

# Wie werde ich Immobilienmakler?



## Rechtliche Grundlage

Die Tätigkeit des Gewerbes Immobilientreuhänder ist in § 117 der Gewerbeordnung geregelt. Das Gewerbe der Immobilientreuhänder umfasst die Tätigkeiten der Immobilienmakler, der Immobilienverwalter und der Bauträger.

Es handelt sich dabei um so genannte „reglementierte Gewerbe“. Das bedeutet, dass bei der Gewerbebeanmeldung bestimmte Ausbildungen und facheinschlägige Tätigkeiten nachzuweisen sind (= Befähigungsnachweis).

### Immobilienmakler

Der Tätigkeitsbereich des Immobilienmaklers umfasst unter anderen

1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von unbebauten und bebauten Grundstücken und von Rechten an Immobilien einschließlich der Vermittlung von Nutzungsrechten an Immobilien sowie die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertigteilhäusern und Unternehmen.
2. die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien einschließlich der Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen.
3. den Handel mit Immobilien einschließlich des Mietkaufes. Dazu zählt auch die Errichtung von Bauten, die der Makler als Bauherr durch befugte Gewerbetreibende zum Zweck der Weiterveräußerung als Ganzes ausführen lässt.
4. die Vermittlung von Beteiligungen an Immobilienfonds.
5. die Beratung und Betreuung für die in 1. bis 4. angeführten Geschäfte. Gewerbetreibende, die zur Ausübung dieser Tätigkeiten berechtigt sind, sind auch zur Vermittlung von Hypothekarkrediten berechtigt.
6. die Durchführung der öffentlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten nach § 87c NO.

Immobilienmakler sind auch berechtigt, im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und ihres Auftrages ihre Auftraggeber vor Verwaltungsbehörden, Fonds, Förderungsstellen und Körperschaften öffentlichen Rechts sowie bei Gericht zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht. Die Vertragserrichtung durch Immobilienmakler ist dann zulässig, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

## Zugang zum Gewerbe/**Zugangsverordnung**

### Fachliche Qualifikation Immobilienmakler

Die fachliche Qualifikation für die Tätigkeiten der Immobilienmakler wird durch folgende Belege erfüllt:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines facheinschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges **und** eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit

**oder**

2. a) Zeugnisse über

aa) den erfolgreichen Abschluss einer wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung oder der Studienrichtung Rechtswissenschaften **und** eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit

**oder**

ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen **und** eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit **oder** einer allgemein bildenden höheren Schule **und** eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit

**oder**

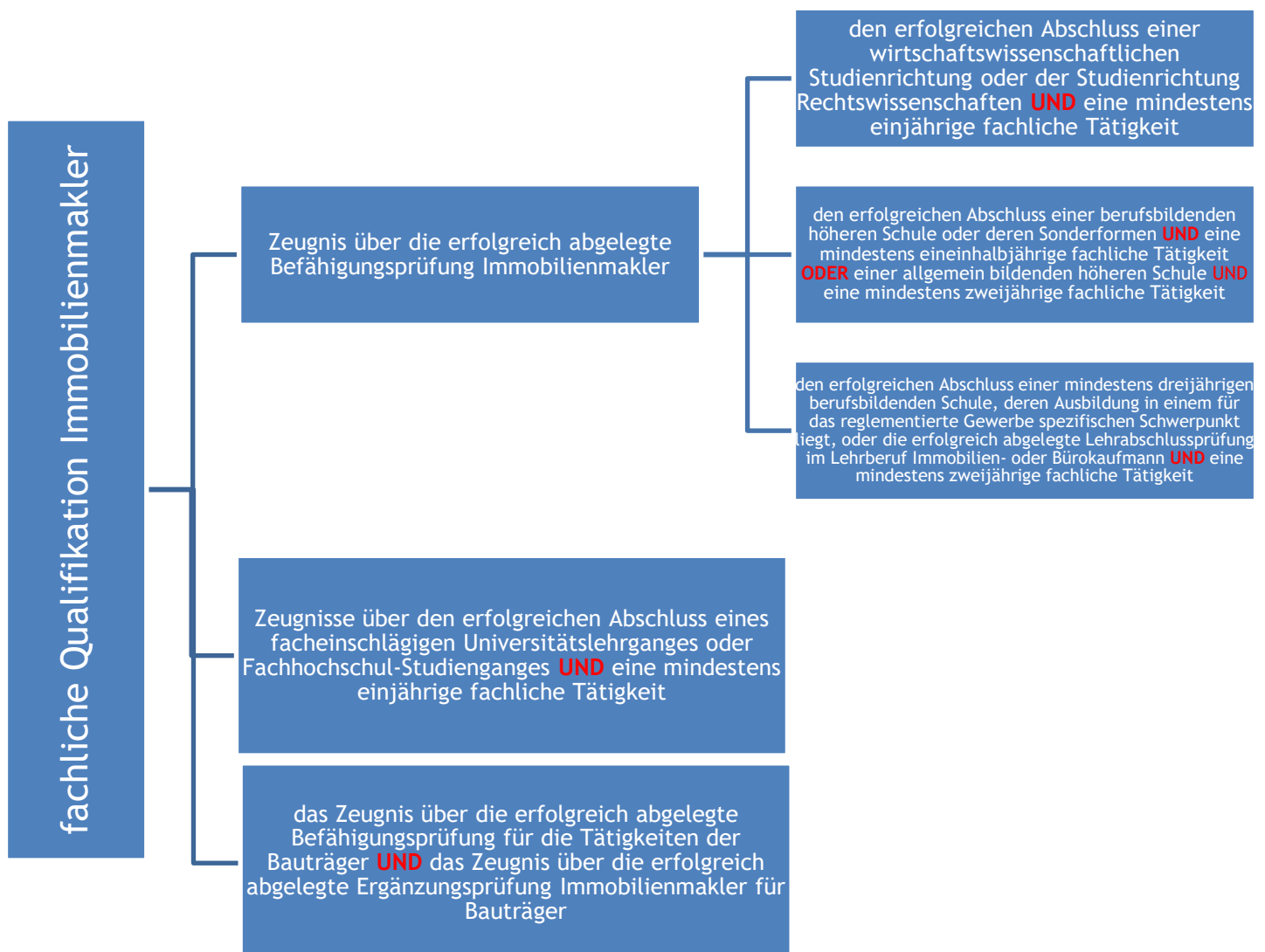
ac) den erfolgreichen Abschluss einer mindestens dreijährigen berufsbildenden Schule, deren Ausbildung in einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, oder die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Immobilien- oder Bürokaufmann **und** eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit

**und**

b) das Zeugnis über die erfolgreiche Ablegung der Befähigungsprüfung Immobilienmakler

**oder**

3. das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Bauträger **und** das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Bauträger.



## Fachliche Tätigkeit Immobilienmakler

Unter einer fachlichen Tätigkeit, die für die Tätigkeiten der Immobilienmakler einschlägig ist, verstehen die Gewerbebehörden, Vermittlungsaufträge entgegenzunehmen und abzuwickeln und berechtigt zu sein, Vertragserklärungen im Zuge von Vermittlungen entgegenzunehmen.

## Gewerbebeanmeldung

Die Gewerbebeanmeldung ist bei der Bezirkshauptmannschaft beziehungsweise beim Magistrat durchzuführen. Zusätzlich zu den allgemeinen Erfordernissen ist der Nachweis der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung zu erbringen.

Immobilienmakler haben für ihre Berufstätigkeit eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens 100.000 Euro pro Schadensfall abzuschließen. Für diese Pflichtversicherungssumme darf pro Schadensfall ein Selbstbehalt von höchstens fünf Prozent vereinbart werden. Es ist zulässig, die Versicherungsleistung pro jährlicher Versicherungsperiode auf 300.000 Euro zu beschränken. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem Unternehmen erfolgen, das zum Geschäftsbetrieb in Österreich befugt ist.

Sofern die Tätigkeit der Vermittlung von Hypothekarkrediten nicht vom Gewerbertlaut ausgenommen ist, muss zusätzlich die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie gemäß Art. 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler, ABl. Nr. L 305 vom 24.10.2014 S. 1 vorliegen (*460.000 Euro pro Schadensfall, Höchstentschädigung pro Kalenderjahr 750.000 Euro*).

Download:

[Formular Gewerbebeanmeldung](#)

[Rahmenvertrag Vermögensschadenhaftpflichtversicherung Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder](#)

## Weitere Informationen:

Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder  
WKO Oberösterreich  
Hessenplatz 3, 4020 Linz  
T 05-90909-4721  
E [alle-immobilien@wkoee.at](mailto:alle-immobilien@wkoee.at)  
W [wko.at/ooe/immobilien](http://wko.at/ooe/immobilien)

Martina Eisenhuber, Assistentin

## **Vorbereitungskurse für die Befähigungsprüfung**

WIFI OÖ GmbH  
Wiener Str. 150  
4021 Linz  
T 05 7000-7540  
E [andreas.hornung@wifi-ooe.at](mailto:andreas.hornung@wifi-ooe.at)  
W [www.wifi-ooe.at](http://www.wifi-ooe.at)

Ansprechpartner: Mag. Andreas Hornung, Produktmanager

Information und Anmeldung auf der [WIFI Oberösterreich Website](#) sowie bei Herrn Mag. Andreas Hornung (T 05-7000-7540, E [andreas.hornung@wifi-ooe.at](mailto:andreas.hornung@wifi-ooe.at)).

### **Befähigungsprüfung**

**Prüfungsservice**

**WKO Oberösterreich**

Wiener Str. 150

4021 Linz

T 05 90909-4043

E [nicole.weinzinger@wkoee.at](mailto:nicole.weinzinger@wkoee.at)

Ansprechpartnerin: Nicole Weinzinger, BSc, Prüfungsmanagerin

[Informationen](#), [Termine](#) und Anmeldung bei Frau Nicole Weinzinger (T 05-90909-4043, E [nicole.weinzinger@wkoee.at](mailto:nicole.weinzinger@wkoee.at)).