

Nebenkosten bei Kaufverträgen

- | | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich) | 3,5 % |
| 2. | Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) | 1,1 % |
| 3. | Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren | |
| 4. | Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters | |
| 5. | Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich) | |
| 6. | Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens. | |
| 7. | Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.) | |
| 8. | Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision) | |
| | A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von | |
| | • Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen | |
| | • Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird | |
| | • Unternehmen aller Art | |
| | • Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück | |
| | • bei einem Wert | |
| | • bis EUR 36.336,42 | je 4 % |
| | • von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 | EUR 1.453,46 * |
| | • ab EUR 48.448,51 | je 3 % von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt. |

* Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

B) bei Optionen

- **50 % der Provision gem. Punkt 8. A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

Nebenkosten bei Mietverträgen

- 1. Vergebührung** 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.
Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren 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:
 - Haupt- oder Untermietzins,
 - anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentliche Abgaben,
 - einem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift),
 - einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und
Ausstattungsgegenstände oder sonstige
zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, 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 Vormieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM
Vermittlungen von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter*	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM

* Nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis		Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 BMM) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§12 IMVO)		

Nebenkosten bei Pachtverträgen

1. **Vergebührung** 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.

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 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 Einrichtungsgegenstände darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5 % des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

Nebenkosten bei Baurecht

Bei der **Vermittlung von Baurechten** beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

- | | |
|--------------------|-----|
| • 10 bis 30 Jahren | 3 % |
| • über 30 Jahre | 2 % |

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2 % eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3 % zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 IMVO).

Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (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.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, so-fern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeit-punkt. 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.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobilien-geschäfts gilt auch für einen im Zug 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.