiten und Beweisschwierigkeiten sollte diese Vereinbarung schriftlich erfolgen. Auf die Unverbindlichkeit der Verbandsempfehlung ist ausdrücklich hinzuweisen. Dies gilt nicht nur für die Verbandsempfehlung selbst, sondern nach der Judikatur zum Kartellgesetz auch für jene die Empfehlung enthaltenden Vordrucke, die den Kunden und Auftraggebern zugänglich sind. Der Hinweis hat so zu erfolgen, dass er auch für den flüchtigen Leser erkennbar ist.

Die unverbindliche Verbandsempfehlung beinhaltet neben dem Grundhonorar für die Verwaltung, das sich nach dem Neubauwert des Gebäudes bemisst (2 ‰ der Gesamtherstellungskosten zuzüglich eines Zuschlages von 5 ‰ des sich daraus ergebenden Betrages für jeden weiteren Mit- oder Wohnungseigentümer, höchstens jedoch 3 ‰), auch ein Honorar für gesondert zu honorierende Tätigkeiten, wie etwa ein Stundensatzhonorar (2 ‰ des tatsächlichen Bruttomonatsentgelts, mindestens jedoch 2 ‰ des jeweiligen Mindestgrundgehalts nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr, allenfalls unter Hinzurechnung eines 20-prozentigen Dispositionszuschlages), ein Bauverwaltungshonorar (5 ‰ der Rechnungssumme für die Instandsetzungsarbeiten), ein Honorar für Hausversammlungen (das auf Basis der Stundensatzempfehlungen gerechnet wird), ferner auch ein Honorar für Schreibearbeiten (mindestens 2 ‰ der Höhe des Mindestgrundgehalts der Verwendungsgruppe II nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr, ein Entgelt für die Erstellung von Kopien (Euro 0,5814 pro Seite, wobei mit diesem Betrag auch die üblicherweise in Zusammenhang damit anfallenden Arbeiten abgegolten sind) sowie ein Entgelt für die Arbeiten im Zuge einer Verwaltungsübergabe (dreimonatiges Verwaltungshonorar).

Zu den in den Richtlinien genannten Beträgen bzw. Prozentsätzen sind 20 ‰ Umsatzsteuer noch hinzuzurechnen.

Besondere Landesregeln und Honorarsätze (unverbindliche Verbandsempfehlung)

Die Besonderen Landesregeln und Honorarsätze für Immobilienverwalter beziehen sich auf die Tätigkeit als Gewerbeinhaber, die gemäß § 225 Abs. 3 Gew01997 das bewilligungspflichtige, gebundene Gewerbe der Immobilienverwalter ausüben. Sofern im folgenden Preise, Preisgrenzen oder Kalkulationsrichtlinien enthalten sind, handelt es sich um eine unverbindliche Verbandsempfehlung gemäß § 31 Kartellgesetz. Die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder weist ausdrücklich auf die Unverbindlichkeit hin, sodass zur Durchsetzung dieser Empfehlung kein wirtschaftlicher oder gesellschaftlicher Druck ausgeübt wird.

Im Verhältnis zum Hauseigentümer (Verwaltungshonorar)

1. Dem Immobilienverwalter obliegen, sofern nicht im Einzelfall hievon abweichende Vereinbarungen mit dem Auftraggeber getroffen werden, grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind, einschließlich der Vertretung des Auftraggebers bei Gerichten und sonstigen Behörden, soweit kein Anwaltszwang besteht und es sich um Angelegenheiten handelt, die in den Rahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft fallen.

Mit der Annahme eines Verwaltungsauftrages verpflichtet sich der Immobilienverwalter, die Interessen seines Auftraggebers bestmöglich zu wahren. Er besorgt die ihm übertragenen Geschäfte und Dienste mit aller Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen und unter Einhaltung der geltenden Rechtsordnung.

2. Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann der Immobilienverwalter, der auch im Besitz der Gewerbeberechtigung für das Immobilienmaklergewerbe ist, einen Maklervertrag mit einem Dritten abschließen und eine Maklerprovision zu seinen Gunsten vereinbaren. In solchen Fällen gehen die Bestimmungen des Maklergesetzes dem § 1009 ABGB bevor.

Verwaltungshonorar

a) Miethäuser

1. Das Honorar des Immobilienverwalters beträgt 10 % des Bruttomietzinses, mindestens jedoch auf das Jahr berechnet 2 % des Neubauwertes des jeweiligen Gebäudes, berechnet nach der Nutzfläche und den in der Österreichischen Immobilienzeitung veröffentlichten Quadratmeterwohnbaukostenrichtwerten zuzüglich Umsatzsteuer. Diese Richtwerte werden durch Verkettung des nach dem bis Dezember 1989 von der Bundesinnung der Baugewerbe errechneten Baukostenindex für den Wohnungsbau (ehemals Maculan-Index, Basis 1945 = 100) mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau des Österreichischen Statistischen Zentralamtes 1990 = 100, Gesamtbaukosten, ermittelt.

Die jeweils geltenden Werte sind im Register Indices und Statistische Daten unter Kapitel 2.4 nachzulesen.

2. Ist bei Häusern, die den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, das nach Z 1 ermittelte Verwaltungshonorar niedriger als jener Pauschalbetrag, den der Hauseigentümer gemäß § 22 des Mietrechtsgesetzes den Mietern zur Deckung der Verwaltungsauslagen anrechnen kann, beläuft sich das Verwaltungshonorar mindestens auf die Höhe dieses Pauschalbetrages. Zwischen diesem, dem Hauseigentümer nach dem Mietengesetz zustehenden Pauschalbetrag und dem Honorar des Immobilienverwalters besteht jedoch kein rechtlich bindender Zusammenhang. Vielmehr wird insbesondere bei einer durch gesetzliche Maßnahmen bedingten zusätzlichen Arbeitsbelastung und bei einer Änderung der Kaufkraft des Schillings sowie darüber hinaus bei Häusern, deren Verwaltung aufgrund besonderer Umstände einen überdurchschnittlichen Arbeitsaufwand erfordern oder bei denen sich trotz durchschnittlichen Arbeitsaufwandes infolge der geringen Gesamtnutzfläche ein unangemessen niedriges Honorar ergeben würde, eine Honorarvereinbarung mit dem Hauseigentümer zu treffen sein, welche den für die Verwaltung des betreffenden Hauses erforderlichen Zeit- und Spesenaufwand deckt.

Das gemäß MRG anrechenbare Verwaltungskostenpauschale beträgt derzeit Euro 2,6380 pro Quadratmeter und Jahr.

3. Ferner gebührt dem Immobilienverwalter zusätzlich zu dem gemäß Punkt 1 ermittelten Verwaltungshonorar ein Honorar von 10% der gemäß § 20 MRG verrechnungsfreien Teile des Mietzinses.

Hinsichtlich der verrechnungsfreien Mietzinseinnahmen siehe Würth-Zingher „Miet- und Wohnrecht“, Ftz 6 ff zu § 20 MRG.

b) Wohnungseigentumshäuser

1. Bei Wohnungseigentumshäusern beträgt das jährliche Verwaltungshonorar - unbeschadet der nachfolgenden Punkte 2, 3 und 4 - im allgemeinen 2 % der Gesamtherstellungskosten, mindestens aber 2 % des Neubauwertes des jeweiligen Gebäudes, berechnet nach der Nutzfläche und den in der Österreichischen Immobilien-Zeitung veröffentlichten Quadratmeter-Wohnbaukostenrichtwerten zuzüglich Umsatzsteuer. Diese Richtwerte werden durch Verkettung des nach dem bis Dezember 1989 von der Bundesinnung der Baugewerbe errechneten Baukostenindex für den Wohnungsbau (ehemals Maculan-Index, Basis 1945 = 100) mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, 1990 = 100, Gesamtbaukosten, ermittelt.

2. Steht das Haus im Eigentum von mehr als sechs Wohnungseigentümern (Miteigentümern), so gebührt dem Immobilienverwalter für jeden weiteren Wohnungseigentümer (Miteigentümer) ein Zuschlag von je 5 % des Verwaltungshonorars nach Z 1 als Äquivalent für die sich daraus ergebende Mehrarbeit. Das Höchstausmaß dieses Zuschlages beträgt 50 % des nach Z 1 ermittelten Verwaltungshonorars.

3. Leistungen, die der Immobilienverwalter im Auftrag oder überwiegenden Interesse eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erbracht hat, sind durch das für die Verwaltung des Gebäudes allgemein gebührende Honorar nicht abgegolten und daher von dem bzw. den Wohnungseigentümer(n) gesondert zu honorieren, dem (denen) diese Leistungen zugute gekommen sind.

4. Bei Wohnungseigentumshäusern kann der Verwaltungsvertrag auf eine bestimmte Anzahl von Jahren vereinbart werden.

5. Führt der Immobilienverwalter im Zuge der Errichtung eines Wohnungseigentumsbaues die organisatorische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens durch, sind für die Ermittlung des ihm hierfür gebührenden Honorars die Bestimmungen über die Baubetreuung (Baumanagement) maßgebend (Abschnitt IV).

6. Sollte über Verlangen einer Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb eines Jahres mehr als eine Hausversammlung außerhalb der üblichen Bürozeit abgehalten werden müssen, ist das Honorar hierfür gemäß Punkt III A c 9 zu berechnen; es beträgt mindestens 2 % des tatsächlichen Bruttomonatsentgelts, jedenfalls jedoch 2 % des Mindestgrundgehalts der Verwendungsgruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr des Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter.

Die Honorarempfehlung erfolgt auf Basis der Stundensatzempfehlungen (siehe dazu die Beispiele unter II A c 9), wobei jedenfalls ein Betrag von 2 % des Mindestgrundgehalts der Verwendungsgruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr des Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter, ab der zweiten

Hausversammlung empfohlen wird.

c) Gemeinsame Richtlinien

1. Soweit von den Abgaben einhebenden Stellen des Bundes, der Länder oder der Gemeinden oder von anderen Stellen für die Einhebung, Verrechnung oder Abfuhr usw dieser Abgaben Vergütungen gewährt werden, gebühren diese Vergütungen dem Immobilienverwalter.

2. Hat ein Immobilienverwalter das Erträgnis des Hauseigentümers an dem Hause durch Vereinbarungen oder außerordentliche Einnahmen, zu denen auch Baukostenbeiträge zählen, erhöht, dann ist mangels anderer Vereinbarung eine Beteiligung des Immobilienverwalters daran von 10 % als angemessen anzusehen.

Eine angemessene Entschädigung steht dem Immobilienverwalter auch dann zu, wenn er sonstige Beiträge oder werterhöhende Leistungen eines Mieters (Wohnungseigentümers) für das Haus erzielt hat. Hat ein Immobilienverwalter in einem von ihm verwalteten Haus einen Bestandvertrag über ein freies oder frei werdendes Bestandobjekt erwirkt, gebührt ihm mangels anderer Vereinbarung ein Bemühungshonorar des dreifachen monatlichen Brutto-Mietzinses sowie für den Fall der Leistung von Einmalzahlungen zusätzlich ein Honorar in der Höhe von 5 % dieser Zahlungen.

3. Hat der Immobilienverwalter mit einer Mehrheit von Hauseigentümern abzurechnen, dann gebührt ihm für den dritten und jeden weiteren Miteigentümer ein angemessener Zuschlag zum laufenden Verwaltungshonorar gemäß Abschnitt 111/A/a in Höhe von 5-10 %, jedoch nur bis zum Höchstausmaß des zweifachen Verwaltungshonorars.

4. Das Honorar für jede Mehrarbeit, die dem Verwalter durch den notwendigen Verkehr mit Behörden, insbesondere bei ausländischen Eigentümern (Miteigentümern), mit dem Finanzamt oder der Nationalbank entsteht, ist in dem gemäß Punkt a oder b ermittelten Verwaltungshonorar nicht inbegriffen.

Der Immobilienverwalter ist in solchen Fällen berechtigt, einen angemessenen Zuschlag zu verlangen oder sich erforderlichenfalls eines hiezu befugten Fachkundigen (zB eines Steuerberaters) auf Kosten des Hauseigentümers (Hausmieteigentümers) zu bedienen. Für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Durchführung von Großreparaturen (zB §-18-Verfahren oder Verbesserungsarbeiten) gebührt dem Immobilienverwalter eine Vergütung in der Höhe von mindestens 5% des Gesamterfordernisses.

Erwirkt der Immobilienverwalter den Abbruch eines Hauses, so gebührt ihm für die damit zusammenhängende Tätigkeit eine Vergütung in der Höhe bis zu 5% des unter Berücksichtigung des Abbruches ermittelten Verkehrswertes der Liegenschaft.

5. Hat ein Immobilienverwalter für die Bezahlung von Instandsetzungsarbeiten die Haftung übernommen, dann gebührt ihm eine Bemühungs- und Delkrede-Entschädigung im Ausmaß von 5% der betreffenden Rechnungssumme.

6. Hat ein Immobilienverwalter aus eigenen Mitteln Vorschüsse für das Haus gegeben (Renovierungen, Annuitäten udgl.), gebühren ihm vom Tage der Flüssigmachung an angemessene Zinsen (Hypothekarzinsfuß).

7. Für die dem Immobilienverwalter für vorgestreckte Hauptmietzinse, Betriebskosten usw gegenüber dem Hauseigentümer zustehenden Forderungen ist in sinngemäßer Anwendung des § 18 des Handelsvertretergesetzes bzw der §§ 369 und 370 des Handelsgesetzbuches die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes an den zum Nachweis seiner Forderungen dienenden Originaldokumenten bis zu deren Begleichung unter gleichzeitiger Überlassung von Abschriften an den Auftraggeber üblich.

8. Im Falle der Kündigung seines Verwaltungsvertrages hat der Immobilienverwalter Anspruch auf eine Entschädigung der anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehenden Mehrarbeit im Ausmaße des dreimonatigen Verwaltungshonorars. Ein solcher Anspruch besteht mangels gegenteiliger Vereinbarung nicht bei Abberufung eines öffentlichen Verwalters sowie bei Kündigung einer im Auftrag der öffentlichen Hand geführten Verwaltung.

9. Werden im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung über Verlangen des oder der Haus- bzw Wohnungseigentümer zusätzliche Leistungen verlangt, ist das Honorar hierfür je nach Vereinbarung als Pauschalhonorar oder nach dem Zeitaufwand zu verrechnen.

Die Zeitgebühren betragen für Leistungen innerhalb und außerhalb des Büros 2 % des tatsächlichen Bruttomonatsentgelts, jedenfalls jedoch 2 % des Mindestgrundgehaltes des Angestellten-Kollektivvertrages für Immobilienverwalter der jeweiligen Verwendungsgruppe nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr. Hat der Immobilienverwalter aufgrund seiner selbständigen Tätigkeit keinen Bruttomonatsbezug, so beträgt der Stundensatz 2 % des Mindestgrundgehaltes Verwendungsgruppe V nach dem 12. Verwendungsgruppenjahr zuzüglich eines 20%igen Dispositionszuschlages.

Die Kostenvergütung für die Herstellung von Kopien inklusive der damit verbundenen üblicherweise anfallenden Mehrarbeit beträgt Euro 0,5414 pro Kopie, sofern nicht nach dem Zeitaufwand ein höherer Betrag zu verrechnen wäre.

Unter die zusätzlichen Leistungen im Sinne dieses Absatzes fallen unter anderem Leistungen, die außerhalb des Rahmens der Verwaltung der Gesamtliegenschaft, insbesondere im subjektiven Interesse einzelner Wohnungs- und Geschäftsraumbenützer, erbracht werden, wie zum Beispiel die Herrichtung und

Vermietung einer Wohnungseigentumswohnung, die administrative Durchführung von Maßnahmen im Zusammenhang mit Änderungen im konsensmäßigen Zustand des verwalteten Gebäudes sowie Leistungen gemäß Ziffer I IIAb3 sowie IIIAc4Abs 1.

Übergabshonorar- Handelsbrauch

Es besteht ein Handelsbrauch, wonach bei Auflösung des Verwaltungsvertrages dem Immobilienverwalter für die anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehende Mehrarbeit eine Entschädigung zusteht; ein Übergabshonorar steht dabei insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung vom Auftraggeber gekündigt wird, ohne dass der Verwalter berechtigte Gründe hierfür verwirklicht hat.

Auch die Höhe von drei Monatshonoraren ist handelsüblich und angemessen. (Gutachten der Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft vom 2.5.1988, RGp 150/87, zu 36 Cg 110/87-31 des HG Wien) Das OLG Wien führte in seiner das Ersturteil bestätigenden Entscheidung vom 25.1.1990, 5 R 262/89, aus, dass im Kammergutachten gar nicht unterschieden wird, ob die befragten Immobilienverwalter jeweils Kaufmannseigenschaft besitzen oder nicht; auch die Hauseigentümer werden häufig keine Kaufleute sein. Ermittelt wurde daher nicht bloß ein Handelsbrauch, sondern eine unabhängig von der Kaufmannseigenschaft der Beteiligten bestehende Übung. Es handelt sich somit um eine allgemeine Verkehrssitte, deren Anwendung sich auf § 914 ABGB gründet (aus: Handelsbräuche in Österreich)

Die in den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter und Bauträger enthaltenen Empfehlungen zur Einhaltung bestimmter Preise (Unverbindliche Verbandsempfehlungen gem. § 31 Kartellgesetz) wurden mit Stichtag 31.12.2005 widerrufen.

III. Richtlinien und Honorarsätze für Immobilienverwalter (Unverbindliche Verbandsempfehlung)

A. Im Verhältnis zum Hauseigentümer (Verwaltungshonorar)

Punkt A wurde mit 31.12.2005 widerrufen.

B. Im Verhältnis zu den Berufskollegen

1. Es gilt als standeswidrig, wenn ein Immobilienverwalter sich um die Verwaltung eines Hauses bewirbt, das bereits ein anderer Kollege verwaltet.

2. Bei Übergabe einer Hausverwaltung erfordert es die kollegiale Pflicht, alle sich im Besitze des übergebenden Kollegen befindlichen, für die Hausverwaltung notwendigen Dokumente vollständig zu übergeben. Auch solche notwendigen Dokumente sind zu übergeben, die sich der Übergeber erst im Laufe seiner Verwaltung selbst beschafft hat. Wenn mit deren Beschaffung Mühe und Kosten verbunden waren, so ist der Übergeber berechtigt, den Ersatz dieser Kosten zu verlangen, falls er sie nicht schon vorher dem Hauseigentümer angerechnet hat. Es ist üblich, dass sich der übernehmende Verwalter die Hausverwaltungsakten vom übergebenden Verwalter holt. Jede Übergabe und Übernahme hat in kollegialer Form vor sich zu gehen. Es verstößt gegen die gebotene Kollegialität, wenn der übernehmende Kollege die Gebarung des übergebenden Kollegen in der Absicht kontrolliert, dessen Ansehen zu schädigen. Übergabe und Übernahme sind in einer Gedächtnisschrift festzuhalten. Es empfiehlt sich, in dieser Gedächtnisschrift auch die notwendigen, über die bloße Dokumentenübergabe hinausgehenden weiteren Informationen aufzunehmen.

3. Wenn bei Kündigung einer Hausverwaltung das Verwaltungsmandat mit Ende eines Zinstermines abläuft und der Verwalter die für die Einhebung am folgenden Zinstermin erforderlichen Vorarbeiten (Zinslisten usw.) bereits geleistet hat, dann gebührt ihm von dem Übernehmer die Hälfte des für diesen Zeitraum zustehenden Verwaltungshonorars.

Widerruf: siehe Folgeseite

Widerruf der Honorarrichtlinien

Mitteilung des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gemäß § 33 Abs. 3 Kartellgesetz

Die in den Richtlinien und Honorarsätzen für die Immobilienverwalter und Bauträger enthaltenen Empfehlungen zur Einhaltung bestimmter Preise (Unverbindliche Verbandsempfehlungen gem. § 31 Kartellgesetz) werden mit Stichtag 31.12.2005 widerrufen.

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Bitte um Beachtung!

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen!

Nach dem neuen Kartellrecht (KartG 2005), das mit 1.1.2006 in Kraft tritt, gelten unsere Honorarrichtlinien für Bauträger und Immobilienverwalter, die bisher als „unverbindliche Verbandsempfehlung“ im Kartellregister eingetragen waren, als unzulässige Wettbewerbsbeschränkung ähnlich wie ein Preiskartell.

Da diese Honorarrichtlinien künftig auch in unverbindlicher Form nicht mehr empfohlen und für neue Honorarvereinbarungen nicht mehr herangezogen werden dürfen, werden sie vom Fachverband mit Stichtag 31.12.2005 widerrufen.

Das bedeutet, dass Sie sich bei künftigen Honorarvereinbarungen nicht mehr auf die bisherigen Verbandsempfehlungen (Honorarsätze für Bauträger und für Immobilienverwalter) berufen dürfen.

Dies betrifft beim

*** gewerblichen Bauträger das Honorar für die übliche Gesamtleistung** zur Abwicklung eines Bauvorhabens und beim

*** Immobilienverwalter sowohl das Basishonorar für die laufende Verwaltungstätigkeit** in Form eines Prozent- oder Promillesatzes von der jeweiligen Berechnungsgrundlage (wie Gesamtherstellungskosten, Neubauwert nach Wohnbaukostenrichtwerten, Bruttomietzins) als auch die **Honorare für zusätzliche Leistungen** (wie z.B. die Verrechnung für mehrere Miteigentümer, zusätzliche Leistungen (wie z.B. die Verrechnung für mehrere Miteigentümer, zusätzliche Hausversammlungen, Baubetreuung, Delkredere-Entschädigungen bei Haftungsübernahme für

Zahlungen, Zinsen für Vorschüsse, Zeitgebühren für verschiedene Sonderleistungen, Übergabearbeiten bzw. geleistete Vorarbeiten bei Kündigung des Verwaltungsvertrages – sogenanntes „Kündigungs-honorar“ – oder die Herstellung von Abschriften und Kopien).

Dementsprechend ist ab sofort folgendes zu beachten:

1. Neue Honorarvereinbarungen/Offerte

sind vom jeweiligen Unternehmen nach **eigener Kostenkalkulation und Marktkenntnis** zugestalten. Im Bereich der **Immobilienverwaltung** ist zu berücksichtigen, dass die Honorarrichtlinien künftig weder als Grundlage des laufenden Honorars noch für die Verrechnung von Zusatztätigkeiten herangezogen werden können. Bei längerfristigen Vertragsverhältnissen sind nachträgliche Anpassungen erfahrungsgemäß schwer durchsetzbar, daher ist es bei der Honorarvereinbarung wichtig, alle in Betracht kommenden Tätigkeiten und ihre Honorierung möglichst vollständig zu erfassen. Auch auf die ausdrückliche Vereinbarung von Wertsicherung und Umsatzsteuer darf nicht vergessen werden.

2. Bestehende Vertragsverhältnisse

Bilden die Honorarrichtlinien die Grundlage eines bestehenden Verwaltungsvertrages, dann gelten sie auf Vertragsdauer weiter. Die Honorarvereinbarung kann unverändert bestehen bleiben, solange nicht die Wettbewerbsbehörde oder ein Vertragspartner im Zivilverfahren einen Verstoss gegen das Kartellrecht nachweist. Ausgang und Konsequenzen solcher Verfahren sind noch nicht absehbar, zumal erwiesen sein müsste, dass sich tatsächlich ein erheblicher Teil der Mitglieder an die unverbindlichen Richtlinien gehalten hat und dadurch der Preiswettbewerb eingeschränkt war.

Da das Kartellgesetz bei Verstößen empfindlich **hohe Geldbußen** vorsieht sollte die neue Rechtslage unbedingt beachtet werden.

Nicht betroffen sind die Ausübungsregeln für **Immobilienmakler**, die keine Verbandsempfehlung, sondern eine gewerberechtliche Verordnung sind.

Konsequenzen des Kartellgesetzes 2005

Konsequenzen des Kartellgesetzes 2005 für die unverbindlichen Verbandsempfehlungen des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für Immobilienverwalter und Bauträger

Am 1.1.2006 tritt das neue österreichische Kartellrecht in Kraft. Diese Reform umfasst ein neues Kartellgesetz (KartG 2005), welches weitreichend dem geltenden EU-Wettbewerbsrecht inhaltlich und verfahrensrechtlich nachgebildet ist. Weiters erfolgt eine Novelle des Wettbewerbsgesetzes, wonach die bestehenden Kompetenzen der Bundeswettbewerbsbehörde weiter ausgebaut werden.

Wesentliche Konsequenz der neuen Rechtslage für die Verbandstätigkeit ist die Abschaffung der Rechtsfigur „unverbindliche Verbandsempfehlung“. Ursprünglich wurden unverbindliche Verbandsempfehlungen kartellrechtlich einer behördlichen Aufsicht unterworfen, weil der Gesetzgeber preisrelevanten Empfehlungen eines Verbandes misstraut hat. Vor allem auch deshalb weil diese ähnliche wirtschaftliche Effekte mit sich bringen können wie Kartelle. Sowohl sich die Mitglieder an die unverbindlichen Empfehlungen des Verbandes halten, kann der Preiswettbewerb eingeschränkt sein und die Kunden der Verbandsmitglieder haben höhere Preise bzw. Honorare zu leisten.