

RS Vfgh 2012/3/5 V8/11

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.03.2012

Index

50 Gewerberecht

50/01 Gewerbeordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs1, Abs2

B-VG Art139 Abs1 / Individualantrag

B-VG Art139 Abs1 / Prüfungsumfang

StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung

GewO 1994 §69 Abs2 Z5

ImmobilienmaklerV §20

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962
9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. StGG Art. 6 heute
2. StGG Art. 6 gültig ab 23.12.1867

1. GewO 1994 § 69 heute
2. GewO 1994 § 69 gültig ab 10.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
3. GewO 1994 § 69 gültig von 01.08.2002 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
4. GewO 1994 § 69 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
5. GewO 1994 § 69 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
6. GewO 1994 § 69 gültig von 29.04.1994 bis 30.06.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 314/1994
7. GewO 1994 § 69 gültig von 19.03.1994 bis 28.04.1994

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit der Festlegung eines Höchstprovisionssatzes bei befristeten Mietverträgen in der Immobilienmaklerverordnung; keine Verletzung des Gleichheitsrechtes und der Erwerbsausübungsfreiheit; öffentliches Interesse an der Erlassung von Schutzbestimmungen gerade im Hinblick auf den Schutz der Wohnungssuchenden; gesetzliche Grundlage in der Gewerbeordnung ausreichend determiniert

Rechtssatz

Zulässigkeit des Individualantrags einer Immobilienmaklerin auf Aufhebung des § 20 Abs 1 letzter Satz ImmobilienmaklerV idF BGBl II 268/2010 (Festlegung eines Höchstsatzes der mit dem Mieter vereinbarten Provision für mit bis zu drei Jahren befristete Mietverträge) sowie der Eventualanträge betr § 20 Abs 3 leg cit. Zulässigkeit des Individualantrags einer Immobilienmaklerin auf Aufhebung des § 20 Abs 1 letzter Satz ImmobilienmaklerV in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, 268 aus 2010, (Festlegung eines Höchstsatzes der mit dem Mieter vereinbarten Provision für mit bis zu drei Jahren befristete Mietverträge) sowie der Eventualanträge betr § 20 Abs 3 leg cit.

Rechtssphäre der Antragstellerin unmittelbar betroffen; Begehung einer Verwaltungsübertretung gem § 367 Z 22 GewO 1994 durch Vereinbarung einer höheren Provision nicht zumutbar.

Kein untrennbarer Zusammenhang von Satz 1 und 2 des § 20 Abs 1; im Fall der Aufhebung verbleibende Regelung betr unbefristete oder länger befristete Mietverträge zwar nicht vom Ordnungsgeber intendiert, jedoch weder unverständlich noch unanwendbar; Verpflichtung des Ordnungsgebers zur Beseitigung des durch eine Aufhebung entstandenen Wertungswiderspruches in einer allenfalls vom VfGH zu setzenden Frist.

§ 20 Abs 1 ImmobilienmaklerV verstößt weder unter Berücksichtigung der Schranken des Art 6 StGG noch der Schranken des Gleichheitsgrundsatzes gegen § 69 Abs 2 GewO 1994.

Ziel der finanziellen Entlastung der Wohnungssuchenden ebenso wie Ziel des Schutzes des Vertrauens der Konsumenten in die das Gewerbe ausübenden Personen im öffentlichen Interesse gelegen.

Festlegung eines Höchstprovisionssatzes zur Zielerreichung geeignet und adäquat. Zwar erhebliche Beschränkung der

Honorargestaltung durch den Immobilienmakler, Begrenzung mit einer Monatsmiete jedoch auf Mietverträge beschränkt, die auf nicht mehr als drei Jahre befristet sind, mithin auf Verträge, bei denen der Nutzen für den Mieter aus der Vermittlungstätigkeit typischerweise geringer ist als bei länger oder nicht befristeten Mietverträgen; zudem unveränderte Möglichkeit des Immobilienmaklers, mit dem Vermieter eine Provision von bis zu drei Monatsmieten zu vereinbaren.

Keine unsachliche Differenzierung zwischen der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten und unbefristet vermieteten Wohnungen und Einfamilienhäusern einerseits und auf höchstens drei Jahre befristet vermieteten Wohnungen und Einfamilienhäusern andererseits; zulässige Durchschnittsbetrachtung; Nutzen für Mieter bei kürzer befristeten Mietverträgen geringer.

Ebenso keine Gesetzeswidrigkeit der eventualiter angefochtenen Wortfolge ", höchstens jedoch einem halben monatlichen Bruttomietzins entspricht" im ersten und zweiten Satz des §20 Abs3 ImmobilienmaklerV (Beschränkung des Provisionshöchstsatzes auf einen halben monatlichen Bruttomietzins bei Verlängerung eines befristeten Mietvertrages oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag).

Keine Bestimmtheitsbedenken gegen §69 Abs2 GewO 1994.

§69 Abs2 GewO 1994 bildet einen im Lichte des Art18 Abs2 B-VG hinreichenden materiell-rechtlichen Rahmen für die Erlassung der ImmobilienmaklerV; Zweck der Regelung als Element der Determinierung (vgl VfSlg 9812/1983, 19033/2010).§69 Abs2 GewO 1994 bildet einen im Lichte des Art18 Abs2 B-VG hinreichenden materiell-rechtlichen Rahmen für die Erlassung der ImmobilienmaklerV; Zweck der Regelung als Element der Determinierung vergleiche VfSlg 9812 aus 1983,, 19033 aus 2010,).

Entscheidungstexte

- V 8/11

Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 05.03.2012 V 8/11

Schlagworte

Gewerberecht, Immobilienmakler, Erwerbsausübungsfreiheit, Determinierungsgebot, Legalitätsprinzip, VfGH / Individualantrag, VfGH / Prüfungsumfang

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2012:V8.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2013

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at