

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter

I. Nebenkosten Mietverträge

1. Vergütung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG): 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes. Seit 1.7.1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.
2. **Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
3. **Vermittlungsprovision**

Für die Berechnung der Provision wird der **Bruttomietzins** herangezogen.

Dieser besteht aus: - Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift) - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Vertragsdauer	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt	
	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzins	2 Bruttomonatszins
• Frist genau 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins
• Bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	-----	Ergänzung auf 2 Bruttomonatszins

Geschäftsräume sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen (wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein und Zweifamilienhäusern) können beliebig befristet werden. Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre, kann Bruttomonatsmietzins als Provision mit dem Mieter vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 2 Bruttomonatsmietzins zulässig. Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei Bruttomonatsmietzins. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomonatszins) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.

Vertragsdauer	Höchstprovision zuzüglich 20% USt	
	Vermieter	Mieter
• Unbestimmte Zeit / Frist 3 oder mehr Jahre	2 Bruttomonatsmietzins	2 Bruttomonatsmietzins

Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen (wenn der Auftraggeber nicht Mehrheits Eigentümer der Liegenschaft ist) und Untermietverträge über einzelne Wohnräume unterliegen derselben Regelung wie die Vermittlung durch den Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des betreffenden Gebäudes ist (s. oben A.).

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig mitzurechnen, 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, Richtvermietzins).

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

II. Nebenkosten Pachtverträge

1. Vergütung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes) 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
2. **Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
3. **Vermittlungsprovision**

a) **Pachtverhältnisse insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**

Für die Vermittlung der Verpachtung von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen darf mit beiden Auftraggebern eine Provision vereinbart werden, die mit einem Prozentsatz des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtzinses festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer 5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtzinses
 Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 6 Jahren 5% bis zu 12 Jahren 4% bis zu 24 Jahren 3% über 24 Jahre 2% jeweils plus 20% USt.

b) **Unternehmenspacht**
 Bei unbestimmter Pachtdauer 3-facher monatlicher Pachtzins
 Bei bestimmter Pachtdauer bis zu 5 Jahren 5% bis zu 10 Jahren 4% über 10 Jahre 3% jeweils plus 20% USt.

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

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 Geschäfts. 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 Mühehaltung, 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 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 bekanntgebene 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 ausgetübt 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 Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegeworden ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandegeworden 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 Gebrauch- 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 Schriftstücks, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.