

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.

IV. Standesregeln und Honorarbestimmungen für Bauträger (Unverbindliche Verbandsempfehlung)

1. Das Berufsbild

Die Tätigkeit des Bauträgers ist die Summe aller Maßnahmen, die er als Bauherr oder für Bauherrn im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung auf eigenen oder fremden Grundstücken zur Vorbereitung, Abwicklung, Steuerung, Finanzierung, Durchführung, Fertigstellung und Vermarktung von Bauvorhaben verantwortlich und leitend setzt.

Der Bauträger hat unbeschadet seiner Verpflichtungen aus dem Gesetz oder aus dem Vertrag seine Leistungen so zu erbringen, wie es einem Treuhänder gegenüber seinem Treugeber zukommt, gleichgültig ob im Vertrag ausdrücklich ein solches Treuhandverhältnis begründet wurde oder ob diese Treuhändereigenschaft sich aus dem notwendigen Vertrauen ableitet, das insbesondere Nutzer des vom Bauträger abgewickelten Projektes dem Bauträger dadurch entgegengebracht haben, dass sie ihm vor Fertigstellung und Übergabe Gelder zur Verwendung für die Durchführung des Bauvorhabens anvertraut haben.

2. Verwendung von Vermögenswerten Dritter

Der Bauträger darf unbeschadet weitergehender Bestimmungen des WEG, des BTVG, von Förderungsbestimmungen oder anderer einschlägiger Rechtsnormen über ihm von Erwerbbern, Mietern, Pächtern, Leasingnehmern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte anvertraute Vermögenswerte zur Erlangung dieser Rechte erst verfügen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

a) Die ausreichende rechtliche Verfügungsmacht über das Grundstück in einer Art und Weise, die sicherstellt, dass die Nutzungsberechtigten oder Bewerber die von ihnen angestrebte Verfügung über das Nutzungsobjekt sowie die im Sinne der Bauvorschriften ausreichende Berechtigung zur Benützung des Baues tatsächlich erlangen.

Liegt eine Baubewilligung noch nicht vor oder erfolgt die Herstellung der grundbücherlichen Verfügungsmacht zugunsten des Nutzungsberechtigten oder Bewerbers zu einem späteren Zeitpunkt, sind Vereinbarungen zur vorherigen Verwendung von Vermögenswerten durch den Bauträger zulässig, wenn - unbeschadet der Freiheit der vertraglichen Regelung unter Vollkaufleuten - entsprechende Sicherstellungen vorgelegt werden.

b) Die Sicherung der Finanzierung des Bauvorhabens bis zur Fertigstellung. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn die zur Deckung der Gesamtbaukosten erforderlichen Mittel oder Finanzierungszusagen entsprechend dem für das Bauvorhaben erstellten Finanzierungsplan vorliegen und die zugesicherten fremden Mittel zuteilungsfähig sind.

c) Die Sicherstellung, dass die für das Bauvorhaben zu verwendenden Fremdmittel ausschließlich für dieses verwendet werden, durch Errichtung eines nur für das Bauvorhaben gewidmeten Sonderkontos bei einem Geldinstitut, aus dem die Geldflüsse zur Verwendung für das Bauvorhaben eindeutig und übersichtlich nachvollziehbar sind.

d) Die periodische Überprüfung des Baufortschritts des Bauvorhabens durch Bestellung eines fachkundigen Prüfers, sofern nicht ohnedies seitens der das Bauvorhaben finanzierenden Stellen eine gesonderte Baufortschrittsüberwachung eingerichtet wurde.

e) Die vollständigen rechtlichen und vertraglichen Unterlagen, die die Nutzungs- und Übertragungs- und Eigentumsrechte regeln und sicherstellen. Diese Unterlagen müssen so beschaffen sein, dass sie die Rechtsverhältnisse des Nutzungsberechtigten oder Bewerbers gegenüber dem Bauträger einerseits und den Nutzungsberechtigten oder Bewerbern untereinander andererseits in einer für den Betrieb und die Organisation des Bauvorhabens ausreichenden Form möglichst vollständig regeln und zumindest in der Form von eindeutigen, durch einseitige Disposition nicht mehr abänderbaren Vorverträgen rechtswirksam festgelegt sind.

f) Eine möglichst vollständige Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie bei Eigentumswohnungsbau die rechtsverbindliche Zusicherung des Bauträgers, dass entweder ein unveränderlicher Festpreis oder jedenfalls ein Höchstpreis als Obergrenze zugesichert wird, über den hinaus die Nutzungsberechtigten oder Bewerber keine Kostentragungspflicht trifft.

3. Werbung, Berufsbezeichnung

Bauträger haben bei ihrer Werbung ihre Funktion und ihre Tätigkeit als Bauträger zu deklarieren.

Bauträger haben es insbesondere zu unterlassen, die kostenlose Erbringung von Leistungen anzupreisen wenn diese Leistungen ohnedies im Berufsbild des Bauträgers enthalten sind und üblicherweise von ihm erbracht werden. Ein solcher unzulässiger Hinweis ist insbesondere das Anpreisen der kostenlosen oder provisionsfreien Vergabe von Bestand- und Verkaufsobjekten in dem vom Bauträger betreuten Projekt.

Lässt der Bauträger Leistungen, die in seinem Berufsbild enthalten sind, durch Dritte erbringen, ist der Bauträger verpflichtet, auf ein derartiges Auftragsverhältnis hinzuweisen und die daraus dem Dritten entstehenden Honorierungsverpflichtungen offen zu legen. Das Verlangen zusätzlicher Entgelte für solche Leistungen über das Bauträgerentgelt oder den Kauf- oder Mietpreis hinaus ist jedenfalls unzulässig, wenn zwischen dem Leistungserbringer und dem Bauträger ein direkter wirtschaftlicher oder betrieblicher Zusammenhang besteht.

4. Honorar

Der Punkt 4 wurde mit 31.12.2005 widerrufen (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.