

Informationen & Nebenkosten

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein §5(1)MaklerG.

Wird er auftragsgemäß nur für eine Partei tätig, so hat er dies der anderen Seite mitzuteilen §17MaklerG.

Falls der Makler mit dem vermittelten Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, so hat er diesen Umstand unverzüglich bekannt zu geben §6(4)MaklerG.

Der Immobilienmakler wird tätig: entweder aufgrund eines schlichten Maklervertrages (oder aufgrund eines Alleinvermittlungsauftrages - §14MaklerG.

Kaufvertragsnebenkosten

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung (mindestens vom Grundstückswert): 3,5% (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1%
3. Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung: Kosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Grundverkehrsverfahren: Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben sind länderweise unterschiedlich.
5. Übernahme der Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen durch den Erwerber: Es besteht KEIN Rechtsanspruch auf Übernahme. Im jeweiligen Einzelfall sind sowohl die Möglichkeiten der Übernahme als auch allfällige, daraus resultierende Belastungen zu ermitteln.
6. Allfällige Anliegerleistungen wie Aufschließungskosten, Kosten der Baureifmachung des Grundstückes, Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.): laut Vorschreibung der Gemeinde.
7. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis ist der Wert. Er besteht idS aus dem Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten, etc. §16(1). Die gesetzliche Honorarobergrenze jeweils vom Käufer und Verkäufer beträgt:
 1. bei Kauf, Verkauf oder Tausch von:

- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen. §15(1)1
- Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird. §15(1)2
- Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen aller Art. §15(1)3-4
- Abgeltungen für Superädifikate auf verpachteten / vermieteten / zu verpachtenden / zu vermietenden Grundstücken. §15(1)5
- Ausgenommen von diesen Obergrenzen sind Burgen, Schlösser, Klöster. §11

Wert § 15(2) zzgl. 20% Mwst.

bis € 36.336,42 ... 4 %

von € 36.336,43 bis € 48.448,49 ... € 1.453,46

ab € 48.448,50 ... 3 %

2. bei Optionen: 50% des Honorars gemäß Pkt. I.7.a), das aber im Fall der Optionsrecht-Ausübung auf das Gesamthonorar angerechnet wird. §14
3. Die Übernahme des Honorars einer Vertragsseite durch die andere ist zulässig, solange WEDER die Höchstsumme beider Seiten NOCH das 2-fache des Maximalhonorars der eigenen Seite überschritten wird. UNZULÄSSIG ist die Überwälzung auf Suchende bei Wohnungen oder Einfamilienhäusern. §12(2)

Mietvertragsnebenkosten

1. Vergebührung des Mietvertrages §33TP5GebG: 1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MWSt.), höchstens des 18-fachen Jahreswertes; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des 3-fachen Jahreswertes. Der Vermieter (bzw. in dessen Vertretung z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt oder Hausverwalter) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Verträge über die Miete von Wohnräumen sind gebührenfrei.
2. Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters.
3. Vermittlungshonorar: Berechnungsbasis für das Honorar ist der Bruttomonatsmietzins (abgekürzt: BMMZ). Dieser besteht aus gem. §24(1):
 - Haupt- oder Untermietzins,
 - anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben,
 - Anteile für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift),
 - allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.
 - nicht ist die Mehrwertsteuer für die Berechnung der Honorargrundlage in den Bruttomietzins einzurechnen. §24(1)
 - nicht sind die Heizkosten mit einzurechnen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, bei der nach den mietrechtlichen Vorschriften die Mietzinshöhe nicht frei vereinbart werden darf. §24(2)

Vermittlung durch Immobilienmakler (Honorarobergrenze zzgl. 20% MWSt.) bei Wohnungen und Einfamilienhäusern:

bei einer Befristung von	vom Vermieter	vom Mieter
weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)
mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §20(2)	1 BMMZ §20(1)
mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §20(2)	2 BMMZ §20(1)

bei Geschäftsräumen aller Art §19(1):

bei einer Befristung von	vom Vermieter	vom Mieter
weniger als 2 Jahren	3 BMMZ §19(2)	1 BMMZ §19(1)
mindestens 2 bis genau 3 Jahren	3 BMMZ §19(2)	2 BMMZ §19(1)
mehr als 3 Jahren / unbefristet	3 BMMZ §19(2)	3 BMMZ §19(1)

Für einzelne Wohnräume in Untermiete ist das Honorar mit jeweils 1 BMMZ begrenzt §23.
Honorarüberwälzungsregeln: wie beim Kauf. (Pkt.I.7.c)

Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar: Es darf in Summe mit dem ursprünglichen Honorar das Höchsthonorar der Gesamtlaufzeit nicht überschreiten §19(3), §20(3) und bei Wohnungen und Einfamilienhäusern maximal ½ BMMZ betragen. §20(3)

Geschäftsräume gem. §19(1) sind: Arbeits-, Verkaufs- u. Kanzleiräume, Büros, Lager, Lokale, Magazine, Werkstätten, Garagen, Einstellplätze, usw.

Investitions-, Inventar-, Rechte-Abgeltung: Dafür ist als Honorar nur vom Vermieter/Vormieter max. 5% des Bruttowertes zzgl. MWSt. zulässig. §22

Vermittlung von sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechten, die nicht unter §§18-26 fallen: Dafür ist das Honorar vom Überlasser mit 3 BMMZ und vom Nutzer bei Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 BMMZ begrenzt. §27

Vermittlung durch Immobilienmakler mit Hausverwaltertätigkeit: Regelungen wie oben.
Ausnahmen: Wenn der Makler das Haus verwaltet, und an der Mietwohnung KEIN Wohnungseigentum besteht, und/oder der Auftraggeber der Mehrheitseigentümer der Liegenschaft ist, gilt als Honorarobergrenze:

bei einer Befristung von	vom Vermieter	vom Mieter
weniger als 2 Jahren	1 BMMZ §21(2)	½ BMMZ §21(1)
mindestens 2 bis genau 3 Jahren	2 BMMZ §21(1)	½ BMMZ §21(1)
mehr als 3 Jahren / unbefristet	2 BMMZ §21(1)	1 BMMZ §21(2)

zzgl. 20% MWSt. §21(3)

Betr. Vertragsverlängerungs-Ergänzungshonorar gilt lt. §21(1) sinngemäß §20(3), (s.o.).

Basis für die Honorierung des Maklers

§§-Angaben betreffen das MaklerG

- Der Auftraggeber ist zur Zahlung eines Honorars für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. §6(1)
- Der Makler hat auch dann Anspruch auf Honorar, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. §6(3)
- Dem Makler steht KEIN Honorar 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 Honorar, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist. §6(4)

- Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Es besteht KEIN Anspruch auf einen Vorschuss. §7(1)
- Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig. §10

Besondere Honorarvereinbarungen §15:

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 des vereinbarten oder ortsüblichen Honorars 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; §15(1)1
- 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; §15(1)2
- 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 §15(1)3, oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. §15(1)4

Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass §15(2)

- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird. §15(2)
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist §15(2)2, oder
- das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist. §15(2)3

Leistungen nach §15(1)-(2) gelten im Sinn des §1336ABGB als Vergütungsbetrag §15(3).

Bestimmungen zum Konsumentenschutz

Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags 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 des Vermittlungshonorars, ausweist. Die Höhe des Vermittlungshonorars ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis iSd §6(4)3MaklerG ist hinzuweisen.

Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch 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 gem. §3(4)MaklerG (Schadenersatz, Mäßigung). §30b(1)KSchG

Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3(3)MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. §30b(2)KSchG

Vereinbarungen betr. Ersatz für zusätzliche Aufwendungen §9MaklerG, betr. Abschluss / Verlängerung von Alleinvermittlungsaufträgen §14MaklerG und betr. besonderer Vereinbarungen für Fälle fehlenden Vermittlungserfolgs §15MaklerG sind bei Maklerverträgen mit Verbrauchern ausdrücklich und schriftlich zu treffen. §31(1)KSchG

Steuerliche Auswirkungen bei Verkauf

§§-Angaben betreffen das EStG

Ein Immobilienmakler ist KEIN Steuerberater, daher erfordert jede Transaktion zusätzlich zu den erteilten Informationen eine steuerliche Beratung.

Energieausweis

§§-Angaben betreffen das EAVG

Vorlagepflicht: Gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 hat der Eigentümer bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung eines Gebäudes/Nutzungsobjektes dem Käufer/Mieter/Pächter spätestens rechtzeitig zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) einen max. 10 Jahre alten Energieausweis oder dessen vollständige Kopie vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Abschluss des Vertrages auszuhändigen. §4(1)

Rücktrittsrechte

§§-Angaben betreffen das KSchG

1. Allgemeines: Um das Rücktrittsrecht auszuüben, genügt es, die Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist abzusenden. Die Rücktrittserklärung muss erkennen lassen, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt §3(4). Eine Rücktrittserklärung an den Immobilienmakler bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für den diesbezüglich geschlossenen Maklervertrag. §30a(2)
2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft gem. §30a
Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher gem. §1 ist und seine Vertragserklärung

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat und
- diese auf den Erwerb des Eigentums oder eines Mietrechts/Pachtrechts oder eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts 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, §30a(1)

kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. §30a(2) Die Frist beginnt erst dann zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung §30a(3). Die Vereinbarung der Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist ist unwirksam. §30a

3. Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände §3a

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

- ohne seine Veranlassung
- maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich oder sicher 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 den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht:

- im Einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes,
- angemessene Vertragsanpassung,
- Wissen oder Wissen-müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt maßgeblicher Umstände bei den Vertragsverhandlungen.

4. Rücktrittsrecht gemäß §3KSchG

(besteht nicht, wenn Vertrag dem FAGG unterliegt, siehe Punkt 5)

Hat ein Auftraggeber, der Verbraucher ist, seine Vertragserklärung nicht in den Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmers und nicht auf dessen Messe-, oder Marktstand abgegeben, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen den Rücktritt erklären. Diese Rücktrittserklärung ist an keine bestimmte Form gebunden und die Frist bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Die Frist beginnt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück erhalten hat, das zumindest

- den Namen und die Anschrift des Unternehmers und

- die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben und
- die Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und
- die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält,

Unterbleibt die Ausfolgung einer derartigen Urkunde, steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von 12 Monaten und 14 Tagen ab Vertragsschluss zu. Das Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst angebahnt hat oder
- wenn der Verbraucher seine Vertragserklärung in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

5. Rücktrittsrecht gemäß §11FAGG §§-Angaben betreffen das FAGG

(Gilt für Verträge, die im Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, jedoch ausnahmsweise u.a. nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen und nicht für Verträge über die Vermietung von Wohnraum)

Ein Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder von einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses und bleibt gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird. Diese Rücktrittserklärung ist an KEINE bestimmte Form gebunden.

Falls der Verbraucher über die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rücktrittsrechts nicht unter Zurverfügungstellung des in §4Abs.1Ziff.8FAGG angeführten Muster-Rücktrittsformulars (vgl. Seite 4/4 dieser Mappe) informiert wurde, so verlängert sich die angeführte Rücktrittsfrist um zwölf Monate. Wird diese Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab Vertragsschluss jedoch nachgeholt, endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Falls ein Verbraucher wünscht, dass der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Makler den Verbraucher auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen - im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, E-Mail) - zu erklären.

Im Fall einer derartigen Aufforderung hat der Verbraucher im Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes die vom Makler bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen mit jenem Betrag zu bezahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Immobilienmakler bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht, sofern der Makler den Verbraucher vorher über diese anteilige Zahlungspflicht informiert hat. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Makler den Vertrag vor Ablauf der Rücktrittsfrist vollständig erfüllt hat.

6. Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag

Das Bauträgervertragsgesetz sieht vielfältige Rücktrittsgründe vor. Ein Rücktritt nach dem BTVG kann im Regelfall binnen 14 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Belehrung über das Rücktrittsrecht erklärt werden. Das Rücktrittsrecht erlischt 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages.