



**Gastkommentar von  
Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling**

*Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,  
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht*

E-Mail: [shotekova@advokat-wien.at](mailto:shotekova@advokat-wien.at)

[www.robathin.at](http://www.robathin.at)

## Was kostet mich die Provision für Immobilien- makler und wieso gibt es sie?

In der Praxis wird oft über die Provisionshöhe der Immobilienmakler geklagt: Aus welchem Grund muss die dreifache Miete bzw. 3% des Kaufpreises sofort bei Vertragsabschluss bezahlt werden? Der Makler habe schließlich »nur« den Raum gezeigt, wofür schuldet dann der Käufer bzw. der Mieter diese Provision?

Der Mieter bzw. der Käufer übersieht dabei, dass der Immobilienmakler nicht nur seine Provision erhalten darf, sondern auch eine Haftung für seine Beratung trägt. Denn der Mieter oder Käufer muss vom Makler über sämtliche wesentlichen Umstände aufgeklärt werden, damit er seine Entscheidung abwägen kann. Der OGH hat in jüngster Vergangenheit die Aufklärungspflichten des Maklers verschärft: Demnach soll der Makler grundsätzlich sowohl über die Beschaffenheit des Objekts als auch über dessen Eignung für die vorgesehene Nutzung informieren. Wenn dem Immobilienmakler bekanntgegeben wird – und sogar, wenn er selbst erkennen kann –, dass das Objekt für eine bestimmte gewerbliche Tätigkeit verwendet werden soll, muss er nach der Rechtsprechung den künftigen Mieter über die grundsätzliche Eignung des Objektes für den bestimmten Zweck aufklären. Er verletzt seine Pflichten nicht nur dann, wenn er nicht aufklärt, sondern auch dann, wenn seine Angaben nicht richtig oder unvollständig sind.

Neben der obligatorischen Einsicht im Grundbuch zwecks Feststellung von Hypotheken etc. muss sich der Makler aber beispielsweise auch darüber informieren, ob Mietrechte Dritter bestehen. Weiters hat der Makler Informationen über das Vorhandensein von behördlichen Genehmigungen einzuholen, etwa ob die erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen vorliegen. Zu diesem Zweck kann der Makler sowohl beim Verkäufer nachfragen oder er nimmt selbst in den Bauakt Einsicht.

Nach der Rechtsprechung muss weiters über die Beschaffenheit eines Hauses sowie über Immissionen von Nachbargrundstücken informiert werden. Der Mangel an Sonneneinstrahlung während mehrerer Wochen im Winter ist ein erheblicher Nachteil – und ein Problem für ihn, wenn der Makler den Mieter diesbezüglich falsch informiert oder gar die Sonneneinstrahlung zugesichert hat. Ebenfalls als Verletzung der Aufklärungspflicht beurteilt wurde die unrichtige Angabe des Maklers, indem er erklärte, dass die Heizanlage im Haus bereits erneuert wurde, obwohl der Gaskessel schon 17 Jahre alt und nicht erneuert worden war.

In der Praxis immer wieder fraglich sind die Zulässigkeit freier Mietzinsbildung sowie die Höhe der Betriebskosten. Der Makler muss den Mieter über die wesentlichen Umstände des Mietvertragsabschlusses aufklären, beispielsweise ob aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen keine freie Mietzinsbildung besteht.

Werden Aufklärungsvorschriften nicht eingehalten, kann der Makler den Provisionsanspruch verlieren und sich Schadenersatzansprüchen ausgesetzt sehen. In der Praxis wird der Provisionsanspruch des Maklers in solchen Fällen vom Richter bis zu einem gänzlichen Entfall der Provision gemäßigt. Daher empfiehlt sich zwecks späterer Beweisführung sämtliche für den Vertragsabschluss relevante Umstände schriftlich festzuhalten.