

Nebenkostenübersicht und Information für den Kauf und Verkauf einer Immobilie

Gemäß § 30 Konsumentenschutzgesetz, Kauf-, Miet- und Hypothekendarlehensverträge

I) Kaufverträge

- | | |
|---|---|
| 1. Grunderwerbsteuer | 3,5 % |
| ermäßigter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen | 2 % |
| 2. Grundbucheintragungsgebühr | 1,1 % |
| 3. Allfällige Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung | 0,6 % |
| Allfällige Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung | gebührenfrei |
| 4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelmarken | lt. Tarif |
| 5. Kosten der Vertragserrichtung | lt. den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters |
| 6. Verwaltungsabgabe für die Bewilligung des Grunderwerbes durch Ausländer | gemäß den bundesländerweise unterschiedlichen Bestimmungen ca. 1 % |
| 7. Verfahrenskosten bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren | |
| 8. Allfällige Anliegerleistungen | lt. behördlicher Vorschreibung (Aufschließungskosten und Anschlussgebühren) |
| 9. Vermittlungshonorar für den Kauf, Verkauf oder Tausch einer Liegenschaft, eines Liegenschaftsanteiles, von Unternehmen oder Beteiligten an Unternehmen oder von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum begründet ist (wird): | |

Höchstprovision gem. §15 Immobilienmaklerverordnung 96

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 dem Grundstück

bei einem Wert

bis EUR 36.336,42..... 4%

von EUR 36.336,42 bis EUR 48.448,58 EUR 1.453,46

ab EUR 48.448,58..... 3%

jeweils zuzüglich MWSt in der jeweils gesetzlich vorgesehenen Höhe.

II) Bestandverträge

- Vergebührung des Bestandvertrages lt. § 33 TP 5. Gebührengesetz: 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Neben dieser Gebühr ist für den zweiten und jeden weiteren Bogen der Urkunde eine feste Gebühr für Stempelmarken zu entrichten.
- Allfällige Vertragserrichtungskosten nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
- Vermittlungshonorar
Höchstprovision zuzüglich MWSt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte.

Vertragsdauer	Vermieter	Mieter
unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse
Frist mindestens 2 höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Frist weniger als 2 Jahre • bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre • bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Untermietverträge über einzelne Wohnräume unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins

Gemäß § 24 IMV ist für die Berechnung die Mehrwertsteuer nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die Heizkosten sind ebenso wenig miteinzurechnen, 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.

III) Hypothekarkredite

- | | |
|---|---|
| 1. Vergebührung des Darlehensvertrages lt. Gebührengesetz | 0,0 % |
| 2. Grundbucheintragungsgebühr | 1,2 % |
| 3. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung | 0,6 % |
| 4. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde | lt. Tarif des jeweiligen Urkundenverfassers |
| 5. Beglaubigungskosten | lt. Tarif |
| 6. Kosten der allfälligen Schätzung | lt. Sachverständigentarif |
| 7. Kosten der Übertragung von Darlehen | lt. Vorschreibung des Pfandgläubigers |

IV) Allfällige Finanzierungskosten

Gebühren lt. Vorschreibung des jeweiligen Geldgebers (Bausparkasse, Sparkassen, Banken usw.)

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Vermittlungshonorar

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht, wenn durch Vermittlung (Namhaftmachung) von ImmoXperts ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Leasing, etc.) zustande kommt.

Die vereinbarte Vermittlungsvergütung ist nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes binnen 5 Tagen nach Rechnungslegung auf das Konto der ImmoXperts zu entrichten. Vermittlungsvergütungen sind ausschließlich an ImmoXperts zu entrichten, diese stellt die entsprechenden Kontodaten zur Verfügung.

Der Anspruch auf Vermittlungsvergütung entsteht auch dann, wenn ein anderes als das vereinbarte Rechtsgeschäft z.B. Miete statt Kauf, Leasing statt Kauf, etc. abgeschlossen wird oder durch die von ImmoXperts ermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.

Gleichfalls hat der Auftraggeber an ImmoXperts die vereinbarte Vermittlungsvergütung zu entrichten, sofern der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt, ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt, oder weil der Kaufinteressent diesem die ihm von ImmoXperts bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat, ist die vereinbarte Vermittlungsvergütung gleichfalls zu entrichten. Für den Fall, dass ein Kaufinteressent, die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes einem Dritten mitteilt und dieser das Geschäft abschließt, haftet der Kaufinteressent für die vereinbarte Vermittlungsvergütung, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.

2. Höhe des Honorars

a) Die Höhe der Vermittlungsvergütung ist zu vereinbaren. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar.

Höchstprovision gem. §15 Immobilienmaklerverordnung 96
bei Kauf, Verkauf oder Tausch von

• Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	bei einem Wert
• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird	bis EUR 36.336,42.....4%
• Unternehmen aller Art	von EUR 36.336,42 bis EUR 48.448,58.....EUR 1.453,46
• Abgeltungen für Superäddifikate auf dem Grundstück	ab EUR 48.448,58.....3%
	jeweils zuzüglich MWSt in der jeweils gesetzlich vorgesehenen Höhe.

b) Die ImmoXperts Immobilien-Treuhandgesellschaft ist berechtigt, Vermittlungsvergütungen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

3. Bestandverträge

a) Vermittlungshonorar

Höchstprovision zuzüglich MWSt. bei Vermittlung von Haupt- oder Untermiete an Wohnungen, Einfamilienhäusern und Geschäftsräumen aller Art und sonstiger Gebrauchs- und Nutzungsrechte.

Vertragsdauer	Vermieter/Leasinggeber	Mieter/Leasingnehmer
unbestimmte Zeit / Frist mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmietzinse bzw. Monatsentgelte	2 Bruttomonatsmietzinse bzw. Monatsentgelte
Frist mindestens 2 höchstens 3 Jahre bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Frist weniger als 2 Jahre bei Verlängerung auf höchstens 3 Jahre bei Verlängerung auf mehr als 3 Jahre oder unbestimmte Zeit	3 Bruttomonatsmietzinse	1 Bruttomonatsmietzins Ergänzung auf 2 Bruttomonatsmietzinse Ergänzung auf 3 Bruttomonatsmietzinse
Untermietverträge über einzelne Wohnräume unabhängig von Dauer	1 Bruttomonatsmietzins	1 Bruttomonatsmietzins

b) Sonstige Provisionen

Für nicht taxativ aufgezählte Rechtsgeschäfte z.B. Pacht gelten die nach dem Maklergesetz geltenden Höchstprovisionen als vereinbart.

4. Rücktritt vom Vermittlungsauftrag

Wegen der Vermittlungsaktivitäten von ImmoXperts verzichtet der Auftraggeber bei einem Verkaufsauftrag (Alleinvertmittlungsauftrag) innerhalb der vereinbarten Frist selbst oder durch Dritte einen Verkaufs- / Vermietabschluss herbeizuführen. Verkauft, vermietet, verpachtet der Auftraggeber entgegen dem Verzicht an einen anderen als von ImmoXperts innerhalb der vereinbarten Frist namhaft gemachten Interessenten, so ist eine Entschädigung in der Höhe des vereinbarten Erfolgshonorars zu bezahlen. Wird der Vermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund durch den Auftraggeber vorzeitig aufgelöst, so gebührt ImmoXperts ein Kostenersatz in der Höhe des vereinbarten Erfolgshonorars.

Die Dauer der Vereinbarung bei einem Verkaufsauftrag (Alleinvertmittlungsauftrag) ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vermittlungsvertrag. Der Auftraggeber hat einen Widerruf des Vermittlungsauftrages bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z.B. Verkauf, Vermietung etc.) ImmoXperts schriftlich mitzuteilen. Verkaufsvormerkungen (Allgemeine Vermittlungsaufträge) werden auf unbestimmte Zeit gegen jederzeitigen Widerruf abgeschlossen.

Die Vermittlungsvergütung ist trotz eines Widerrufs fällig und zu entrichten, wenn mit einem von ImmoXperts namhaft gemachten Interessenten ein Rechtsgeschäft zustande kommt.

d) Der Auftraggeber ist zur Bezahlung der Provision verpflichtet, wenn das 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.

5. Datenschutz

ImmoXperts darf die überlassenen Daten nur zum Zwecke der Erfüllung des Auftrages an Dritte weitergeben.

6. Gegenseitige Informationspflicht

Der Auftraggeber und ImmoXperts sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben.

7. Wirtschaftliches Naheverhältnis/Doppelmakler-Eigenschaft

Als Immobilien-treuhänder unterhält ImmoXperts ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu vielen österreichischen Immobilienkanzleien, Liegenschaftsverwaltungen und Bauträgern. Es wird daher ausdrücklich auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zu Auftraggebern hingewiesen. ImmoXperts Immobilien-Treuhandgesellschaft wird grundsätzlich als "Doppelmakler" tätig.

8. Vertragsrücktritt

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

- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus 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;

oder seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben, noch die Geschäftsvereinbarung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Das Rücktrittsrecht erlischt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung erst einen Monat nach beiderseitiger vollständiger Vertragserfüllung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

b) Weiters kann der Verbraucher vom Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Immobilienmakler im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten. Es gelten die selben Fristen wie unter 8.a).

9. Zusatzvereinbarungen

a) Soweit die Geschäftsbedingungen eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsieht, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler.

b) Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Hinweis: ARCHimmo ist eine Marke der ImmoXperts Immobilien-Treuhandgesellschaft.