



INFO 2 - IMMOBILIENMAKLER

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-5451
Fax: +43 316 872-5459
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

INFO BLATT NR. 2

„IMMOBILIENMAKLER“

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5451

Fax: +43 316 872 5459

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Freitag 9.00 bis 13.00 Uhr

Mittwoch 15.00 bis 18.00 Uhr

Der Inhalt dieser Informationsbroschüre wurde von den MitarbeiterInnen der Wohnungsinformationsstelle unter Heranziehung einschlägiger Materialien ausgearbeitet. Trotz sorgfältigster Bearbeitung kann das Amt für Wohnungsangelegenheiten – Wohnungsinformationsstelle – schon aufgrund der notwendigerweise komprimierten Darstellung sowie angesichts weiterer Rechtsentwicklungen und gehandhabter Vollziehung keine Gewähr für den Inhalt übernehmen.

Ausgabe März 2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorwort	4
I. Grundsätzliches	5
II. Rechtsvorschriften	6
1. Maklergesetz	6
2. Konsumentenschutzgesetz	10
3. Immobilienmaklerverordnung	12
(A) Standes- u. Ausübungsregeln	12
(B) Höchstbeträge bei Provisionen	13
Rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten	17
Rechtsauskünfte in Wohnungs- und Mietangelegenheiten	18

Sehr geehrte Wohnungssuchende!

Immer wieder werden Sie bei Ihrer Suche nach einer geeigneten Wohnung die Erfahrung machen, dass ein Großteil der in einschlägigen Zeitungen abgedruckten Inserate von Immobilienmaklern stammt. Das private Angebot ist gering und rasch vergeben.

Die gewerbsmäßige Immobilienvermittlung darf nur mit einer entsprechenden Gewerbeberechtigung ausgeübt werden. Auskunft darüber erhalten Sie bei den Gewerbebehörden und den Landesinnungen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen Antwort auf häufig auftretende Fragen bei Inanspruchnahme der Dienste eines Immobilienmaklers geben und Sie mit den wichtigsten Bestimmungen des Maklerrechtes vertraut machen.

I. GRUNDSÄTZLICHES

Sollten Sie die Adresse einer Wohnung von einem Immobilienbüro erhalten und aufgrund dieser Information ein Mietverhältnis eingehen oder einen Kauf abschließen, sind Sie verpflichtet, eine Vermittlungsprovision, deren maximale Höhe gesetzlich geregelt ist, zu entrichten.

Üblicherweise stehen bei Immobilienmakler/inne/n zwei verschiedene Vertragsformblätter in Verwendung, deren Unterzeichnung unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich zieht:

Der Besichtigungsschein

Die Unterzeichnung eines Besichtigungsscheines ist unbedenklich, sofern Sie mit der Unterschrift lediglich bestätigen, die Wohnung kostenlos besichtigt zu haben. Nur im Fall eines folgenden Vertragsabschlusses mit dem/der Vermieter/in oder Verkäufer/in ist Provision an den/die Makler/in zu zahlen. Solange Sie keinen Miet- oder Kaufvertrag abschließen, sind mit dieser Unterschrift keine Zahlungen verbunden.

Das Anbot

Vom Besichtigungsschein zu unterscheiden ist ein Miet- oder Kaufanbot. Ein Anbot ist nämlich eine rechtsverbindliche Erklärung, mit der Sie dem/der Vertragspartner/in anbieten, die Wohnung zu einem bestimmten Preis zu mieten oder zu kaufen. Das Anbot ist also eine einseitige Verpflichtungserklärung des/der Wohnungssuchenden.

Nimmt der/die Vertragspartner/in Ihr Anbot an, ist der Vertrag ohne Ihr weiteres Zutun rechtsgültig zu Stande gekommen. Damit entsteht auch Ihre Verpflichtung zur Zahlung der Provision. Ein Rücktritt ist nur mehr unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe Seite 10f).

Tipp:

Es ist daher dringend zu empfehlen, alle vom/von der Makler/in gemachten Zusagen sowie etwaige besondere Vereinbarungen auf dem Anbot oder in einer schriftlichen Zusatzvereinbarung festzuhalten. Auch allfällige Bedingungen, von denen Sie die Rechtswirksamkeit Ihres Anbots abhängig machen möchten, wie z.B. eine noch einzuholende Kreditusage oder eine staatliche Förderung sollten Sie unbedingt schriftlich festhalten. Weiters sollte eine Frist für die Annahmeerklärung des/der Wohnungsanbieter/in/s vereinbart werden. Mangels Vereinbarung sollte Ihnen die Annahmeerklärung binnen angemessener Frist - in der Regel 14 Tage - zugehen.

Die in der Praxis verwendeten Anbotsformulare enthalten auch regelmäßig eine Vereinbarung bezüglich des Vermittlungsvertrages (Maklervertrag) zwischen Makler/in und Wohnungssuchende/r/m. Daher ist Ihre Zusage sowohl gegenüber dem/der Makler/in als auch gegenüber dem/der Abgeber/in der Wohnung verbindlich.

II. RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Rechtsbeziehung zwischen dem/der Immobilienmakler/in und dem/der Auftraggeber/in wird in folgenden Rechtsvorschriften geregelt:

Maklergesetz (BGBl. Nr. 262/1996, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010)

Konsumentenschutzgesetz (BGBl. Nr. 140/1979, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 28/2010),

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler vom 28.6.1996 (BGBl. Nr. 297/1996, zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 268/2010).

1. Maklergesetz

Mit 1.7.1996 ist das Maklergesetz in Kraft getreten. Dieses Gesetz normiert die Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag. Inhalt dieses Vertrages ist die Zusage des/der Auftraggeber/in/s (Abgeber/in, Interessent/in), dem/der Makler/in eine Provisionszahlung zu leisten, wenn ein Geschäft über Immobilien aufgrund der „vertragsmäßigen, verdienstlichen“ Tätigkeit des/der Makler/in/s zustande kommt.

Die wesentlichen Bestimmungen im Einzelnen:

a) Der Provisionsanspruch des/der Immobilienmakler/in/s:

Der/die Auftraggeber/in ist zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn die Vermittlung durch den/die Makler/in erfolgreich war, d.h. wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des/der Immobilienmakler/in/s zwischen dem/der Auftraggeber/in und einem/r Dritten zu Stande gekommen ist. Zur Begründung des Provisionsanspruches ist es ausreichend, dass der/die Immobilienmakler/in den/die Dritte/n bloß namhaft gemacht hat, d.h. dass er/sie eine Vertragsgelegenheit bekanntgegeben hat. Dem/der Makler/in steht auch dann ein Anspruch auf Provision zu, wenn aufgrund seiner/ihrer Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt, z.B. langfristige Miete statt Kauf. Die Höhe des Provisionsanspruches richtet sich dann nach dem tatsächlich abgeschlossenen Geschäft.

Dem/der Makler/in steht **keine** Provision zu, wenn er/sie selbst Vertragspartner/in des Geschäftes wird; z.B. der/die vermittelnde Makler/in ist gleichzeitig Eigentümer/in des Hauses. Dies gilt auch, wenn das mit dem/der Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den/die Makler/in selbst gleichkommt; z.B. Vertragspartner/in wird eine Ges.m.b.H., an der der/die Makler/in maßgeblich beteiligt ist.

In Fällen, in denen eine enge Beziehung (wirtschaftlich oder familiär) zu einer Partei des Geschäftes vorliegt, muss der/die Makler/in diese Nahebeziehung zum/zur vermittelten Dritten dem/der Auftraggeber/in offenlegen, um seinen/ihren Provisionsanspruch zu wahren, z.B. ist der/die Makler/in zugleich Hausverwalter/in des vertragsgegenständlichen Mietgegenstandes, so muss er/sie auf seine/ihre Stellung als

Hausverwalter/in hinweisen, um seinen/ihren Provisionsanspruch gegenüber einem/einer zukünftigen Mieter/in zu wahren.

HINWEIS:

Keinesfalls dürfen Provisionen für die Vermittlung von Startwohnungen verlangt werden.

b) Informations- und Treuepflichten:

Der/die Makler/in hat die Interessen des/der Auftraggeber/in/s redlich und sorgfältig zu wahren (Treuepflicht). Die Pflichten des/der Makler/in/s umfassen u.a. Aufklärungs- und Beratungspflichten sowie Unterlassungspflichten, so vor allem die Verpflichtung zur Verschwiegenheit. Neben objektbezogenen Informations- und Abklärungspflichten muss der/die Immobilienmakler/in über die einschlägigen Materien (wie Mietrecht, Förderungsrecht, Bebauungsvorschriften, etc.) Bescheid wissen, um auch richtige Auskünfte zu erteilen. Bei Pflichtverletzungen kann Schadenersatz verlangt werden, bei Verletzung wesentlicher Pflichten durch den/die Makler/in kann der/die Auftraggeber/in eine Mäßigung des Provisionsanspruches bis hin zum totalen Provisionsentfall verlangen. Auch der/die Auftraggeber/in ist verpflichtet, den/die Makler/in bei dessen Tätigkeit zu unterstützen, insbesondere diesem/dieser die für den Geschäftsabschluss erforderlichen Informationen zu geben.

c) Der/die Makler/in hat keinen Anspruch auf einen Provisionsvorschuss

d) Ersatz von Aufwendungen:

Für die durch den Geschäftsbetrieb entstandenen allgemeinen Kosten und Auslagen kann der/die Makler/in keinen Ersatz verlangen. Besondere Aufwendungen des/der Makler/in/s aufgrund von zusätzlichen Aufträgen sind nur dann zu ersetzen, wenn die Ersatzpflicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Ist der/die Auftraggeber/in Konsument/in, so muss diese Vereinbarung schriftlich erfolgen.

e) Alleinvermittlungsauftrag:

Beim Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der/die Auftraggeber/in, für eine bestimmte Zeit keine/n andere/n Makler/in zu betrauen. Ein solcher Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Ist der/die Auftraggeber/in Konsument/in, so gibt es gesetzliche Höchstfristen: soll ein Bestandvertrag vermittelt werden, beträgt diese Höchstfrist 3 Monate, soll ein Kaufvertrag vermittelt werden, beträgt die Höchstfrist 6 Monate.

Grundsätzlich ist auch beim Alleinvermittlungsauftrag ein **Selbstabschluss** durch den/die Auftraggeber/in möglich. Soll die Möglichkeit des Selbstabschlusses ausgeschlossen sein, bedarf dies einer Zusatzvereinbarung. Ist der/die Auftraggeber/in Konsument/in, bedarf diese Zusatzvereinbarung der Schriftform.

f) Vermittlung durch zwei oder mehrere Makler/innen:

Liegen die Provisionsvoraussetzungen für ein vermitteltes Geschäft bei zwei oder mehreren Makler/inne/n vor, so schuldet der/die Auftraggeber/in die Provision nur einmal.

- ✓ Provisionsberechtigt ist jene/r Makler/in, dessen/deren Verdienstlichkeit an der Vermittlung eindeutig überwogen hat.
- ✓ Lässt sich ein solches Überwiegen nicht feststellen, so ist die Provision nach Maßgabe der Verdienstlichkeit aufzuteilen.
- ✓ Im Zweifel ist die Provision zu gleichen Teilen aufzuteilen.

g) Provisionsvereinbarung für fehlenden Vermittlungserfolg:

Ein/e Immobilienmakler/in darf auch dann eine Provision verlangen, wenn seine/ihre Tätigkeit nicht erfolgreich war, dies vereinbart war und

- ◆ das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der/die Auftraggeber/in entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- ◆ mit dem/der vom/von der Makler/in vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des/der Makler/in/s fällt;
- ◆ das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft:
 - ✓ nicht mit dem/der Auftraggeber/in, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der/die Auftraggeber/in die ihm/ihr vom/von der Immobilienmakler/in mitgeteilte Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes dieser dritten Person bekanntgegeben hat oder
 - ✓ nicht mit dem/der vom/von der Immobilienmakler/in namhaft gemachten Interessenten/Interessentin, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil diese/r Interessent/in die ihm/ihr vom/von der Immobilienmakler/in mitgeteilte Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes dieser dritten Person bekanntgegeben hat.
- ◆ das Geschäft nicht mit dem/der vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkauf-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

Weiters kann beim Alleinvermittlungsauftrag ein Provisionsanspruch trotz fehlenden Vermittlungserfolges vereinbart werden, wenn

- ◆ der Alleinvermittlungsauftrag vom/von der Auftraggeber/in vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- ◆ das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines/einer anderen vom/von der Auftraggeber/in beauftragten Makler/in/s zu Stande gekommen ist, oder

- ◆ das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines/einer anderen vom/von der Auftraggeber/in beauftragten Makler/in/s zu Stande gekommen ist (z.B. Selbstabschluss).

h) Gesetzliche Verjährungsfrist

Ansprüche aus dem Maklervertragsverhältnis verjähren in drei Jahren ab Fälligkeit.

i) Beendigung des Vertragsverhältnisses

Befristet abgeschlossene Maklerverträge enden mit Zeitablauf - daneben besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Aufkündigung aus wichtigen Gründen.
Unbefristete Verträge können von jedem/jeder Vertragspartner/in ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden.

2. Konsumentenschutzgesetz

Zusätzlich zu den Bestimmungen des Maklergesetzes sind im Konsumentenschutzgesetz (KSchG) einige besondere Schutzbestimmungen zugunsten der Verbraucher/innen für Verträge mit Makler/inne/n normiert.

Verbraucher/in im Sinne des KSchG ist jemand, für den/die der Vertrag mit dem/der Makler/in nicht zum Betrieb seines/ihres Unternehmens gehört.

a) Rücktritt vom Immobiliengeschäft (Schutz vor "Überrumpelung") § 30a KSchG:

Gibt ein/eine Verbraucher/in eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes (Miete, Pacht) oder des Eigentums an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder an einem zur Errichtung desselben geeigneten Grundstück, gerichtet ist, am selben Tag ab, an dem er/sie das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er/sie von seiner/ihrer Vertragserklärung zurücktreten. Diese Möglichkeit des Rücktritts vom Immobiliengeschäft ist allerdings eingeschränkt.

Ein Rücktritt ist nur dann möglich, wenn mit dem Geschäft ein Objekt gemietet oder gekauft wird, das der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des/der Verbraucher/in/s oder eines nahen Angehörigen dienen soll. D.h. dieses Rücktrittsrecht gilt nicht, wenn ein/eine Verbraucher/in eine Wohnung als Anlageobjekt kaufen will.

Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des/der Verbraucher/in/s erklärt werden.

Diese Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

Der Rücktritt ist immer dann möglich, wenn ein/eine Verbraucher/in diese Vertragserklärung – wem immer gegenüber, d.h. auch wenn der/die Vermieter/in oder Verkäufer/in eine Privatperson ist – abgibt. Ist ein/eine Makler/in eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diese/n gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Die Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, sobald der/die Verbraucher/in eine Zweitschrift seiner/ihrer Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens binnen 1 Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Zahlung eines Angelds, Reuegelds oder eine Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

b) Rücktritt vom "Haustürgeschäft" § 3 KSchG

Hat der/die Auftraggeber/in seine/ihre Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen des/der Immobilienmakler/in/s abgegeben noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages selbst angebahnt, so kann dieser/diese bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen einer Woche ab Aushändigung einer Urkunde mit den notwendigsten Angaben hinsichtlich des Vertrages sowie mit Rücktrittsbelehrung den Rücktritt erklären. Die Frist beginnt jedoch frühestens mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen.

Die Rücktrittsbelehrung ist dem/der Verbraucher/in anlässlich der Entgegennahme seiner/ihrer Vertragserklärung auszufolgen. Wird der/die Verbraucher/in nicht oder fehlerhaft belehrt, hat er/sie ein unbefristetes Rücktrittsrecht. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

c) Rücktrittsrecht bei Nichteintritt wesentlicher Umstände § 3a KSchG

Das Rücktrittsrecht besteht, sofern maßgebliche Umstände, die vom/von der Makler/in im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt werden, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

Rücktrittsfrist:

Eine Woche ab Erkennbarkeit, dass die Umstände nicht oder in erheblich geringerem Maß eintreten werden, sofern eine schriftliche Belehrung erfolgt ist.

Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

Beispiele:

Ausbleiben einer zugesicherten öffentlichen Förderung, Kreditfinanzierung, Zustimmungserklärung eines Dritten etc.

d) Besondere Aufklärungspflichten des/der Immobilienmakler/in/s:

Der/die Immobilienmakler/in hat dem/der Auftraggeberin, der/die Verbraucher/in ist, eine schriftliche Übersicht zu geben.

Diese Übersicht hat zu enthalten:

- ✓ den Hinweis, dass er/sie als Makler/in einschreitet;
- ✓ sämtliche dem/der Verbraucher/in durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, wie z.B. beim Kauf eines Hauses die Kosten der Vertragserrichtung, die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr. Zu den voraussichtlich erwachsenden Kosten gehört auch die aufgrund der erforderlichen Kredite zu erwartende Dauerbelastung;
- ✓ die Höhe der Vermittlungsprovision;
- ✓ einen Hinweis auf den Geschäftsgebrauch der Immobilienmakler/innen, wonach sie auch ohne ausdrückliche Einwilligung des/der Auftraggeber/in/s als Doppelmakler/innen (d.h. für den/die zu vermittelnden Dritten) tätig sein können.

Bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse hat der/die Immobilienmakler/in die Übersicht richtigzustellen.

- ✓ Darüber hinaus hat der/die Makler/in auch alle erforderlichen Nachrichten, jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind, schriftlich mitzuteilen!

Erfüllt der/die Makler/in diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des/der Auftraggeber/in/s zum vermittelten Geschäft, so hat der/die Auftraggeber/in die Möglichkeit, Schadenersatz oder eine Mäßigung des Provisionsanspruches zu verlangen.

3. Immobilienmaklerverordnung

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten hat in der Verordnung vom 28. Juni 1996

(A) Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler und

(B) Provisionshöchstbeträge für die Vermittlungstätigkeit festgelegt.

(A) Standes- und Ausübungsregeln

Die Immobilienmakler/innen haben ihren Beruf gewissenhaft mit der Sorgfalt eines7einer ordentlichen Immobilienmakler/in/s auszuüben und standeswidrige Verhalten zu unterlassen.

Im Geschäftsverkehr mit dem/der Auftraggeber/in verhalten sich Immobilienmakler/innen dann standeswidrig, wenn sie:

- ✓ ohne Einverständnis mit dem/der Verfügungsberechtigten Vermittlungen anbieten oder durchführen oder
- ✓ Vermittlungen anbieten oder durchführen, ohne auf ihre Eigenschaft als Immobilienmakler/innen, auf die Provisionspflicht des/der Auftraggeber/in/s bei erfolgreicher Vermittlung und auf die Höhe der Provision ausdrücklich hinzuweisen oder
- ✓ einen Maklervertrag abschließen, ohne dem/der Auftraggeber/in unverzüglich eine schriftliche Bestätigung über den wesentlichen Vertragsinhalt zu geben oder
- ✓ eine Privatperson (§ 57 Abs. 1 GewO 1994), mit der sie einen Maklervertrag abgeschlossen haben oder abzuschließen beabsichtigen, auf die Möglichkeit einer teilweisen oder gänzlichen Fremdfinanzierung des zu vermittelnden Geschäftes hinweisen, ohne den/die Auftraggeber/in spätestens vor Abgabe seiner/ihrer Vertragserklärung über die finanzielle Gesamtbelastung, insbesondere über allenfalls zu leistende Anzahlungen und die Höhe der Rückzahlungsraten sowie gegebenenfalls über die Voraussetzungen für die Übernahme von Wohnbauförderungsmitteln aufzuklären oder
- ✓ anvertraute Gelder, die nicht unverzüglich weitergegeben werden, nicht auf ein Anderkonto einlegen oder
- ✓ Gelder oder Urkunden rechtswidrig zurückbehalten oder
- ✓ vor Ablauf einer Rücktrittsfrist gemäß § 30 a des Konsumentenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 140/1979, oder vor dem rechtswirksamen Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäftes ein Angeld, Reuegeld, eine Anzahlung, Provisionszahlungen oder Teile von Provisionszahlungen entgegennehmen oder
- ✓ Hypothekendarlehen vermitteln, ohne den/die Auftraggeber/in in schriftlicher Form über die in § 33 Abs. 2 Z. 1, 2 und 5 des Bankwesengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, angeführten Beträge aufzuklären oder
- ✓ Privatpersonen (§ 57 Abs. 1 GewO 1994) in deren Wohnstätte aufsuchen, um Aufträge zur Vermittlung von Hypothekarkrediten zu erhalten, ohne hiezu ausdrücklich aufgefordert worden zu sein.

Darüberhinaus gibt es auch noch Standesregeln betreffend das Verhalten der Immobilienmakler/innen bei Ausübung ihres Gewerbes anderen Berufsangehörigen gegenüber. Standeswidrig sind z.B. die unlautere Kundenabwerbung und die unentgeltliche Durchführung von Vermittlungen, das Unterlassen der Berufsangabe.

Informationen in Inseraten

Aus Inseraten muss hervorgehen, dass sie von einem/einer Immobilienmakler/in stammen. Soweit Kaufpreisangaben auch Anzahlungsbeträge beinhalten, ist auch die Höhe der laufenden Rückzahlung sowie der Gesamtbetrag bekanntzugeben.

Bei Inseraten über Mietwohnungen ist neben der monatlichen Gesamtbelastung auch eine Aufschlüsselung dieser in Hauptmietzins, BK- und Heizkostenkonti und Umsatzsteuer vorzunehmen, sollte es sich nicht um einen Pauschalmietzins handeln.

(B) Höchstbeträge bei Provisionen

Die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision darf die Höchstbeträge, wie sie in der Immobilienmaklerverordnung festgelegt sind, nicht übersteigen.

Mit 1. September 2010 wurden die zu verrechnenden Höchstsätze für die Vermittlung von Mietverträgen herabgesetzt.

◆ Vermittlung von Kauf- und Tauschverträgen

Für die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes oder Tausches einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles (ev. verbunden mit Wohnungseigentum) dürfen die Immobilienmakler/innen höchstens nachstehende Provisionen oder sonstige Vergütungen vereinbaren.

Je nach dem Wert der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteiles kann ein bestimmter Prozentsatz dieses Wertes als Provisionshöchstbetrag verrechnet werden:

- | | |
|--|------------|
| - bei einem Wert bis € 36.336,42 | 4 % |
| - bei einem Wert von mehr als € 36.336,42 bis € 48.448,49
(gem. § 12 Abs. 4 Immobilienmakler VO) | € 1.453,46 |
| - bei einem Wert von mehr als € 48.448,49 | 3 % |

Diese Höchstbeträge dürfen mit jeder der beiden Parteien des Kauf- oder Tauschvertrages vereinbart werden.

Bestimmung des Wertes

Der Wert ist nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag, der den vom/von der Käufer/in übernommenen Verpflichtungen, den Hypotheken und sonstigen geldwerten Lasten entspricht, und – sofern nicht schon im genannten Kaufpreis für das Objekt enthalten – nach dem Verkehrswert der Warenlager, der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, wie Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art zu berechnen.

◆ Vermittlung von Hypothekendarlehen

- Im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Kauf- oder Tauschgeschäftes über Immobilien dürfen höchstens 2 % der Darlehenssumme sonst
- höchstens 5 % der Darlehenssumme an Provision verrechnet werden.

◆ Vermittlung von Bestandverträgen

Mietverträge über **Wohnungen und Einfamilienhäuser** (für Provisionsvereinbarungen ab 1.9.2010)

BMM = Bruttomonatsmiete

Vertragsdauer	Vom/von der Vermieter /in	Vom/von der Mieter /in
Vertrag bis zu 3 Jahre	max. 3 BMM	max. 1 BMM
Vertrag mehr als 3 Jahre oder unbefristet	max. 3 BMM	max. 2 BMM
Ergänzungsprovision auf Höchstbetrag bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	höchstens 1/2 BMM	höchstens 1/2 BMM

HINWEIS:

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes können Mietverträge über Wohnungen rechtswirksam nur auf mindestens 3 Jahre befristet werden. Nur im Bereich des ABGB (z.B. Einfamilienhaus, Vermietung bzw. Vertrag abgeschlossen nach dem 31.12.2001) sind auch kürzere Verträge zulässig.

- „**Ergänzungsprovision**“: Für den Fall der Verlängerung eines vermittelten befristeten Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis darf eine zusätzliche Provision vereinbart werden. Diese ist in zweierlei Hinsicht begrenzt:
 - unter Berücksichtigung der gesamten Mietdauer und der bereits geleisteten Provision dürfen die oben genannten Höchstbeträge nicht überschritten werden;
 - die maximale Höhe darf ½ Bruttomonatsmiete nicht überschreiten:
- Vermittlung von Mietverhältnissen durch Hausverwalter/innen
 Vermittelt ein/eine Immobilienverwalter/in ein Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er/sie betraut ist, ist die mit dem/der Mieter/in zu vereinbarende Provision mit der Hälfte der oben genannten Höchstsätze begrenzt.
 Die mit dem/der Vermieter/in zu vereinbarende Provision richtet sich ebenfalls nach der Vertragsdauer.

Das bedeutet:

BMM = Bruttomonatsmiete

Vom/von der Vermieter /in	Vom/von der Mieter /in
Vertrag kürzer als 2 Jahre: max. 1 BMM	Vertrag bis zu 3 Jahre: ½ BMM
Vertrag 2 Jahre u. mehr: max. 2 BMM	Vertrag mehr als 3 Jahre od. unbefristet: 1 BMM

Weitere Voraussetzung für den Provisionsanspruch ist, dass der/die Makler/in auf seine/ihre Stellung als Hausverwalter/in hingewiesen hat.

Von dieser Sonderregelung ausgenommen ist die Vermittlung von Mietverhältnissen an Wohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht sofern der/die Auftraggeber/in nicht Mehrheitseigentümer/in der Liegenschaft ist; es gelten die oben angeführten (regulären) Höchstbeträge.

- Für die Vermittlung von Untermiete an einzelnen Wohnräumen darf die Provision höchstens den einfachen monatlichen Mietzins betragen.

Die **Bruttomonatsmiete** besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, der Möbelmiete, dem Entgelt für sonstige vom/von der Vermieter/in zu erbringende Leistungen und den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sofern sie an den/die Vermieter/in entrichtet werden.

Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

Bei der Berechnung der Provision für die Vermittlung von Mietverhältnissen an Wohnungen, für die nach den mietrechtlichen Bestimmungen die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (d.h. Mietzinsbildungsvorschriften bestehen), sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

Der/die Immobilienmakler/in darf weiters mit dem/der Vermieter/in und mit dem/der Vormieter/in für seine/ihre Vermittlungstätigkeit eine Provision oder sonstige Vergütung von höchstens je 5 % der vom/von der Mieter/in - aus Anlass des Abschlusses des Mietvertrages - an sie geleisteten, den Rechtsvorschriften (insbesondere dem Mietrechtsgesetz) nicht widersprechenden, Abgeltung für Investitionen oder Einrichtungsgegenstände vereinbaren.

Zu den so errechneten Provisionsbeträgen kommt noch die 20-%ige Umsatzsteuer an den/die Immobilienmakler/in hinzu.

BEISPIEL: MIETE: PROVISION:

unbefristeter Hauptmietvertrag

Mieter/in: Vermieter/in:

Hauptmiete (netto)	€ 145,35		
Betriebskosten (netto)	€ 72,67		
Möbelmiete	€ 14,53		
Heizung (netto) b. freier			
Mietzinsvereinbarung	€ 36,34		
Bruttomiete	€ 268,89	x 2 = € 537,78	x 3 = € 806,67
20 % Umsatzsteuer		€ 107,56	€ 161,33
Bruttoprovision		€ 645,34	€ 968,—

Mietverträge über Geschäftsräume

BMM = Bruttomonatsmiete

Vertragsdauer	Vom/von der Vermieter/in	Vom/von der Mieter/in
Vertrag kürzer als 2 Jahre	max. 3 BMM	max. 1 BMM
Vertrag mindestens 2 Jahre maximal 3 Jahre	max. 3 BMM	max. 2 BMM
Vertrag mehr als 3 Jahre od. unbefristet	max. 3 BMM	max. 3 BMM
Ergänzungsprovision auf o.g. Höchstprovisionen bei Verträgen bis 3 Jahre	wie oben	wie oben
Ergänzungsprovision bei Vertragsverlängerung über 3 Jahre oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	auf max. 3 BMM	auf max. 3 BMM

Rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten

Die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten sind für den/die Immobilienmakler/in im Verkehr mit seinen/ihren Geschäftspartner/inne/n (Wohnungssuchenden) **verbindlich!**

Hält sich ein/eine Immobilienmakler/in nicht an die Standesregeln, bzw. an die Provisionshöchstbeträge, so ist folgende Vorgangsweise ratsam:

Erster Schritt:

Der/Die Geschädigte wendet sich entweder an die Konsumenteninformationsstelle der Arbeiterkammer (Dr. Puschl, Tel.: 05/7799/511) oder an die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 8010 Graz, Körblergasse 111 - 113, (Hr. Dr. Lämmerer, Tel.: 601/403) und vereinbart mit den zuständigen Personen einen Termin in seiner/ihrer Sache. Das Vorgebrachte wird überprüft. Bei Eindeutigkeit des Falles wird der/die betroffene Makler/in (informell durch die Konsumenteninformation oder die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) aufgefordert, den Vorschriften entsprechend vorzugehen bzw. den zu Unrecht schon eingehobenen erhöhten Provisionsbetrag zurückzuerstatten.

Zweiter Schritt:

Behaupten Geschädigte/r und Immobilienmakler/in Gegensätzliches oder bleiben sonstige Zweifel über den Sachverhalt bestehen, so wird den Parteien vorgeschlagen, sich der Schlichtungsstelle der Landesinnung zu unterwerfen. Dieser Akt beruht auf Freiwilligkeit.

Sind die Parteien einverstanden, werden sie von der Schlichtungsstelle zu einem bestimmten Termin geladen. Ein außergerichtlicher Vergleich kann geschlossen werden.

Dritter Schritt:

Führt dieser Schlichtungsversuch zu keinem Ergebnis, bzw. willigt eine Partei in das Schlichtungsverfahren nicht ein, so bleibt dem/der Geschädigten freigestellt, seine/ihre Schadenersatzforderung auf dem Zivilrechtswege einzuklagen (Amtsstunden des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen: Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr).

Verstöße der Immobilienmakler/innen gegen die Provisionsvorschriften stellen Verwaltungsübertretungen dar und sind auf Grund einer Anzeige mit einer Geldstrafe zu ahnden.

RECHTSAUSKÜNFTE IN WOHNUNGS- UND MIETANGELEGENHEITEN

Bezirksgericht Graz - Ost

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel. 8074-0, FAX:8074/4600

Bezirksgericht Graz – West

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: 8074-0, Fax: 8074-6806

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Amtstag: Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr

Parteienverkehr: Mo-Fr. von 8.00 – 12.30 Uhr

Grundbuchsabteilung: Änderungen Di von 8.00 – 12.00 Uhr

Grundbuchsauszüge Mo – Fr von 8.00 – 12.00 Uhr

Service-Center Graz Ost Mo – Fr v. 8.00 – 12.00 Uhr, Tel: 8074/4444

Service-Center Graz West Mo – Fr v. 8.00 – 12.00 Uhr, Tel: 8074/6666

Kammer für Arbeiter und Angestellte/Abteilung für Konsumentenschutz

Hans-Resel-Gasse 8 – 10, 8020 Graz, Tel.: 05/7799-0, FAX: 05/7799/2521

Konsumentenschutz-Wohnrecht:

Mo - Fr von 7.30 - 13.00 Uhr, Di von 15.00 - 20.00 Uhr

(Auch Indexberechnungen, Hausbesorgerdienstverhältnisse)

Terminvereinbarungen unter Tel.Nr. 05/7799-0

Internet: www.akstmk.at

Email: konsumentenschutz@akstmk.at

Mietervereinigung Österreichs: Steiermark

Feuerbachgasse 1, 8020 Graz, Tel.: 050 195-4300, Fax: 050 195 - 94300

Email: mvoe.stmk@aon.at

Internet: www.mietervereinigung.at

Telefonisch erreichbar von Mo bis Do 9.00 – 12.00 Uhr,

Termine können während dieser Zeit vereinbart werden.

Einschreibgebühr: € 45,--

Jährlicher Mitgliedsbeitrag: € 40,--

Mieterschutzverband Österreichs

Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, Parterre rechts, Tel.: 38 48 30; Fax: 38 48 31-40

Internet: www.mieterschutzverband.at

Email: office@mieterschutz-steiermark.at

Mo von 14.30 bis 17.00 Uhr, Mi von 14.30 bis 19.00 Uhr, Fr von 9.00 bis 11.30 Uhr

Telefonische Terminvereinbarung erforderlich!

Einmalige Einschreibgebühr: € 118,--

Jahresmitgliedsbeitrag: € 48,--

Wirtschaftskammer Steiermark**Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstrehänder**

Körblergasse 111 – 113, 8021 Graz

Internet: www.wko.at/stmk/immo

Tel. 601/403, GF der Fachgruppe Herr Dr. Lämmerer gibt Auskunft bei Problemen zwischen Maklern, Verwaltern, Bauträgern und deren Kunden/Konsumenten (keine Überprüfung von Abrechnungen) Sekretariat: Fr. Monika Haring, Tel. 601-511.

Steiermärkische Rechtsanwaltskammer

Salzamtsgasse 3/IV, 8010 Graz

Tel. 83 02 90-0

Fax: 8297-30

Internet: www.rakstmk.at

Email: office@rakstmk.at

Jeden Freitag im Monat von 14.00 – 17.00 Uhr unentgeltliche Auskunftserteilung in den Kanzleien von Rechtsanwälten entsprechend der Diensterteilung

Magistrat Graz – Amt für Wohnungsangelegenheiten

Schillerplatz 4, 8011 Graz

Schlichtungsstelle

Tel. 872/5424, 5423, 5424

Öffnungszeiten: Di und Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Auch Notare beantworten Fragen zu Mietrechtsangelegenheiten, wobei die erste Rechtsauskunft meist kostenlos ist.

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

- 1. Wohnbauträger**
Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung
- 2. Immobilienmakler/innen**
Beachtenswertes im Umgang mit Immobilienmaklern/innen
- 3. Wohnbauförderung**
Überblick über die Wohnbauförderung im Geschossbau, Wohnbeihilfe usw.
- 4. Reihenhaus- und Eigenheimförderung**
Spezielle Förderungsmodalitäten für diesen Bereich
- 5. Beihilfen für Mieter/innen**
Mietzinsbeihilfe, Wohnbeihilfe etc.
- 6. Althausanierung**
Förderung und mietrechtliche Aspekte
- 7. Dachbodenausbau**
Förderungsmodalitäten und rechtliche Aspekte
- 8. Mietrecht**
Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner, Kündigung, etc.
- 9. Wohnungssanierung**
Spezielle Förderungsmöglichkeiten
- 10. Wohnungseigentum**
Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltung
- 11. „Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen“**
Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, wohnrechtliche Vorschriften, Wohnungssuche

Sonderheft: Bauträgervertragsgesetz
Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber

Herausgeber und Verleger:
Magistrat Graz – Präsidualabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:
Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8011 Graz, Schillerplatz 4

