

## I. Nebenkosten bei Kaufverträge

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung.....3,5%  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht).....1%
- 3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
- 4. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren** (länderweise unterschiedlich).
- 5. 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.
- 6. Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)
- 7. 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 € 36.336,42

**4% des Wertes**

 von € 36.336,40 bis € 48.448,49

**€ 1.453,46**

 ab € 48.448,51

**3% des Wertes**

von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer)

**jeweils zuzüglich 20% USt**

### B) bei Optionen:

 **50 % der Provision gem. Punkt 7. A**, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden

## II. Nebenkosten Mietverträge

- 1. Vergebührung des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 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 abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt 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,
- 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.

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

<b>Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnung und Einfamilienhäuser</b>		<b>Höchstprovision zuzüglich 20% USt</b>	
<b>Vertragsdauer</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>	
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse	
Befristung bis zu 3 Jahren	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzinse	
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ Bruttomonatsmietzins	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ Bruttomonatsmietzins	
<b>Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter</b> (nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.)		<b>Höchstprovision zuzüglich 20% USt</b>	
	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>	
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins	
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 Bruttomonatsmietzinse	½ Bruttomonatsmietzins	
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 Bruttomonatsmietzins	½ Bruttomonatsmietzins	

Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ Bruttomonatsmietzins	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch  ½ Bruttomonatsmietzins
<b>Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)</b>	<b>Höchstprovision zuzüglich 20% USt</b>	
	<b>Vermieter</b>	<b>Mieter</b>
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	3 Bruttomonatsmietzinse
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in unbefristetes Mietverhältnis	-	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer
Die Überwälzung der Vermieterprovision (max. 3 Bruttomonatsmietzinse) auf den Geschäftsraummieter kann vereinbart werden (§ 12 IMVO)		

### III. Nebenkosten Pachtverträge

**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 Jahren.....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 Jahren.....3%

jeweils plus 20% USt.

Für die Vermittlung von Abgeltungen für Investitionen oder Einrichtungsgegenständen darf mit dem Verpächter oder Vorpächter 5% des vom Pächter hierfür geleisteten Betrages vereinbart werden.

#### **IV. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten**

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

10 bis 30 Jahren 3%

über 30 Jahre 2% (max. für 45 Jahre)

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 Å§ 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.

#### **V. Energieausweis**

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass bei **Verkauf** oder **In Bestand-Gabe** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Der Verkäufer oder Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis über** die Gesamtenergieeffizienz Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. Å§ 5 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Davon abweichende Vertragsbestimmungen (z.B.: Verzicht auf Energieausweis, Einschränkung der Gewährleistung) können nicht rechtswirksam vereinbart werden.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss.

## VI. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. **Grundbuchseintragungsgebühr**.....1,2%
2. **Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung..... 0,6%
3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif
6. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
7. **Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5% der Darlehenssumme nicht übersteigen.

## VII. Rücktrittsrecht gemäß §3 u. §30a des KSchG

Ein Kunde, der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und entweder 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 Familienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll ( § 30a KSchG)

**oder** seine Vertragserklärung bei „Haustürgeschäften“

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsverbindung zu Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmaklers selbst angebahnt hat (§ 3 KSchG)

kann **binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt** erklären. Die **Frist beginnt** am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§ 30 a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§ 3 KSchG) zu laufen. Sie endet jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§ 30 a KSchG).

**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.

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