



MAKLERRECHT

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Städtische Wohnungsinformationsstelle
Schillerplatz 4/EG/8010 Graz
Tel.: +43 316 872-5453
wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

www.graz.at

MAKLERRECHT

Städtische Wohnungsinformationsstelle

8010 Graz, Schillerplatz 4 / EG

Tel.: +43 316 872 5453

Fax: +43 316 872 5409

E-Mail: wohnungsinformationsstelle@stadt.graz.at

Internet: www.graz.at/woist

Beratungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach vorheriger Terminvereinbarung

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 Jänner 2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorwort	3
I. Bestellerprinzip	4
II. Rechtsvorschriften	4
1. Maklergesetz	4
1. Konsumentenschutzgesetz	7
2. Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz FAGG	10
3. Immobilienmaklerverordnung	11
(A) Standes- u. Ausübungsregeln	11
(B) Höchstbeträge bei Provisionen	12
III. Praxistipps	15
IV. Rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten	16
Rechtsauskünfte in Wohnungs- und Mietangelegenheiten	17

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.

HINWEIS:

Bei der Erstellung der Broschüre wurde auf eine gendergerechte Schreibweise zugunsten der Lesbarkeit und der Verständlichkeit des Textes sowie der präzisen Wiedergabe gesetzlicher Inhalte verzichtet.

I. Das Bestellerprinzip

Mit 1.7.2023 trat mit dem Maklergesetz-Änderungsgesetz das sogenannte Bestellerprinzip in Kraft.

Der neu eingefügte § 17a MaklerG sieht vor, dass bei Wohnungsmietverträgen (darunter fallen alle Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken geeignet sind) der erste Auftraggeber für die gesamte Vermittlerprovision des Immobilienmaklers aufzukommen hat.

Sie als Wohnungssuchender müssen die Provision nur mehr dann zahlen, wenn Sie den Makler beauftragt haben, dieser auch erfolgreich tätig wurde und wenn weiters

- Vermieter/Verwalter und Maklerunternehmen nicht als wirtschaftlich verbundene Unternehmen gelten,
- der Vermieter/Verwalter keinen Einfluss auf den Makler ausüben kann und
- der Vermieter/Verwalter nicht deshalb vom Abschluss eines Maklervertrages abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird.

Verstoßen Makler gegen das Bestellerprinzip, drohen Verwaltungsstrafen bis zu € 3.600,-- und der Verlust der Maklerzulassung.

II. RECHTSVORSCHRIFTEN

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

Maklergesetz (BGBl. Nr. 262/1996, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2023)

Konsumentenschutzgesetz (BGBl. Nr. 140/1979, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 109/2022),

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).

Fern –und Auswärtsgeschäftegesetz (BGBl. I Nr.33/2014 idF BGBl. I Nr.109/2022).

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 Auftraggebers, dem Makler eine Provisionszahlung zu leisten, wenn ein Geschäft über Immobilien aufgrund der „vertragsmäßigen, verdienstlichen“ Tätigkeit des Maklers zustande kommt.

Die wesentlichen Bestimmungen im Einzelnen:

a) Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers:

Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn die Vermittlung durch den Makler erfolgreich war, d.h. wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers zwischen dem Auftraggeber und einem Dritten zu Stande gekommen ist. Die bloße Namhaftmachung des Dritten begründet keinen Provisionsanspruch, sofern nicht für den betreffenden Geschäftszweig

ein abweichender Gebrauch besteht. Dem Makler steht auch dann ein Anspruch auf Provision zu, wenn aufgrund seiner 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 Makler steht **keine** Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäftes wird; z.B. der vermittelnde Makler ist gleichzeitig Eigentümer des Hauses. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt; z.B. Vertragspartner wird eine GesmbH., an der der Makler maßgeblich beteiligt ist.

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

b) Informations- und Treuepflichten:

Der Makler hat die Interessen gegenüber dem Auftraggeber redlich und sorgfältig zu wahren (Treuepflicht) und hat ihm mitzuteilen, falls er als Doppelmakler tätig wird. Die Pflichten des Maklers umfassen u.a. Aufklärungs- und Beratungspflichten sowie Unterlassungspflichten, so vor allem die Verpflichtung zur Verschwiegenheit. Neben objektbezogenen Informations- und Abklärungspflichten muss der Immobilienmakler 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 Makler kann der Auftraggeber eine Mäßigung des Provisionsanspruches bis hin zum totalen Provisionsentfall verlangen.

Auch der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei dessen Tätigkeit zu unterstützen, insbesondere diesem die für den Geschäftsabschluss erforderlichen Informationen zu geben.

c) Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Provisionsvorschuss

d) Ersatz von Aufwendungen:

Für die durch den Geschäftsbetrieb entstandenen allgemeinen Kosten und Auslagen kann der Makler keinen Ersatz verlangen. Besondere Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen sind nur dann zu ersetzen, wenn die Ersatzpflicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Dies gilt auch dann, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.

Alleinvermittlungsauftrag:

Beim Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber, für eine bestimmte Zeit keinen anderen Makler zu betrauen. Ein solcher Alleinvermittlungsauftrag kann nur befristet auf angemessene Dauer abgeschlossen werden. Ist der Auftraggeber Konsument, 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 Auftraggeber möglich. Soll die Möglichkeit des Selbstabschlusses ausgeschlossen sein, bedarf dies einer Zusatzvereinbarung. Ist der Auftraggeber Konsument, bedarf diese Zusatzvereinbarung der Schriftform.

e) Vermittlung durch zwei oder mehrere Makler:

Liegen die Provisionsvoraussetzungen für ein vermitteltes Geschäft bei zwei oder mehreren Maklern vor, so schuldet der Auftraggeber die Provision nur einmal.

- ✓ Provisionsberechtigt ist jener Makler, dessen 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.

f) Provisionsvereinbarung für fehlenden Vermittlungserfolg:

Ein Immobilienmakler darf auch dann eine Provision verlangen, wenn seine 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 Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
- ◆ mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
- ◆ das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft:
 - ✓ nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber die ihm vom Immobilienmakler mitgeteilte Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes dieser dritten Person bekanntgegeben hat oder
 - ✓ nicht mit dem vom Immobilienmakler namhaft gemachten Interessenten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil dieser Interessent die ihm vom Immobilienmakler mitgeteilte Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes dieser dritten Person bekanntgegeben hat.

- ◆ das Geschäft nicht mit dem 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 Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- ◆ das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist, oder
- ◆ das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist (z.B. Selbstabschluss).

g) Gesetzliche Verjährungsfrist

Ansprüche aus dem Maklervertragsverhältnis verjähren in drei Jahren ab Fälligkeit.

h) Beendigung des Vertragsverhältnisses

Befristete abgeschlossene Maklerverträge enden mit Zeitablauf - daneben besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Auflösung aus wichtigen Gründen.

Unbefristete Verträge können von jedem Vertragspartner ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden.

2. Konsumentenschutzgesetz

Zusätzlich zu den Bestimmungen des Maklergesetzes sind im Konsumentenschutzgesetz (KSchG) einige besondere Schutzbestimmungen zugunsten der Verbraucher für Verträge mit Maklern normiert.

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

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

Gibt ein Verbraucher 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 Grundstücks, gerichtet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Dieses Rücktrittsrecht gilt daher nicht, wenn ein Verbraucher eine Wohnung als Anlageobjekt kaufen will.

Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden.

Diese Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.

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

Die Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen 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 Auftraggeber seine Vertragserklärung nicht in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen den Rücktritt erklären. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde mit den notwendigsten Angaben hinsichtlich des Vertrages sowie einer Rücktrittsbelehrung an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat, dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen vorangegangen sind und bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

c) Rücktrittsrecht bei Nichteintritt wesentlicher Umstände § 3a KSchG

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

Beispiele:

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

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.

Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, der Ausschluss des Rücktrittsrechts einzeln ausgehandelt worden ist oder der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrages bereit erklärt.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden.

d) Besondere Aufklärungspflichten des Immobilienmaklers:

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, eine schriftliche Übersicht zu geben.

Diese Übersicht hat zu enthalten:

- ✓ den Hinweis, dass er als Makler einschreitet;
- ✓ sämtliche dem Verbraucher 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 darauf, wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann.

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

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

Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des Auftraggebers, so hat dieser die Möglichkeit, Schadenersatz oder eine Mäßigung des Provisionsanspruches zu verlangen.

3. Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz FAGG

Mit dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz wurde in Österreich die EU-Verbraucherrechte-Richtlinie 2011 umgesetzt. Es ist ab dem 13. Juni 2014 auf Verbraucherverträge anzuwenden und gilt für Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (Fern – und Auswärtsgeschäfte) zwischen Unternehmen und Verbrauchern.

Als **Auswärtsgeschäft** bezeichnet man grundsätzlich einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit von Unternehmer und Verbraucher. Ein typischer Fall eines Außer-Geschäftsraum-Vertrages“ wäre etwa ein schlichter Maklervertrag, ein Alleinvermittlungsauftrag, der vor Ort unterzeichnet wird oder eine Provisionsvereinbarung mit einem Interessenten, wenn diese bei der Besichtigung der Immobilie erfolgt.

Unter einem **Fernabsatzgeschäft (FAG)** ist jeder Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher zu verstehen, der ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen wurde, wobei ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.

Sind die Voraussetzungen des Auswärtsgeschäftes oder des Fernabsatzvertrages erfüllt, haben die Verbraucher ein **Rücktrittsrecht**. Sie können binnen einer Frist vom Vertrag ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Erklärung muss zweifelsfrei sein, ist aber an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Gem. § 11 Abs. 1 FAGG beträgt die Rücktrittsfrist 14 Tage, vorausgesetzt, die Verbraucher wurden korrekt über das Rücktrittsrecht informiert.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist - sein Rücktrittsrecht verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Hat der Makler den Verbraucher nicht bzw. nicht ausreichend über das Widerrufsrecht informiert bzw. das Muster-Widerrufsformular nicht übermittelt, so verlängert sich die Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird die korrekte Belehrung innerhalb dieser zwölf Monate nachgereicht, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

4. 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 haben ihren Beruf gewissenhaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers auszuüben und standeswidriges Verhalten zu unterlassen.

Im Geschäftsverkehr mit Auftraggeber verhalten sich Immobilienmakler dann standeswidrig, wenn sie:

- ✓ ohne Einverständnis mit dem Verfügungsberechtigten Vermittlungen anbieten oder durchführen oder
- ✓ Vermittlungen anbieten oder durchführen, ohne auf ihre Eigenschaft als Immobilienmakler, auf die Provisionspflicht des Auftraggebers bei erfolgreicher Vermittlung und auf die Höhe der Provision ausdrücklich hinzuweisen oder
- ✓ einen Maklervertrag abschließen, ohne dem Auftraggeber 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 Auftraggeber spätestens vor Abgabe seiner 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 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 Auftraggeber in schriftlicher Form über die in § 33 Abs. 2 Z. 1, 2 und 5 des Bankwesengesetzes 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.

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

Informationen in Inseraten

Aus Inseraten muss hervorgehen, dass sie von einem Immobilienmakler 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 Heizkostenakonti 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.

Die Umsatzsteuer ist in den festgelegten Höchstbeträgen nicht enthalten.

◆ 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 über € 36.336,42 | 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 Käufer 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 Mietverträgen über **Wohnungen und Einfamilienhäuser**

BMM = Bruttomonatsmiete

Vertragsdauer	Vom/von der Vermieter:in	Vom/von der Mieter:in unter der Voraussetzung des Pkt. 1
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

„**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

Vermittelt ein Immobilienverwalter ein Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er betraut ist, ist die mit dem Mieter zu vereinbarende Provision mit der Hälfte der oben genannten Höchstsätze begrenzt.

Die mit dem Vermieter 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

Von dieser Regelung ausgenommen ist die Vermittlung von Mietverhältnissen an Wohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist.

◆ Vermittlung von Mietverträgen 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

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

Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

Zu den so errechneten Provisionsbeträgen ist noch die 20-%ige Umsatzsteuer an den Immobilienmakler hinzuzurechnen.

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, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

III. Praxistipps

Sollten Sie einen Makler beauftragen, für Sie eine Wohnung zu finden, ist Folgendes zu beachten:

Üblicherweise stehen bei Immobilienmaklern 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 Vermieter oder Verkäufer ist eine Provision an den Makler 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 Vertragspartner anbieten, die Wohnung zu einem bestimmten Preis zu mieten oder zu kaufen. Das Anbot ist also eine einseitige Verpflichtungserklärung des Wohnungssuchenden.

Nimmt der Vertragspartner 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.

Tipp:

Es ist daher dringend zu empfehlen, alle vom Makler 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 Kreditzusage oder eine staatliche Förderung sollten Sie unbedingt schriftlich festhalten. Weiters sollte eine Frist für die Annahmeerklärung des Wohnungsanbieters 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 und Wohnungssuchendem. Daher ist Ihre Zusage sowohl gegenüber dem Makler als auch gegenüber dem Abgeber der Wohnung verbindlich.

IV. Rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten

Die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten sind für den Immobilienmakler im Verkehr mit seinen Geschäftspartnern **verbindlich!**

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

Erster Schritt:

Der Geschädigte wendet sich entweder an die Konsumenteninformationsstelle der Arbeiterkammer, 8020 Graz, Hans-Resel-Gasse 8-14 (Mag. Bettina Schrittwieser, Tel.: 05/7799/2396) oder an die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 8010 Graz, Körblergasse 111 - 113, (Hr. Mag. Herwig Kovacs, Tel.: +43 316 601/436) und vereinbart mit den zuständigen Personen einen Termin in seiner Sache.

Das Vorgebrachte wird überprüft. Bei Eindeutigkeit des Falles wird der betroffene Makler (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 Geschädigter und Immobilienmakler 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 Geschädigten freigestellt, seine Schadenersatzforderung auf dem Zivilrechtswege einzuklagen (Amtsstunden des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen: Dienstag von 8.00 – 12.00 Uhr, Terminvergabe unter 0316/8074-4444)

Verstöße der Immobilienmakler 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 www.justiz.gv.at/gwb

Radetzkystraße 27, 8010 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: +43 316/8074-4600

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center Montag – Freitag 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 08:00 – 12:00 Uhr) unter +43 316 8074-4444

Bezirksgericht Graz - West www.justiz.gv.at/gwb

Grieskai 88, 8020 Graz, Tel.: +43 316/8074-0, Fax: +43 316/8074-6806

Amtsstunden Montag – Freitag 07:30 Uhr – 15:30 Uhr

Parteienverkehr: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsabteilung: Änderungen Di von 08:00 – 12:00 Uhr

Grundbuchsauszüge: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Justiz Service Center:

Öffnungszeiten: Mo – Fr von 08:00 – 12:00 Uhr

Erreichbarkeit: + 43 316 8074 6666 von Mo – Fr 08:00 – 15:30 Uhr

Jedes Bezirksgericht erteilt an Amtstagen kostenlose Rechtsauskünfte

Terminvereinbarungen für den Amtstag (Di 8.00 – 12.00 Uhr) unter + 43 316 8074 6666

Kammer für Arbeiter und Angestellte Steiermark/Abteilung für Konsumentenschutz

Hans-Resel-Gasse 8 – 14, 8020 Graz

Internet: www.akstmk.at

Konsumentenschutz

Telefonische Auskünfte täglich von 08.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach telefonischer Voranmeldung von 08.00 – 13.00 Uhr

E-Mail: konsumentenschutz@akstmk.at

Telefon: 05-7799

Fax: 05-7799-2521

Steiermärkische Rechtsanwaltskammer

Salzamtsgasse 3/IV, 8010 Graz

Tel. 0316/83 02 90-0

Fax: 8297-30

Internet: www.rakstmk.at

Email: office@rakstmk.at

An jedem Freitag von 14.00 – 17.00 Uhr unentgeltliche erste Auskunftserteilung in den Kanzleien von Rechtsanwälten entsprechend der Diensterteilung.

Es wird um telefonische Terminvereinbarung in der jeweiligen Kanzlei gebeten.

Haus und Grundbesitzerbund Landesverband Steiermark

Naglergasse 50, 8010 Graz

Tel.: 0316/ 82 95 19

Internet: www.hausbesitzer.at

Email: office@hausbesitzer.at

Jahresmitgliedsbeitrag 2024: € 100,-- (einmalige Einschreibgebühr € 20,--)

Telefonzeiten:

Montag bis Freitag 08:00 bis 12:30 Uhr

Persönliche Termine sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Mietervereinigung Österreichs: Steiermark

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

Email: steiermark@mietervereinigung.at

Internet: www.mietervereinigung.at

Eine persönliche Rechtsberatung kann nach vorheriger Terminvereinbarung unter 050195-4300 in der Landesgeschäftsstelle, 8020 Graz, Feuerbachgasse 1, wahrgenommen werden.

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag: € 67,-- für Mieter

Einschreibgebühr: € 50,-- Jährlicher Mitgliedsbeitrag: € 97,-- für Wohnungseigentümer

Mieterschutzverband Österreichs

Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, Parterre rechts, Tel.: 0316/38 48 30;

Fax: 0316/38 48 30-40

Internet:

<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/>

Email: office@mieterschutz-steiermark.at

Terminvereinbarung erforderlich!

Telefonisch erreichbar: Mo – Fr von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr

Mo und Mi von 14.00 – 17.00 Uhr

Mitgliedschaft Jahresbeitrag für Mieter: € 148,--

Testmitgliedschaft für 1 Monat: € 70,--

GdW – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Internet: www.gdw.at Postadresse: GdW, 1140 Wien, Kampfstraße 20

Telefon: 0664 - 214 91 75

Für inhaltliche Beratungen beratung@gdw.at

Für allgemeine Anfragen info@gdw.at

Steiermark, Beratung in 8700 Leoben, Hauptplatz 21 /1. Stock,

tel. Terminvereinbarung unter 03842 / 42 100 mit Themenangabe erforderlich

Jahresmitgliedsbeitrag (1.1. - 31.12.2024): € 65,--

Einmalige Beitrittsspesen: € 50,--

bei Vorauszahlung für zwei Jahre: € 155,-- (halbe Beitrittsspesen)

bei Vorauszahlung für drei Jahre: € 195,-- (KEINE Beitrittsspesen)

Wirtschaftskammer Steiermark

Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Körblergasse 111 – 113, 8010 Graz

Internet: www.immo707.at

Email: immo@wkstmk.at

Tel. 0316/601-511

Tel. 0316/601-436, GF der Fachgruppe Herr Mag. Herwig Kovacs gibt Auskunft bei Problemen zwischen Maklern, Verwaltern, Bauträgern und deren Kunden/Konsumenten (keine Überprüfung von Abrechnungen)

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

Bisher sind Info-Broschüren zu folgenden Themen erschienen:

Wohnbauträger

Liste von Wohnbauträgern mit Bautätigkeit in Graz und Umgebung

Maklerrecht

Beachtenswertes bei Inanspruchnahme der Tätigkeit von Immobilienmakler:innen

Mietrecht

Abschluss von Mietverträgen, Rechte und Pflichten der Vertragspartner:innen, Kündigung etc.

Wohnungseigentum

Ankauf, Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer:innen, Verwaltung

Beihilfen für Mieter:innen

Mietzinsbeihilfe, Wohnunterstützung, etc.

Sanierungsförderungen – Ein Überblick

Althausanierung

Mietrechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Sanierung von Miethäusern

Dachbodenausbau – Wohnungssanierung

Wohnrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Dachbodenausbau und Wohnungssanierung

Bauträgervertragsgesetz

Schutzbestimmungen zugunsten der Erwerber:innen

Herausgeber und Verleger:

Magistrat Graz – Präsidiabteilung
Druck- und Kopierservice

Für den Inhalt verantwortlich:

Stadt Graz - Städtische Wohnungsinformationsstelle
8010 Graz, Schillerplatz 4

