
Kauf und Verkauf über Immobilienagentur

Stand
10/2016

Der Großteil der Liegenschaftsgeschäfte in Südtirol erfolgt über Immobilienvermittlungsagenturen. In der letzten Zeit hat die Anzahl der Agenturen stark zugenommen und nicht immer werden transparente Geschäftsmethoden angewandt. Bevor man sich an eine Agentur wendet, sollte man daher über die wichtigsten Fragen Bescheid wissen.

Beauftragung für den Immobilienverkauf

Vor Unterzeichnung eines Auftrages zum Immobilienverkauf ist einiges zu beachten. In erster Linie ist die Eintragung in das Berufsverzeichnis für Immobilienmakler und Immobiliengesellschaften bei der örtlichen Handelskammer zu kontrollieren.

Die Auftragserteilung sollte folgende Angaben enthalten:

- die Eckdaten der Eintragung im Berufsverzeichnis für Makler und Immobiliengesellschaften;
- die Auftragsdauer und allfällige Erneuerungsklauseln;
- die Höhe der Maklergebühr und eventuell anfallende zusätzliche Kosten (Schaltung von Zeitungsinseraten usw...);
- die genaue Bestimmung (Grundbuchdaten) der Liegenschaft und des Zubehörs;
- allfälligen Mindestverkaufspreis;
- die allfälligen Mindestzahlungsbedingungen;
- allfällig bestehende Hypotheken, Bindungen und Handelsbeschränkungen für die Liegenschaft;
- besondere Aufmerksamkeit ist allfälligen Klauseln hinsichtlich vorgesehener Konventionalstrafen bei Abbruch der Beauftragung zu schenken.

Versprechen zur Unterzeichnung eines einseitig bindenden Kauf(vor)vertrages (promessa unilaterale d'acquisto)

Viele Agenturen versuchen den Käufer zu überzeugen, dass es günstig wäre, ein einseitig bindendes Versprechen zur Unterzeichnung eines Kauf(vor)vertrages zu unterzeichnen. Dieses sehr gebräuchliche Verfahren birgt einige Gefahren, weshalb die VZS empfiehlt, dieses Art von Versprechen nicht zu unterschreiben.

Man sollte dem Immobilienhändler hingegen seine Bereitschaft signalisieren, einen Kaufvorvertrag zu unterzeichnen, um einen evtl. Vertragsabschluss zu beschleunigen und anderen potentiellen Käufern zuvorzukommen.

Das einseitige Kaufversprechen bindet den Käufer nicht nur für eine gewisse Zeit, eine bestimmte Liegenschaft zu kaufen, und zwar ohne Rücktrittsmöglichkeit, sondern nimmt auch die Möglichkeit, sich nach einer anderen Immobilie umsehen zu können, während sich der Verkäufer für die gesamte Laufzeit nach besseren Angeboten umsehen kann.

Die Verbraucherzentrale rät deshalb, Kaufvorverträge nur nach vorheriger Kontrolle durch den persönlichen Rechtsbeistand oder die VZS zu unterzeichnen.

Falls sich jemand trotzdem zur Unterschrift überreden lässt, sollte man Folgendes überprüfen:

- die Eckdaten der Eintragung im Berufsverzeichnis für Makler oder Immobiliengesellschaften bei der Handelskammer;
- genaue Angabe der Eigentümer und des verkaufsgegenständlichen Gutes;
- Sicherheit hinsichtlich uneingeschränkter Verkäuflichkeit der Liegenschaft (Bindungen, Hypotheken, Bauwidrigkeiten, usw.);
- die genaue Angabe der Fristen bezüglich der Gültigkeit des Versprechens und der rechtmäßigen Annahme durch den Eigentümer, Kommunikationsmodalitäten und die Antwortfrist;
- eine allfällige Sicherheitshinterlegung beim Makler darf nur mittels nicht übertragbarem Bankscheck lautend auf den Eigentümer (oder auf die Anteileigentümer mit den entsprechenden Beträgen) erfolgen. Es wird angeraten, keine Schecks auf den Namen der Agentur auszustellen. Dabei hat es nämlich schon einige unangenehme Überraschungen für unbedachte Konsumenten gegeben.

Noch einige Ratschläge:

- Wenn der Vermittler Sie zur Besichtigung eines Objektes begleitet, und Sie dieses Objekt in der Folge kaufen, evtl. auch ohne weitere Beteiligung des Maklers, könnte die Vermittlungsgebühr trotzdem geschuldet sein.

- Wenn Sie eine Verkaufsanzeige in der Zeitung interessiert, erkundigen Sie sich, ob die Telefonnummer zu einem Maklerbüro gehört. In diesem Fall müssen Sie mit einer Vermittlungs-gebühr rechnen.
- Der Abschluss eines Kaufvorvertrages über ein Maklerbüro berechtigt dieses zur Verrechnung einer Vermittlungsgebühr, auch wenn aus dem Kauf später nichts wird. Hierzulande werden derzeit den beiden Parteien in der Regel 2 – 3 % des Kaufpreises an Vermittlungsgebühr berechnet.
- Vertrauen Sie nur Makler an, die laut Gesetz Nr. 39 vom 03.02.1989 in das Berufsalbum bei der Handelskammer eingetragen sind; nur diese haben Anrecht auf eine Provision
- Jeder Kontakt mit einem Vermittler kann eine Honorarforderung zur Folge haben. Nicht jede Forderung muss aber gerechtfertigt sein. Im Zweifelsfall gibt die Verbraucherzentrale Auskunft.
- Es gibt Fälle, in den es aufgrund besonderer Umstände notwendig sein kann, die Honorarforderung des Maklers zu beanstanden. In einem solchen Fall sollten Sie sich nach dem Erhalt der Rechnung oder Honorarforderung an Ihren Rechts-beistand oder die Verbraucher--zentrale wenden.
- Für jene, die ein Haus/Wohnung verkaufen wollen und sich dafür an mehrere Maklerbüros wenden: Vorsicht, es kann durchaus sein, dass sie alle eine Vermittlungsgebühr fordern. Es ist allerdings nicht gesagt, dass sie auch dazu berechtigt sind. Prüfen Sie auch hier die Rahmenbedingungen und die Voraussetzungen, unter denen Sie den Vermittlungsauftrag geben.
- Seit 1. Jänner 2007 ist es möglich, 19% der Kosten für Immobilien-vermittler von der Einkommenssteuer Irpef abzuziehen, wenn es sich um den Erwerb einer Immobilien handelt, die als Hauptwohnsitz dient. Der Höchstbetrag beläuft sich auf 1.000 Euro, und ist innerhalb eines Steuerjahres in Abzug zu bringen.

Vom Ministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten (MAP) mitfinanziertes Projekt