

Stand 01.07.2018

## Nebenkostenübersicht - Miete

### 1) VERGEBÜHRUNG DES MIETVERTRAGES (§ 33 TP 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 auszuführen. Bei befristeten Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.

**Seit 11.11.2017 entfällt die FA Gebühr für Wohnungsmietverträge. Nicht so für Gewerbliche Mietverträge**

### 2) VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenrichters.

### 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),
- Allfälliges 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, Einfamilienhäuser und Geschäftsräume aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• mehr als 3 Jahre	3 BMM (5% der Abgeltung)	2 BMM
• Frist genau 3 Jahre	3 BMM (5% der Abgeltung)	1 BMM
• Bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	--	1/2 BMM
<b>Geschäftsräume sowie Wohnungen, die nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen</b> (wie beispielsweise Ferienwohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) können beliebig befristet werden. <b>Beträgt die Frist weniger als 2 Jahre</b> , kann 1 BMM als Provision mit dem <b>Mieter</b> vereinbart werden, beträgt sie mindestens 2, aber höchstens 3 Jahre, so sind 3 Bruttomonatsmietzinse zulässig. Bei Verlängerung gibt es die Möglichkeit der Ergänzung auf drei BMM. Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden.		
B) Untermietverträge über <b>einzelne Wohnräume</b> unabhängig v.d. Dauer	1 BMM	1 BMM
C) Vermittlung durch Immobilienmakler, der gleichzeitig <b>Hausverwalter</b> des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20% USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über <b>Wohnungen</b> . (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist).	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
• Unbestimmte Zeit / Frist 3 oder mehr Jahre	2 BMM (5% der Abgeltung)	1 BMM
Haupt- oder Untermietverträge über Geschäftsräume, Eigentumswohnungen (wenn der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer 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 dem Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, 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 Vermieter vereinbart werden.

**Mit Erhalt dieser Übersicht- und/oder Zeichnung des Besichtigungsscheines wird der Interessent auch davon in Kenntnis gesetzt, dass er weder die Mietmöglichkeit- noch die erhaltenen Daten des Mietobjektes an Dritte weitergeben darf.** Im Falle eines diesbezüglichen Verstoßes wird sich der Immobilienmakler am weitergebenden Interessenten –hinsichtlich Vermieter- und Mieterprovision- schadlos halten.

### 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 vertragsmäßig 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 Geschäftes wird. Dies gilt auch, wenn das mit Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Nahverhältnis 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 der 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.

### ENERGIEAUSWEISVORLAGEGESETZ

1. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gem. § 3 (1) Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) der Vermieter verpflichtet ist, spätestens bis zur Abgabe einer Vertragserklärung dem Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und wenn der Vertrag geschlossen wird auszuhändigen.
2. **Insbesondere wird lt. EAVG darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler, nicht jedoch der Vermieter, dann von jeglichen Strafbestimmungen entschuldigt ist, wenn er –so wie hier- den Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen hat, einen Energieausweis fristgerecht beizubringen. Für dieses Versäumnis sind Verwaltungsstrafen bis zu € 1.450,- möglich !!**

## 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

- 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 Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäftes 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 Eintrittsrecht 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 Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages 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.**

## 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 vermittelten Geschäftes voraussichtlich erwachsenen 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.

**Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs ist der Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig.** Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelten Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

## RÜCKTRITTSRECHTE

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) 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 Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll;

kann binnen zwei Wochen (ab 01.06.2014) 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 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, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

## 2. Rücktrittsrecht bei „Haustüregeschäften“ nach § 3 KSchG

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

- 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 zwei Wochen schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt 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 fehlender 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. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

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

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände,
- die nicht vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

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

Die Rücktrittsfrist beträgt zwei Wochen (ab 01.06.2014) 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
- 

Hiermit wird der Erhalt und die Erläuterung der Nebenkosten mit den Konsumentenschutzrechten in Kopie bestätigt.  
**Der/Die Unterzeichnende wurde davon in Kenntnis gesetzt, dass der Immobilienmakler sofort tätig sein soll. Damit ist klar kommuniziert, dass damit das Rücktrittsrecht auf Kundenwunsch verwirkt ist.**

F.d.R.d.A.

**Im Falle, dass ein gemeinsam vereinbarter Besichtigungstermin vom Interessenten/Interessentin fahrlässig nicht eingehalten wird, werden wir ein pauschaliertes Honorar in Höhe von € 200,-- zzgl. 20% MWSt. in Rechnung stellen. Wir behalten uns für diesen Fall auch vor, die tatsächlichen Aufwände in Rechnung zu stellen.**