



# NEBENKOSTENÜBERSICHT

## FÜR DIE MIETE/VERMIETUNG

### 1.) VERGEBÜHRUNG DES MIETVERTRAGES:

(§ 33 TP GebG): 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Bemessungsgrundlage maximal bei Wohnungen dreifacher Jahresbruttomietzins, bei Sonstigen (Geschäftsflächen) 18 facher Jahresbruttomietzins.

### 2.) VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN:

nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

### 3.) VERMITTLUNGSPROVISION:

Gemäß § 24 MaklerVO ist für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

Die Heizkosten sind ebenso wenig mitzurechnen, wenn es sich um die Vermietung von Mietverhältnissen an einer Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe nicht frei vereinbart werden darf.

Haupt- oder Untermiete 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.

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

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 Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre</li> </ul>	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b> <small>allenfalls +5% der besonderen Abgeltung</small>	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frist mindestens 2, höchstens 3 Jahre</li> <li>• bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit</li> </ul>	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b> <small>allenfalls +5% der besonderen Abgeltung</small> ---	<b>2 Bruttomonatsmietzinse</b> <b>Ergänzung auf</b> <b>3 Bruttomonatsmietzinse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frist weniger als 2 Jahre</li> <li>• bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre</li> <li>• bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit</li> </ul>	<b>3 Bruttomonatsmietzinse</b> <small>allenfalls +5% der besonderen Abgeltung</small> --- ---	<b>1 Bruttomonatsmietzins</b> <b>Ergänzung auf</b> <b>2 Bruttomonatsmietzinse</b> <b>3 Bruttomonatsmietzinse</b>
<b>Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von der Dauer</b>	<b>1 Bruttomonatsmietzins</b>	<b>1 Bruttomonatsmietzins</b>
Vermittlung durch Immobilienmakler, der gleichzeitig Hauverwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet	Höchstprovision zuzüglich 20% USt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermietverträgen über Wohnungen, (auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist)	
Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbestimmte Zeit / Frist mindestens 2 Jahre</li> </ul>	<b>2 Bruttomonatsmietzinse</b> <small>allenfalls +5% der besonderen Abgeltung</small>	<b>2 Bruttomonatsmietzinse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Frist weniger als 2 Jahre</b></li> <li>• <b>bei Verlängerung auf mindestens 2 Jahre</b></li> </ul>	<b>2 Bruttomonatsmietzinse</b> <small>allenfalls +5% der besonderen Abgeltung</small> ---	<b>1 Bruttomonatsmietzins</b> <b>Ergänzung auf</b> <b>2 Bruttomonatsmietzinse</b>

### BESONDERE PROVISIONSVEREINBARUNGEN GEM. §15 MAKLERGESETZ

(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 bezeichneten Geschäfts 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 Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande 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 zu Stande 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 zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
  - 4.) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Widerkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- (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 Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist, oder
  - 3.) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.
- (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

## § 30 B KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

### HINWEIS AUF DIE ZULÄSSIGKEIT DER DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

**Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.**

## RÜCKTRITTSRECHTE GEMÄß §§ 3, 3A UND 30 A DES KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (KSCHG)

Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und entweder seine Vertragserklärung gemäß § 30a KSchG

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, und
  - 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;
- oder eine Vertragserklärung gemäß § 3 KSchG
- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
  - noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§ 3 KSchG)
- kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung (§ 30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§ 3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift, samt Rücktrittsbelehrung später ausgehängt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30 a KSchG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner /§ 3 KSchG).

**Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.**

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.

**Weiters ist ein Rücktrittsrecht nach § 3a KSchG 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 Verbraucher, ohne Belehrung endet die Frist einen Monat nach der Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers vom Nichteintritt der Umstände
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

**Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§ 30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.**