



Ein Service für AK-Mitglieder

# **TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE**

**Wann der Makler kassieren darf**



# **TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE WANN DER MAKLER KASSIEREN DARF**

## ***Inhalt***

- 4 Bevor die Suche konkret beginnt
- 4 Wohnungssuche ohne Immobilienmakler/-in
- 6 Wohnungssuche mit Makler/-in
- 6 Vorsicht bei Alleinvermittlungsauftrag
- 7 Wohnungsbesichtigung
- 8 Miet- oder Kaufanbot nicht vorschnell unterschreiben
- 10 Aufklärungspflichten des Maklers/der Maklerin
- 10 Wann ist Provision zu zahlen?
- 11 Höhe der Provision
- 12 Provision bei Kauf
- 12 Provision bei Vermittlung von Mietverträgen
- 13 Provision bei Vermittlung befristeter Mietverhältnisse
- 14 Wenn der Makler/die Maklerin gleichzeitig Verwalter/-in ist
- 14 Provision bei Vermittlung von Untermiete
- 14 Provision bei Vermittlung besonderer Abgeltungen

Stand 1.10.2006

## *Bevor die Suche konkret beginnt*

Ein Dach über dem Kopf zu haben, gehört zweifellos zu den Grundbedürfnissen jedes Menschen. Begibt man sich auf Wohnungssuche, sollte vorweg darüber nachgedacht werden, welche Anforderungen an das neue Zuhause gestellt werden:

- Wie hoch darf die monatliche Belastung unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse sein (Faustregel: die Wohnungskosten – Miete oder Kreditrückzahlungen, Betriebskosten, Heizkosten, Telefon- und Rundfunkgebühren, Strom und Gas – sollten rund ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht überschreiten)?
- Wie groß muss die Wohnung sein, wie viele Räume soll sie haben?
- In welcher Gegend soll sie liegen und welche Infrastruktur wird benötigt, zum Beispiel ein Kindergarten, öffentliche Verkehrsmittel oder gute ärztliche Versorgung?
- Und nicht zuletzt: Soll es Miete oder Eigentum sein?

## *Selber suchen oder vermitteln lassen*

Es gibt zwei praktikable Varianten der Wohnungssuche, nämlich mit oder ohne Inanspruchnahme der Dienste eines Immobilienmaklers/einer Immobilienmaklerin.

### *Wohnungssuche ohne Immobilienmakler/-in*

Die Möglichkeiten, eine Wohnung ohne einen Immobilienmakler/eine Immobilienmaklerin zu finden, sind vielfältig. Eine davon ist, **Verwandten** und **Bekannten** – von Freunden über die Hausmeisterin bis hin zum Bankangestellten, mit dem man auch sonst ein paar Worte plaudert – zu fragen, ob sie von einer freien Wohnung wissen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, beim **Gemeindeamt** wegen einer Gemeindewohnung oder auch wegen einer Genossenschaftswohnung anzu-

fragen. Oft haben Gemeinden sogenannte Einweisungsrechte. Das heißt: Genossenschaften haben sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, eine bestimmte Anzahl ihrer Wohnungen an Personen zu vermieten, die von der Gemeinde namhaft gemacht werden.

**Gemeinnützige Bauvereinigungen** vergeben Wohnungen, die sie errichtet haben, grundsätzlich nur selbst. Es empfiehlt sich daher, Informationen über alle Projekte der in Ihrer bevorzugten Gegend relevanten gemeinnützigen Bauvereinigungen und Genossenschaften einzuholen. Für die Vergabe der Wohnungen sind vor allem der Zeitpunkt der Anmeldung bzw. bei Mietwohnungen soziale Kriterien (z.B. derzeitige Wohnsituation, Haushaltseinkommen, Anzahl der Kinder) entscheidend. Falls alle Wohnungen vergeben sind, kann man sich auf eine Warteliste setzen lassen. Im Fall von Rücktritten erhält man vielleicht doch noch ein Angebot.

Daneben ist das regelmäßige Durchforsten von **Zeitungsinseraten** zweckmäßig. Achten Sie darauf, ob sogenannte Privatinserate auch wirklich von Privaten stammen. Stellt sich heraus, dass ein Makler/eine Maklerin dahinter steckt, stellt dies einen Verstoß gegen die Ausübungsregeln dieses Berufs dar. Von einem Auftrag an diesen Makler/diese Maklerin ist dringend abzuraten. Übrigens kann es auch sinnvoll sein, selbst ein Inserat mit genauen Angaben aufzugeben.

Bei Eigentumswohnungen gibt es auch die Möglichkeit, diese zu ersteigern. **Versteigerungen** werden im „Amtsblatt“ der Wiener Zeitung mit den entsprechenden Angaben angekündigt. Findet eine Wohnung Ihr Interesse, holen Sie sich vom zuständigen Bezirksgericht nähere Informationen.

Die Erfolgchancen der Wohnungssuche ohne Makler/-in lassen sich schwer vorhersagen. Oft spielt der Zufall eine wesentliche Rolle, meist aber braucht die Suche viel Zeit. Es besteht daher die Gefahr, dass ein Vertrag unter Termindruck unüberlegt unterschrieben wird.

## ***Wohnungssuche mit Makler/-in***

In vielen Fällen wird für die Wohnungssuche ein Immobilienmakler/eine Immobilienmaklerin in Anspruch genommen. Sie sollten dabei – neben den zusätzlichen Kosten – folgende Aspekte beachten:

**Adressenbüros** sind strikt von Immobilienmaklern/-innen zu unterscheiden. Adressenbüros verkaufen nur Adressen von angeblich leer stehenden Wohnungen, bieten aber keine Gewähr dafür, dass ein Vertrag zustande kommt. Ist die Wohnung an der angegebenen Adresse nicht verfügbar, bekommen Sie Ihr Geld nur zurück, wenn Sie beweisen können, dass das Adressenbüro davon gewusst hat oder es zumindest wissen hätte müssen. Dieser Beweis gelingt nur selten. Deshalb sollten Sie Adressenbüros meiden und Ihr Geld für effizientere Wege der Wohnungssuche verwenden.

Die Aufgabe eines Immobilienmaklers/einer Immobilienmaklerin ist es, Wohnungsabgeber/-innen und -interessierte zusammen zu bringen und einen Vertragsabschluss zu vermitteln. **Ein Honoraranspruch besteht nur dann, wenn tatsächlich ein Vertrag zustande kommt** (Näheres siehe „Wann ist Provision zu zahlen“ auf Seite 10).

## ***Vorsicht bei Alleinvermittlungsauftrag***

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mehrere Makler/-innen mit einer Vermittlung zu beauftragen. Man sollte das nutzen, kann man doch aus einem größeren Angebot an Wohnungen wählen.

Makler/-innen werden aber bemüht sein, einen sogenannten Alleinvermittlungsauftrag von Ihnen zu erhalten. Das bedeutet, dass Sie sich für die Dauer des Alleinvermittlungsauftrages an einen bestimmten Makler/eine bestimmte Maklerin binden.

Für die Alleinvermittlung von Mietverträgen darf die Bindungsfrist drei Monate, bei Kaufverträgen sechs Monate nicht übersteigen. Innerhalb dieser Frist

dürfen Sie nur mit jenen einen Vertrag schließen, die Ihnen dieser Makler/diese Maklerin genannt hat. Halten Sie sich nicht daran (weil Sie ein Rechtsgeschäft selbst oder mit Hilfe eines anderen Maklers/einer anderen Maklerin abschließen oder weil Sie den Alleinvermittlungsauftrag innerhalb der vereinbarten Frist widerrufen), müssen Sie dem alleinbeauftragten Makler/der alleinbeauftragten Maklerin trotzdem Provision zahlen.

**TIPP:**

➤ Erteilen Sie daher – wenn irgendwie möglich – keinen Alleinvermittlungsauftrag.

## ***Wohnungsbesichtigung***

Noch bevor Sie eine Wohnung besichtigen, sollten Sie sich eine Checkliste zurechtlegen. Mit deren Hilfe können Sie jede angebotene Wohnung verlässlicher als bloß nach dem momentanen Gefühl beurteilen. Vor allem laufen Sie mit einer Checkliste nicht Gefahr, Details zu übersehen, die sich unter Umständen später als äußerst unangenehm erweisen.

Eine Wohnungsbesichtigung, egal ob privat oder über einen Makler/eine Maklerin, sollte man nie allein absolvieren. Zumindest eine Vertrauensperson sollte dabei sein. Zum einen sehen zwei oder mehrere Augenpaare mehr (auch Mängel!), zum anderen wird die Beweislage für einen allfälligen Streitfall wesentlich verbessert.

Am besten sollte man die Wohnung zu unterschiedlichen Tageszeiten und an verschiedenen Wochentagen besichtigen – Lärm oder Gestank können oft nur zu bestimmten Zeiten, dann aber intensiv auftreten. Wenn es möglich ist, sollten auch Nachbarn/-innen über die Wohnungsumgebung oder den Zustand des Hauses befragt werden.

#### **TIPPS:**

- Fragen Sie viel und so lange, bis alle Punkte nicht nur grundsätzlich, sondern detailliert geklärt sind.
- Lassen Sie sich durch Sammeltermine (Besichtigung gemeinsam mit anderen Interessenten/-innen) nicht unter Druck setzen.
- Je stärker der Makler/die Maklerin oder der Wohnungsabgeber/die Wohnungsabgeberin auf Unterschriften drängen, desto größer sollte Ihre Skepsis werden.

### ***Miet- oder Kaufanbot nicht vorschnell unterschreiben***

Nur wenn man absolut sicher ist, eine bestimmte Wohnung kaufen oder mieten zu wollen, sollte man ein Anbot unterschreiben. Das ist nämlich bereits eine verbindliche Erklärung, eine bestimmte Wohnung zu den genannten Bedingungen kaufen bzw. mieten zu wollen.

Meist ist in den verwendeten Formularen vorgesehen, dass der Unterzeichner/ die Unterzeichnerin für eine bestimmte Zeit an dieses Anbot gebunden ist. Stimmt innerhalb dieser Frist (sie sollte keinesfalls länger als zwei Wochen sein!) der Verkäufer/die Verkäuferin zu, ist der Vertrag zustande gekommen.

Wenn man unterschreibt, sollte man unbedingt darauf achten, dass das Anbot alle wesentlichen Daten zur Wohnung enthält und alle wichtigen persönlichen Umstände schriftlich festgehalten sind. Keinesfalls sollte man sich auf mündliche Zusagen verlassen. Diese sind zwar auch bindend, aber im Streitfall kaum zu beweisen.

Wenn Ihre Entscheidung noch von irgendwelchen Umständen abhängt (z.B. dass Ihnen Ihre Bank einen Kredit gewährt oder dass die Wohnung auch dem Partner/der Partnerin gefällt), dann sollten Sie das im Anbot ausdrücklich und schriftlich festhalten.

**TIPP:**

- Sind Sie bei der Formulierung solcher Bedingungen sehr konkret: Statt „vorbehaltlich Finanzierung“ schreiben Sie besser „Anbot nur gültig, wenn ich von der Bank x bis zum Tag x dieses Jahres einen Kredit in der Höhe von mindestens x Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zinssatz von x Prozent bekomme.“

Haben Sie dennoch vorschnell ein Anbot abgegeben, besteht unter folgenden Voraussetzungen ein einseitiges Rücktrittsrecht:

- der Käufer/die Käuferin oder der Mieter/die Mieterin muss Verbraucher/-in sein,
- das Anbot muss am Tag der Erstbesichtigung des Vertragsobjektes abgegeben worden sein und
- der Kauf oder die Anmietung hätte der Deckung des dauernden Wohnbedürfnisses des Konsumenten/der Konsumentin oder eines nahen Angehörigen/einer nahen Angehörigen dienen sollen (kein Zweit- oder Ferienwohnsitz).

Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach dem Anbot des Konsumenten/der Konsumentin (Postaufgabe) erklärt werden. Die Wochenfrist beginnt zu laufen, sobald Sie eine Zweitschrift Ihrer Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten haben. Erhalten Sie diese nicht, können Sie bis einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung zurücktreten.

Die Rücktrittserklärung kann an den Vertragspartner/die Vertragspartnerin oder – falls ein Makler/eine Maklerin eingeschritten ist – an diesen/diese gerichtet werden. Im letzteren Fall gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Es empfiehlt sich aus Beweisgründen, mittels eingeschriebenem Brief zurückzutreten.

## ***Aufklärungspflichten des Maklers/der Maklerin***

Der Immobilienmakler/Die Immobilienmaklerin hat dem Konsumenten/der Konsumentin vor Abschluss des Maklervertrages eine Auflistung mit folgendem Inhalt zu übergeben:

- Einen Hinweis darauf, dass er/sie als Makler/Maklerin einschreitet.
- Eine Aufstellung über alle voraussichtlichen Kosten, die der Konsument/die Konsumentin zu tragen hat (z.B. Grunderwerbsteuer, Eintragsgebühren, Vertragserrichtungskosten, Spekulationssteuer, Kreditbelastungen, Ablösen, Kaution).
- Die Höhe der Vermittlungsprovision muss gesondert angeführt sein.
- Auf ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zwischen Makler/Maklerin und Ihrem möglichen Vertragspartner/Ihrer möglichen Vertragspartnerin muss gesondert hingewiesen werden.
- Einen Hinweis, wenn jemand als „Doppelmakler/-in“ – sowohl für Verkäufer/-in bzw. Vermieter/-in als auch für Käufer/-in bzw. Mieter/-in – tätig ist.
- Informationen über sämtliche Umstände, die zur Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Das sind zum Beispiel der Kaufpreis oder Nebengebühren.

Bei Verletzung der genannten Pflichten können Sie als Auftraggeber/-in Schadenersatz oder eine Reduzierung des eventuell zustehenden Provisionsanspruches verlangen.

## ***Wann ist Provision zu zahlen?***

Der Anspruch auf Provision entsteht erst, wenn ein Vertrag zustande gekommen ist und ein neues Zuhause vermittelt wurde. Der Makler/Die Maklerin hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss irgendwelcher Art, auch nicht in Form einer Anzahlung.

Grundsätzlich gilt ein **Vertrag bereits bei übereinstimmenden Willenserklärungen** als zustande gekommen und nicht erst mit dem Unterschreiben des schriftlichen Vertragsentwurfes. Wenn Übereinstimmung über die wesentlichen Vertragspunkte (Vertragsobjekt und Preis) besteht, ist der Vertrag perfekt.

Bei den üblichen Vermittlungsvorgängen wird der Vertrag daher durch Anbot des Mieters/der Mieterin bzw. des Käufers/der Käuferin (= Erklärung, eine bestimmte Wohnung zu bestimmten Bedingungen mieten bzw. kaufen zu wollen) und Annahme dieses Angebotes durch den Vermieter/die Vermieterin bzw. dem Verkäufer/die Verkäuferin gültig.

#### **ACHTUNG:**

Manchmal wird Wohnungsinteressenten/-innen versichert, sie könnten sich durch eine Unterschrift auf einem Anbot die Wohnung unverbindlich „reservieren“ lassen. Oft wird noch dazu gesagt, dass ein Ausstieg jederzeit und ohne finanzielle Folgen möglich sei. Verlassen Sie sich keinesfalls auf solche Aussagen. Sie stehen fast immer im Widerspruch zum Text des unterschriebenen, **verbindlichen** Angebots und lassen sich daher kaum beweisen.

## **Höhe der Provision**

Die erlaubte Höhe der Maklerprovision wird in einer vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten erlassenen Verordnung geregelt. Die in der Verordnung genannten Beträge sind gesetzliche Höchstgrenzen. Es kann daher mit dem Makler/der Maklerin selbstverständlich eine niedrigere Provision vereinbart werden.

#### **TIPP:**

➤ Versuchen Sie auf jedem Fall, eine Provision unterhalb der gesetzlichen Höchstgrenze auszuverhandeln.

## **Provision bei Kauf**

Die höchstzulässige Provision bei Kauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen einschließlich Wohnungseigentumsobjekten beträgt bei einem Wert

- bis zu € 36.336,42 ..... 4 Prozent des Kaufpreises,
- zwischen € 36.336,43 und € 48.448,51.. € 1.453,46,
- ab € 48.448,52 ..... 3 Prozent des Kaufpreises.

Diese Provisionssätze können mit beiden Parteien des Rechtsgeschäfts vereinbart werden. Die Umsatzsteuer (derzeit 20 Prozent) ist in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

### **ACHTUNG:**

- Eine höhere Provision als die oben angeführten Sätze darf Ihnen der Makler/die Maklerin bei Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses nicht verrechnen.
- Erzielt der Makler/die Maklerin einen „Überpreis“ (einen höheren als den gewünschten Kaufpreis), dann darf er sich diesen Mehrbetrag nicht als „Erfolgshonorar“ behalten.

## **Provision bei Vermittlung von Mietverträgen**

Die Provision für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Wohnungen darf den dreifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

Der Bruttomietzins setzt sich zusammen aus

- dem Nettomietzins,
- den auf den Mietgegenstand entfallenden Teil der Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben,

- den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Aufzug oder Gemeinschaftswaschküche) und
- dem Entgelt für allenfalls vorhandene mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter/die Vermieterin über die bloße Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

Darf wegen Beschränkungen im Mietrechtsgesetz der Mietzins nicht frei vereinbart werden (z.B. bei Wohnungen in Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden, oder in mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Neubauten), dann dürfen die Heizkosten für den Bruttomietzins – und somit als Berechnungsgrundlage für die Provision – nicht berücksichtigt werden.

Die zu entrichtende Umsatzsteuer (bei Wohnungen derzeit 10 Prozent) ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen und daher für die Berechnung der Provision nicht zu berücksichtigen.

Die gesetzliche Umsatzsteuer des Maklers/der Maklerin (derzeit 20 Prozent) ist in den festgelegten Höchstbeträgen nicht enthalten und daher hinzuzurechnen.

### ***Provision bei Vermittlung befristeter Mietverhältnisse***

Für die Vermittlung eines Mietverhältnisses, das auf unter zwei Jahre befristet ist, darf die Provision den einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen. Beträgt die Befristung zwischen zwei und drei Jahre, darf die Provision den zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

Gleiches gilt für den Fall der Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses: Beträgt die Mietdauer insgesamt zwischen zwei und drei Jahre, darf der Gesamtbetrag der zu leistenden Provisionen den zweifachen Bruttomietzins nicht übersteigen; beträgt die Mietdauer insgesamt mehr als drei Jahre, darf dieser den dreifachen Bruttomietzins nicht überschreiten.

Hier hat sich die Arbeiterkammer mit ihrer Forderung nach Senkung der Provisionen teilweise durchgesetzt.

### ***Wenn der Makler/die Maklerin gleichzeitig Verwalter ist***

Vermittelt ein Immobilienmakler/eine Immobilienmaklerin ein Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem Hause gelegen ist, mit dessen Verwaltung er beauftragt ist, so darf die Provision auch bei längerer als dreijähriger Gesamtdauer des Mietverhältnisses den zweifachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen.

### ***Provision bei Vermittlung von Untermiete***

Die Provision für die Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen darf den einfachen monatlichen Bruttomietzins nicht übersteigen. Wird eine ganze Wohnung untervermietet, gelten die für eine Hauptmiete festgelegten Höchstsätze.

### ***Provision bei Vermittlung besonderer Abgeltungen***

Die mit dem Vermieter/der Vermieterin oder dem Vormieter/der Vormieterin vereinbarte Provision für die Vermittlung einer Ablöse (z.B. für die maßgefertigte Einbauküche) oder die Einräumung von Rechten (z.B. Verzicht auf Kündigungsgründe) darf fünf Prozent des vom Mieter/von der Mieterin hierfür geleisteten Betrages (einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer) nicht übersteigen.

## *Information*

Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich an die AK-Mietrechtsberatung.  
Diese erreichen Sie unter der Telefonnummer 050/6906-1602.

*[www.arbeiterkammer.com](http://www.arbeiterkammer.com)*

*Ihre Arbeiterkammer.  
Service, Rat und Hilfe.*



Oberösterreich

Impressum:  
Medieninhaberin und Herausgeberin:  
Kammer für Arbeiter und Angestellte für O...,  
Volksgartenstraße 40, vorübergehend Gruberstraße 40/D42, 4020 Linz.  
Hersteller: new typeshop