

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.