

Österreich – Merkblatt (Stand 01.09.2010)

über voraussichtlich erwachsene Nebenkosten bei Abschluss eines Miet- / Pachtvertrages und weitere Informationen *

I. Nebenkosten Mietverträge

1. Vergütung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes. **Ab 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 Tarifierung des jeweiligen Urkundenerrichters

3. Vermittlungsprovision

Für die **Berechnung der Provision** wird der **Bruttomietzins** herangezogen. Dieser besteht aus:

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

A) Vermittlung durch Immobilienmakler, der nicht gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse
• Frist bis 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzungsprovision 1/2 Bruttomonatsmietzins
B) Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von der Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins
C) Vermittlung durch Immobilienmakler, der gleichzeitig Hausverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt bei Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1 Bruttomonatsmietzins
• Frist bis 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	2 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1/2 Bruttomonatsmietzins Ergänzungsprovision 1/2 Bruttomonatsmietzins
• Frist weniger als 2 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 2 Jahre oder unbestimmte Zeit	1 Bruttomonatsmietzins allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1/2 Bruttomonatsmietzins Ergänzungsprovision 1/2 Bruttomonatsmietzins
D) Vermittlung durch Immobilienmakler	Höchstprovision zuzüglich 20 % USt. bei Vermittlung Geschäftsräumen aller Art.	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	3 Bruttomonatsmietzinse
• Frist mindestens 2, höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzungsprovision 3 Bruttomonatsmietzinse
• Frist weniger als 2 Jahre • bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse allenfalls + 5 % der besonderen Abgeltungen	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer nicht** in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig miteinzurechnen, wenn es sich um die Vermittlung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mieterrechtlichen 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 Vermieter 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. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde feste Gebühr von derzeit je S180,-.

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 Pachtstillings festgelegt ist.

Bei unbestimmter Pachtdauer	5% des auf 5 Jahre entfallenden Pachtstillings.
Bei bestimmter Pachtdauer	
bis zu 6 Jahren.....	5%
bis zu 24 Jahren.....	3% jeweils plus 20% USt.

Für die Vermittlung von Zugehör darf zusätzlich jeweils eine Provision von 3% des Gegenwertes plus 20% USt. vereinbart werden.

b) Unternehmenspacht

Bei unbestimmter Pachtdauer	3-facher monatlicher Pachtzinses
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.

(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 Mühehaltung, 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:

- 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;
 - 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;
 - 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
 - das Geschäft nicht mit dem Vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintritsrecht ausgeübt wird.
- (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
 - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- (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.

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 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 zustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragsklärung 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 vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.**

V. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

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

- 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; kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären. Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragsklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragsklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung 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, Reuegelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

2. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefertigt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das **Rücktrittsrecht erlischt** bei fehlerhafter oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

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 geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.

3. Das Rücktrittsrecht bei Nichtertritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag **schriftlich zurücktreten**, wenn

- ohne seine Veranlassung
 - 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 Nichtertritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

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

4. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als € 145,35 pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind. **Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten**, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

- alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt;
- wenn allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers schuldrechtlich ohne Bestellung eines Treuhänders gesichert werden sollen, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
- wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Haftungserklärung der inländischen Gebietskörperschaft oder die entsprechende gesetzliche Bestimmung;
- wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der eine gleichwertige Sicherung gewährleisten Vereinbarung;
- wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 4 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut.

Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt** mit dem Tag, an dem der Erwerber eine Zweitschrift oder Kopie seiner Vertragsklärung und die oben in Pkt. I-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält. Das **Rücktrittsrecht** erlischt jedoch spätestens einen Monat nach Abgabe der Vertragsklärung des Erwerbers. Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragsklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen einer Woche zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens einen Monat nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung. Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragsklärung 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.

- * Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information (Nebenkostenübersicht- Merkblatt) kann der Makler keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.
- Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.