

Immobilien ABC

Alleinvermittlungsauftrag

Der Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie beauftragt schriftlich einen Immobilienmakler exklusiv für einen bestimmten Zeitraum mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes.

Vorteil für den Kunden:

1. Der Makler muss sich um die Vermittlung aktiv bemühen
2. Die Vermarktungsstrategien werden gebündelt
3. Der Interessent wird nicht durch Mehrfachangebote verschiedener Makler verunsichert

à-meta-Geschäfte

Vor allem in Immobilienbörsen werden Gemeinschaftsgeschäfte auf à-metà-Basis abgewickelt. Die involvierten Makler teilen die Gewinne und Verluste aus einem Geschäft. Selbstverständlich hat der Kunde nur einmal die Provision zu entrichten, sollten mehrere Makler am Zustandekommen eines Geschäftes beteiligt sein.

Anbot, Angebot, Offert

Ein Vertrag kommt durch Übereinstimmen zweier Willenserklärungen zustande. Die einleitende Willenserklärung heißt Anbot und enthält den verbindlichen Vorschlag, einen Vertrag bestimmten Inhaltes, z.B. einen Mietvertrag oder einen Kaufvertrag, abzuschließen.

In der Praxis wird dieses Anbot vom Mieter bzw. Käufer gestellt. Wenn dieses Anbot vom Verkäufer bzw. Vermieter angenommen wird, ist der Vertrag perfekt. Ein Anbot ist eine verbindliche Erklärung!

Bebauungsplan

Die Bebauungspläne enthalten Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunter liegenden Räume, Fluchtlinien, Bauklassen, Bauweisen und Bestimmungen über die Nutzbarkeit von Bauplätzen.

Besichtigungsschein

Keine Angst vor diesem Formular: Der Interessent bestätigt nur, dass er ein Objekt besichtigt hat, das ihm der Immobilienmakler bekannt gegeben hat und verpflichtet sich nur für den Fall, dass es tatsächlich zum Abschluss eines Miet-, Pacht- oder Kaufvertrages kommt, zur Bezahlung einer Provision.

Betriebskosten

Im Regelfall ist der Mieter mit der Tragung der Betriebskosten der von ihm genutzten Wohnung belastet. Anteilsmäßig werden auch gemeinschaftliche Kosten wie z.B.: für Schneeräumung, den Hausbesorger usw. auf ihn überwält.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gibt es einen Betriebskostenkatalog (§21 MRG), der genau festhält, welche Kosten der Mieter zu tragen hat.

Für vermietete Ferienwohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ungeforderte Neubau-Eigentumswohnungen, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, gilt dies jedenfalls nicht! Eine gesonderte Vereinbarung ist empfehlenswert.

Bruttomietzins

Ist jenes Entgelt, das der Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichten hat. Darin enthalten sind zusätzlich zur Nettomiete alle anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Zentralheizung), mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.

Eigentumserwerb

Das österreichische Zivilrecht fordert "Titel und Modus" für die Eigentumsübertragung. Bei unbeweglichen Sachen, dazu gehören die Immobilien, ist z.B. der Kaufvertrag,

der Titel, die Einverleibung im Grundbuch der Modus.

Für die Einverleibung muss der bisherige Eigentümer eine so genannte

"AUFSENDUNGSERKLÄRUNG"

abgeben, dass er der Eintragung eines Rechtes zu Gunsten des Erwerbers zustimmt.

Auch die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung, die vom Finanzamt über die erfolgte Entrichtung von Steuern, wie Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, Schenkungssteuer ausgestellt wird, ist für die Einverleibung notwendig.

Flächenwidmungsplan

Wurde ein Gebiet in die engere Wahl gezogen sollte man auf der Gemeinde den Flächenwidmungsplan einsehen. Der Baugrund muss in einem Wohngebiet liegen und sollte nicht an ein Gewerbe-, oder ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet angrenzen, da es zur Lärm- und Geruchsbelästigung kommen kann. Auch eine Bahnlinie, Schnellstraße, Hochspannungsleitung usw., sollten gemieden werden.

Neben dem Flächenwidmungsplan sind die Bebauungsbestimmungen, mit denen die bebaubare Fläche, die Höhe des Objektes, die Dachneigung und Ausrichtung festgelegt werden, sehr wichtig. Die Bebauungsbestimmungen liegen in den Gemeinden auf, in Wien muss man um deren Bekanntheit ansuchen.

Hauptmietvertrag

Der Mietvertrag wird direkt zwischen dem Mieter und dem Eigentümer bzw. Fruchtnießer oder Wohnungseigentümer einer Wohnung geschlossen. Ein Untermietvertrag wird zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter geschlossen.

An die Unterscheidung Hauptmiete – Untermiete sind wesentliche Rechtsfolgen des Mietrechtsgesetzes geknüpft.

Umfassende Informationen finden Sie im Buch "MRG2000" von Dr. Dirnbacher. Bestellungen direkt beim ÖVI in Wien.

Kategoriemietzins

Nur für Wohnungen der Kategorie D (unbrauchbar bzw. kein WC/Wasser im Inneren der Wohnung) gelten weiterhin starre Kategoriemietzinse.

Kaution

Regelmäßig wird im Mietvertrag eine Sicherstellung als Barbetrag oder in Form eines nicht vinkulierten Sparbuchs für den Fall vereinbart, dass der Mieter wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag, wie zum Beispiel Mietzinsrückstand, Schäden am Mietobjekt usw., nicht einhält.

Nebenkostenübersicht

Gemäß § 30 b Konsumentenschutzgesetz muss der Makler dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, eine schriftliche Übersicht geben, aus der sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäftes voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, hervorgehen.

Diese Nebenkostenübersicht wird regelmäßig als Standardformular überreicht. Es enthält viele weitere wertvolle Hinweise wie z.B.: Steuerliche Auswirkungen, Rücktrittsrechte, usw.

Provision

Der Immobilienmakler erhält den Lohn für seine Dienstleistung nur im Erfolgsfall, d.h. nur dann, wenn er ein rechtswirksames Geschäft vermittelt hat. Mit Rechtswirksamkeit des Kauf- oder Mietvertrages wird die Provision fällig.

Richtwertmietzins

Für die so genannte mietrechtliche Normwohnung wurden Bundesländerweise unterschiedliche Beträge festgesetzt, die als Richtwerte für die Berechnung des Mietzinses dienen. Ein System von Zu- bzw. Abschlägen erlaubt die Anpassung an das individuelle Mietobjekt.

Der Richtwert kommt dann zur Anwendung, wenn keine angemessene Miete für

Wohnungen in Neubauten, die nach dem 08.05.1945, in denkmalgeschützten Häusern oder Wohnungen der Kat. A oder B mit über 130 m² Nutzfläche errichtet wurden, verlangt werden kann oder das Objekt nicht unter Kategorie D (Substandard) fällt.

Umsatzsteuer und Miete

Nach wie vor gilt in Österreich der reduzierte Satz von 10% MWSt. auf Wohnungsmieten und bei Geschäftsräumlichkeiten im Regelfall 20% MWSt. Die EU-Harmonisierungsbestrebungen sind entgegen häufiger Meldungen in den Tagesmedien nicht so weit, dass diese Ausnahmebestimmungen in naher Zukunft fallen würden. Die oft zitierten Fristen werden durch andere EU-rechtliche Bestimmungen "verdrängt".

Vermittlungsauftrag

Der Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie beauftragt einen oder mehrere Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Immobiliengeschäftes.

Im Gegensatz zum Alleinvermittlungsauftrag kann dieser "allgemeine" Maklervertrag unbefristet abgeschlossen werden, er ist jederzeit kündbar.

Die Vereinbarung kann, muss aber nicht, schriftlich erfolgen. Aus Beweisgründen ist es sowohl für den Makler als auch den Auftraggeber ratsam, die Vereinbarung in den wesentlichen Punkten schriftlich zu fixieren.

Vollmacht

Das Management einer Immobilie wird zusehends komplexer. Technische, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte müssen berücksichtigt werden.

Professionell werden diese Arbeiten von einem Immobilienverwalter durchgeführt. Der Eigentümer einer Liegenschaft bzw. die Mehrheit der Wohnungseigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter.

Wider Treu und Glauben

Wider Treu und Glauben heißt eine Formulierung in den "Besonderen Provisionsvereinbarungen" des § 15 Maklergesetz. Im Regelfall erhält der Makler nur dann seinen Lohn (die Provision), wenn seine Vermittlung zum Erfolg geführt hat. Ausnahmsweise erhält der Makler auch dann eine Abgeltung seiner Leistungen, wenn aus dem Geschäft (Mietvertrag, Kaufvertrag) nichts geworden ist, nämlich dann, wenn der fehlende Erfolg dem Auftraggeber eher anzulasten ist als dem Makler. Mehrere Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

1. Der Makler muss diese "Besonderen Provisionsvereinbarungen" gemäß § 15 Maklergesetz ausdrücklich vereinbart haben.
2. Der Auftraggeber unterlässt entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund.

Zum Beispiel unterschreibt er die Aufsandungserklärung nicht, weil er sich es anders überlegt hat.

"Wider Treu und Glauben" ist gleichzusetzen mit "ohne beachtenswerten Grund".

Wohnungseigentum

Sonderform des Miteigentums an einer Liegenschaft, geregelt im Wohnungseigentumsgesetz 1975. Das ideelle Miteigentum an der Liegenschaft ist verbunden mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit.

Ob Wohnungseigentum begründet ist, sieht man im Grundbuch, das in Österreich seit kurzem auch via Internet abfragbar ist. Dort erkennen Sie auch, ob die Anmerkung der beabsichtigten WE-Begründung eingetragen ist. Die Rechtsform Wohnungseigentum hat viele Besonderheiten.

Quelle: ÖVI