



9210 Hauptstraße 190  
 Tel: 0676/33 42 660  
 E-Mail: immobilien.poluk@aon.at  
 Web: www.immo-p.at

# NEBENKOSTENÜBERSICHT

und weitere Informationen gem. § 30b Konsumentenschutzgesetz  
 für die Miete/Vermietung von Immobilien

## 1. Vergebührung des Mietvertrages:

(§ 33 TP GebG)

Die Gebühr hängt von der Mietdauer ab:

bestimmte Vertragsdauer: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.) maximal für 3 Jahre berechnet bei Wohnungen, sonst maximal für 18 Jahre unbestimmte Vertragsdauer:

1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses.

Bogengebühr: Ein Bogen - keine Gebühr. Für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde feste Gebühr 2 Bögen einseitig beschriftet gelten als 1 Bogen.

Die Anzeige und Vergebührung des Mietvertrages hat selbstständig zu erfolgen. Es erfolgt keine Vorschreibung durch das Finanzamt mehr. Die Vergebührung hat bis zum 15. des zweiten folgenden Monats der Vertragserrichtung zu erfolgen. Die Gebühr ist auf dem Vertrag und den Kopien zu vermerken. Die Pflicht zur Vergebührung obliegt dem Vermieter der Immobilie, auch wenn er die Gebühr auf den Mieter überwälzen kann.

**2. Vertragserrichtungskosten:** Nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkunden Errichters. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Vereinbarung, dass der Mieter die Vertragskosten übernimmt, ungültig!

**3. Vermittlungsprovision:** Die Höhe der Provision hängt prinzipiell von der Mietdauer ab. Die gesetzlich bestimmte Höchstprovision hängt aber auch davon ab, ob der Immobilienmakler auch Verwalter der Liegenschaft ist, in dem sich das Mietobjekt befindet.

Bei den Höchstprovisionssätzen sind folgende Fälle zu unterscheiden:

a) Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art durch Immobilienmakler der NICHT gleichzeitig Verwalter des Gebäudes ist, in dem sich der Mietgegenstand befindet oder Vermittlung von Haupt- oder Untermiete von Geschäftsräumen und Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber NICHT Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist. In dieser Variante ist es nicht relevant, ob der Immobilienmakler auch Verwalter dieser Liegenschaft ist.

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
- unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 BMMZ *	3 BMMZ
- Frist mindestens 2, höchstens 3 Jahre	3 BMMZ *	2 BMMZ
- bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	---	Ergänzung auf 3 BMMZ
-Frist weniger als 2 Jahre	3 BMMZ*	1 BMMZ
-bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre	---	Ergänzung auf 2 BMMZ
-bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	---	Ergänzung auf 3 BMMZ
-Untermietverträge über einzelne Wohnräume, unabhängig von der Dauer jeweils zuzüglich 20% USt	1 BMMZ	1 BMMZ

\* BMMZ = Bruttomonatsmietzinse exkl. USt. Abgeltung.

\* allenfalls +5% der besonderen

b) Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen durch einen Immobilienmakler, der Verwalter dieser Liegenschaft ist. Auch Eigentumswohnungen, wenn der Auftraggeber Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist.

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
-unbestimmte Zeit / Frist mindestens 2 Jahre	2 BMMZ *	2 BMMZ
-Frist weniger als 2 Jahre	2 BMMZ *	1 BMMZ
- bei Verlängerung auf mindestens 2 Jahre	---	Ergänzung auf 2 BMMZ

jeweils zuzüglich 20% USt

\* BMMZ = Bruttomonatsmietzinse exkl. USt. Abgeltung.

\* allenfalls +5% der besonderen

Oben genannte Provisionen sind Höchstprovisionssätze zuzüglich 20% USt.

### **Provisionsgrundlagen:**

Grundlage der Provision ist der vereinbarte Mietzins, wobei gemäß § 24 MaklerVO für die Berechnung der Provisionsgrundlage die Umsatzsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen ist.

Weiters dürfen die Heizkosten nur eingerechnet werden, wenn nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses frei vereinbart werden darf.

### **§ 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.

### **BESONDERE PROVISIONSVEREINBARUNGEN GEM. § 15 MAKLERGESETZ**

1. Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Einsatz 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
  - a) 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.
  - b) mit dem Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt.
  - c) 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
  - d) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederverkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
2. Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass
  - a) der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird
  - b) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - c) das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber vom beauftragten Makler zustande gekommen ist.
3. Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag i S des § 1336 ABGB.
- 4.

### **RÜCKTRITTSRECHTS gem. §§ 3, 3a und 30a DES KONSUMENTENSCHUTZGESETZES**

Ein Auftraggeber (Kunde) der Verbraucher ist und entweder seine Vertragserklärung gem. § 30a KSchG

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat

- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechtes (insbesondere 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 gem. § 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 1 Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach der Abgabe der Vertragserklärung (§ 30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der ersten Besichtigung (§ 30a KSchG) bzw. nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner.

**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 gem. § 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:

- a) Die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten
- b) Steuerliche Vorteile
- c) 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**

- a) Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers
- b) Im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar)
- c) Angemessene Vertragsanpassung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich einen Immobiliengeschäfts (§ 30a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.