

Nebenkostenübersicht Miete / Pacht

Informationen zu Nebenkosten, Provision und Maklervertrag | Stand: 20.10.2026

Bei der Anmietung oder Verpachtung einer Immobilie fallen neben dem Mietzins weitere Kosten an. Diese Übersicht informiert über die wichtigsten Positionen. Wer die Provision bei Wohnungsmieten zu tragen hat, hängt seit 1. Juli 2023 davon ab, wer den Makler zuerst beauftragt hat (Abschnitt I.4).

I. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. Vergebührung des Mietvertrags

- **Wohnungsmietverträge**, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, sind gebührenfrei. Das gilt auch für mitvermietete Nebenräume (zum Beispiel Keller oder Abstellplatz), solange die Wohnnutzung überwiegt.
- **Andere Bestandverträge** (zum Beispiel Geschäftsräume, Pacht) unterliegen einer Gebühr von 1 % des Entgelts. Bei unbestimmter Dauer wird das dreifache Jahresentgelt angesetzt, bei bestimmter Dauer das gesamte Entgelt für die Vertragsdauer, höchstens für 18 Jahre. Verträge mit einem maßgeblichen Wert bis EUR 150 sind gebührenfrei.
- Die Gebühr ist vom Bestandgeber selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des zweitfolgenden Monats nach Vertragsunterzeichnung abzuführen.

2. Vertragserrichtungskosten

Die Kosten für die Errichtung des Mietvertrags richten sich nach der Tarifordnung des Vertragserrichters beziehungsweise nach Vereinbarung und werden zuzüglich 20 % Umsatzsteuer verrechnet.

3. Kautio

Eine Kautio ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Ob und in welcher Höhe sie verlangt wird, ist im Mietvertrag zu vereinbaren.

4. Vermittlungsprovision

Grundlage ist der **Bruttomietzins** (Hauptmietzins, anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Zuschläge wie Lift, Entgelt für mitvermietete Einrichtung); Umsatzsteuer ist nicht einzurechnen. Bei preisgeschützten Wohnungen bleiben Heizkosten außer Ansatz. Alle Sätze sind Höchstsätze in Bruttomonatsmieten (BMM) und verstehen sich zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Erstauftraggeberprinzip bei Wohnungen (§ 17a MaklerG, seit 1. Juli 2023): Hat der Vermieter den Makler zuerst beauftragt, zahlt der Wohnungssuchende keine Provision, und der Makler vertritt ausschließlich die Vermieterseite. Eine Provision schuldet der Wohnungssuchende nur dann, wenn er den Makler zuerst mit der Suche nach einem geeigneten Mietobjekt beauftragt hat (Suchauftrag). Das Prinzip gilt nicht für Dienstwohnungen. Für Geschäftsräume gilt es nicht.

Wohnungen sowie Reihen- und Einfamilienhäuser (Vermittlung durch den Makler)

Mietdauer	Mieter (nur als Erstauftraggeber)	Vermieter
unbefristet oder länger als 3 Jahre	2 BMM	3 BMM
bis zu 3 Jahre	1 BMM	3 BMM

Bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis darf zusätzlich eine Ergänzungsprovision von höchstens 1/2 BMM je Seite verrechnet werden.

Wohnungen über den Hausverwalter (sofern der Auftraggeber Mehrheitseigentümer ist)

Mietdauer	Mieter	Vermieter
unbefristet oder länger als 3 Jahre	1 BMM	2 BMM
mindestens 2, höchstens 3 Jahre	1/2 BMM	2 BMM
weniger als 2 Jahre	1/2 BMM	1 BMM

Geschäftsräume

Mietdauer	Mieter	Vermieter
unbefristet oder länger als 3 Jahre	3 BMM	3 BMM
mindestens 2, höchstens 3 Jahre	2 BMM	3 BMM
weniger als 2 Jahre	1 BMM	3 BMM

- **Abgeltungen** für Investitionen, Einrichtung oder die Einräumung von Rechten: höchstens 5 % des vom Mieter geleisteten Betrags (einschließlich Umsatzsteuer).
- **Untermiete einzelner Wohnräume:** höchstens ein Monatsmietzins.
- **Sonstige Nutzungsrechte** an Geschäftsräumen, Wohnungen und Einfamilienhäusern: höchstens 3 BMM je Seite.
- **Landwirtschaftliche Pacht:** bis 6 Jahre 5 %, bis 12 Jahre 4 %, bis 24 Jahre 3 %, über 24 Jahre 2 % des Pachtschillings für die Vertragsdauer; bei unbestimmter Dauer 5 % des Fünffachen des Jahrespachtschillings.
- **Unternehmenspacht:** bis 5 Jahre 5 %, bis 10 Jahre 4 %, über 10 Jahre 3 % des Pachtschillings für die Vertragsdauer; bei unbestimmter Dauer das Dreifache des Monatspachtschillings.
- **Unzulässige Zahlungen:** Ein Wohnungssuchender muss keine Provision oder sonstige Leistung an einen nicht provisionsberechtigten Makler oder an die Vermieterseite zahlen. Entsprechende Vereinbarungen sind unwirksam.

5. Energieausweis

Bei der Vermietung trifft grundsätzlich den Vermieter die Pflicht, einen gültigen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen (Energieausweis-Vorlage-Gesetz). Einzelheiten und Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.

II. Informationen zum Maklervertrag

- **Wohnungsmiete:** Hat der Vermieter den Makler zuerst beauftragt, ist der Makler nicht als Doppelmakler tätig und vertritt ausschließlich die Vermieterseite. Darüber werden Wohnungssuchende vor Abgabe ihrer Vertragserklärung informiert (§ 17 MaklerG).
- **Geschäftsräume und Pacht:** Die georgfranz immobilien gmbh darf nach § 5 Abs 3 MaklerG auch für die Gegenseite tätig sein. Liegt keine Doppelmaklertätigkeit vor, weisen wir ausdrücklich darauf hin.
- **Objektangaben:** Angaben zu Preisen, Flächen und Ausstattung beruhen auf den Unterlagen und Auskünften des Eigentümers und werden von uns nicht geprüft; Bescheide und Genehmigungen werden nicht überprüft.
- **Übergangsrecht:** Wurde der Maklervertrag oder das Mietanbot vor dem 1. Juli 2023 abgeschlossen, gelten die früheren Provisionsregeln weiter.

III. Rücktrittsrechte

- **Fern- und Auswärtsgeschäfte (FAGG):** Wird der Maklervertrag mit einem Verbraucher ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (zum Beispiel E-Mail oder Telefon) oder außerhalb der Geschäftsräume geschlossen, kann der Verbraucher binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Das Muster-Widerrufsformular finden Sie im Anhang. Verlangt der Verbraucher ausdrücklich, dass wir bereits vor Ablauf der Frist tätig werden, und haben wir die vereinbarte Leistung vollständig erbracht, erlischt das Rücktrittsrecht.
- **Konsumentenschutzgesetz (KSchG):** Daneben bestehen gesetzliche Rücktrittsrechte für Verbraucher, etwa nach §§ 3 und 30a KSchG. Ob und unter welchen Voraussetzungen sie im Einzelfall gelten, hängt vom konkreten Geschäft ab. Wir informieren Sie gerne.

Schlussbestimmungen

Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Angaben oder Bestimmungen dieser Übersicht oder des zugrunde liegenden Maklervertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt jene zulässige Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

Hinweis: Diese Übersicht wurde von der georgfranz immobilien gmbh erstellt, gibt den Rechtsstand zum angegebenen Stand wieder und ist ein unverbindlicher Überblick. Sie ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Rechtsgrundlagen sind insbesondere das Maklergesetz (MaklerG), die Immobilienmaklerverordnung (IMV), das

Konsumentenschutzgesetz (KSchG), das Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG), das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), das Gerichtsgebührengesetz (GGG) und das Gebührengesetz (GebG). Alle Provisionssätze verstehen sich als gesetzliche Höchstsätze.

Anhang: Muster-Widerrufsformular

(Anhang I zum Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, FAGG. Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: georgfranz immobilien gmbh, Mariahilferstraße 32, 8020 Graz, E-Mail: info@georgfranz.at

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

Bestellt am (*) / erhalten am (*): _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier): _____

Datum: _____

(*) Unzutreffendes streichen.