

## Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

### I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (Ermäßigung od. Befreiung in Sonderfällen möglich) .....3,5%
2. Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht).....1%
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung in Rahmen der Tarifordnung der jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
5. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen -Übernahmen durch den Erwerber: Neben der aufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
6. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)
7. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteil</li> <li>• Liegenschaftsanteile an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird</li> <li>• Unternehmen aller Art</li> <li>• Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück</li> </ul>		
<b>bei einem Wert</b>	bis 36.336,42 Euro	je 4%	
	von 36.336,49 Euro bis 48.448,51 Euro	je Euro 1.453,46	
	ab 48.448,58 Euro	je 3%	von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20% USt
B) bei Optionen:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% der Provision gem. Punkt 7. A, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.</li> </ul>		

### II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Vergebührung des Darlehensvertrages ..... 0,8%  
bei Kontokorrentkrediten mit einer Laufzeit über 5 Jahre ..... 1,5%
2. Grundbucheintragungsgebühr ..... 1,2%
3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung ..... 0,6%
4. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
5. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
6. Kosten der allfälligen Schätzungen laut Sachverständigentarif
7. Vermittlungsprovision: darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß §15 Abs 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### III. 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.

§ 6 (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.

§ 6 (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 gleich kommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggeber beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn der den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

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

§ 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 einem 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 wieder 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 von Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes 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 bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluß mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

1. der Alleinvertmittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvertmittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandekommt, ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvertmittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandekommt ist.

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

#### IV. Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30 b KSchG. Der Immobilienmakler hat vor Abschluß des Maklervertrages 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 sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluß des vermittelten Geschäft voraussichtlichen 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 Geschäftsverbrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflicht nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

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 vermittelnde Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

#### V. Rücktrittsrechte

Rücktrittsrecht vom Immobiliengeschäft nach § 3 und § 30 a des Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Ein Auftraggeber (Kunde) der Verbraucher (§1 KSchG) ist und entweder seine Vertragserklärung:

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben
- seine Erklärung auf dem Erwerb des Bestandsrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat,

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittserklärung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher – gleichgültig wo der Vertrag abgeschlossen wurde kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§ 30 a KSchG) gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen läßt.