

Nebenkostenübersicht und Informationen Miete / Pacht / Baurecht

Nebenkosten bei Mietverträgen

VERGEBÜHRUNG DES MIETVERTRAGES §33TP5GebG:

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens des 18-fachen Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes.

Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Mietverträgen über Gebäude und Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert begrenzt.

VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragsrichters.

VERMITTLUNGSHONORAR Berechnungsbasis für das Honorar ist der Bruttomonatsmietzins(BMMZ). Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
- Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
- allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Eine Provision für besondere Abgeltungen in der Höhe von bis zu 5% kann zusätzlich mit dem Vormieter vereinbart werden.

VERMITTLUNG DURCH IMMOBILIENMAKLER (Honorar zzgl. 20% USt.):

Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern

Befristung	Vermieter	Mieter
bis 3 Jahre	3 BMMZ	1 BMMZ
mehr als 3 Jahre	3 BMMZ	2 BMMZ
unbefristet	3 BMMZ	2 BMMZ

Bei Geschäftsräumen aller Art

Befristung	Vermieter	Mieter
weniger als 2 Jahre	3 BMMZ	1 BMMZ
mindestens 2 bis 3 Jahre	3 BMMZ	2 BMMZ
mehr als 3 Jahre / unbefristet	3 BMMZ	3 BMMZ

VERMITTLUNG D. IMMOBILIENMAKLER MIT HAUSVERWALTERTÄTIGKEIT

Regelungen wie oben. **Ausnahmen:** Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung kein Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, gilt als Honorarobergrenze zzgl. 20% USt.

Befristung	Vermieter	Mieter
weniger als 2 Jahre	1 BMMZ	1/2 BMMZ
mindestens 2 bis 3 Jahre	2 BMMZ	1/2 BMMZ
mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ	1 BMMZ

Für **einzelne Wohnräume in Untermiete** ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt.

Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchst Honorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal 1/2 BMMZ betragen.

Geschäftsräume gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw. Ersatzwohnungen mit Honorarvereinbarungen nur zwischen Makler und Eigentümer/Bauorganisator sind von Pkt II.3.a) ausgenommen.

Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% Bruttowertes zzgl. 20% USt. zulässig.

Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt.

Nebenkosten bei Pachtverträgen

VERGEBÜHRUNG DES PACTHVERTRAGES §33 TP 5 GebG:

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahresbruttopachtzinses.

VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN: nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters.

VERMITTLUNGSHONORAR:

Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft:

Für die Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen kann mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Provisionsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt wird.

Unbestimmte Pachtdauer: 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses

Bestimmte Pachtdauer:

- bis zu 6 Jahren 5%
- bis zu 12 Jahren 4%
- bis zu 24 Jahren 3%
- über 24 Jahre 2%

für die Vermittlung von Zugehör kann zusätzlich ein Honorar von 3% des Gegenwertes vereinbart werden.

Jeweils + 20% Ust

Unternehmenspacht:

Unbestimmte Pachtdauer: 3-facher monatlicher Pachtzins;

Bestimmte Pachtdauer:

- bis zu 5 Jahren 5%
- bis zu 10 Jahren 4%
- über 10 Jahre 3%

Jeweils + 20% Ust

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Einrichtungsgegenständen oder Investitionen können mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

Nebenkosten bei Baurechten

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

- 10 bis 30 Jahren 3 %
- über 30 Jahre.....2 %

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses. Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2 % eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3 % zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 IMVO). Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der **Bestandgeber (Vermieter/Verpächter)** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes bei **Vermietung/ Verpachtung** (In-Bestandgabe) dem **Bestandnehmer (Mieter/Pächter)** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjektes oder die

Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die **Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder

3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

§ 15 (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine **schriftliche Übersicht** zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der **Immobilienmakler die Übersicht** entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Rücktrittsrechte

Rücktritt vom Immobiliengeschäft §3, 3A und 30a (KSchG)

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der Verbraucher **§1KSchG** ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus, oder einer Liegenschaft die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; oder eine Vertragserklärung gemäß **§3KschG**
- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat **§3KschG** kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären.

Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung **§30aKschG** bzw. ab Zustandekommen des Vertrages, **§3KschG** oder sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung **§3KschG** bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner **§3KschG**. **Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.**

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde – kein Rücktrittsrecht gemäß **§3KschG**.

Weiters ist ein Rücktrittsrecht nach §3KschG vorgesehen, wenn ohne Veranlassung durch den Verbraucher maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder Wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.