

# Nebenkostenübersicht Miete

## | Pacht | Baurecht

### und Information zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13M /5/2014

I. Nebenkosten bei Mietverträgen.....	1
II. Nebenkosten bei Pachtverträgen .....	3
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten .....	4
IV. Energieausweis.....	4
V. Grundlagen der Maklerprovision .....	5
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern.....	6
VII. Rücktrittsrechte.....	10

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu  
BGBl. I 2014/33



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und  
Vermögensstrehänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl.  
Nr. 297/1996.  
GZ 2014 / 05 / 30 – FVO Ma/ Pe – Form 13M / ÖVI

**Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete  
Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.**

#### Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: [office@ovi.at](mailto:office@ovi.at), [www.ovi.at](http://www.ovi.at)

#### Bestellungen

Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG  
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: [mail@maschadruck.at](mailto:mail@maschadruck.at)

## I. Nebenkosten bei Mietverträgen

1. **Vergebührung** des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahreswertes.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten **Bestandverträgen** über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren 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,
- anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentliche Abgaben,
- einem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift),
- einem allfälligen Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Für die Berechnung der Provisionsgrundlage ist die **Umsatzsteuer** nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Die **Heizkosten** sind ebenso wenig mit einzurechnen, 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 (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

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

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM	2 BMM
Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM	1 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM
Vermittlung von Wohnungen durch einen mit der Verwaltung des Objekts betrauten Hausverwalter *	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	2 BMM	1 BMM
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	1/2 BMM
Befristung kürzer als 2 Jahre	1 BMM	1/2 BMM
Vereinbarung einer Ergänzungsprovision bei Verlängerung oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM	Ergänzung auf Höchstbetrag unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsdauer, höchstens jedoch 1/2 BMM

\* Nicht anzuwenden, wenn an der vermittelten Wohnung Wohnungseigentum besteht und der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer ist.

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

## II. Nebenkosten bei Pachtverträgen

- Vergebührung** des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebGes): 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttopachtzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttopachtzinses.
- Vertragserrichtungskosten** nach den Tarifen des jeweiligen Urkundenerrichters
- 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 Jahre ..... 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 Jahre ..... 3 % jeweils plus 20 % USt.

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

### III. 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 % 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 § 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.

### IV. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der **Bestandgeber (Vermieter/Verpächter)** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes **bei Vermietung/ Verpachtung** (InBestandgabe) dem **Bestandnehmer (Mieter/Pächter)** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Bestandnehmer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Bestandgeber entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Bestandgeber als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

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. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Ab 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Bestandgeber als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Bestandgeber über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Bestandgeber dies aber abgelehnt hat. Der Bestandgeber ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

## V. Grundlagen der Maklerprovision

### § 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

**§ 6 (1)** Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

**(3)** Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

**(4)** Dem Makler steht keine Provision 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 Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

**§ 7 (1)** Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

**§ 10** Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

#### Besondere Provisionsvereinbarungen

**§ 15 (1)** 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 der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. 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;
2. 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;
3. 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, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

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

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;

2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

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

**Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.**

## VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

### Informationspflichten des Immobilienmaklers

**§ 30 b KSchG (1)** 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 der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs 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 § 3 Abs. 4 MaklerG.

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

**ANMERKUNG: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein.** Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

### Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
- für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- **Fernabsatzgeschäfte (FAG)**, das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),

- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

**§ 4 FAGG (1)** Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
  - a) die **Telefonnummer**, die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse**, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
  - b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
  - c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars gemäß Anhang I Teil B,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,
14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kautions- oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und

19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.
- (2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.
- (3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.
- (4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.
- (5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.
- (6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

## **Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen**

**§ 5 FAGG (1)** Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

## **Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen**

**§ 7 FAGG (1)** Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.

(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften



Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

## **Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen**

**§ 8 FAGG (1)** Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.

**(2)** Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.

**(3)** Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.

**(4)** Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

### **Definition „dauerhafter Datenträger“:**

*Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.*

## **Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen**

**§ 9 FAGG (1)** Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

**(2)** Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

## VII. Rücktrittsrechte

### **1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten) bei Abschluss des Maklervertrags über Fernabsatz oder bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers (§ 11 FAGG)**

#### **Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist**

**§ 11 FAGG (1)** Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

#### **Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht**

**§ 12 FAGG (1)** Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

**(2)** Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

#### **Ausübung des Rücktrittsrechts**

**§ 13 FAGG (1)** Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular<sup>1</sup> verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

**(2)** Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

#### **Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist**

**§ 10 FAGG** Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

#### **Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte**

**§ 16 FAGG (1)** Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

**(2)** Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

---

<sup>1</sup> siehe Anhang

## Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

**§ 18 FAGG (1)** Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

## 2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **innen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären** wenn,

- er 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 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.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

**Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.**

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

## 3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

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

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen 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 sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

#### 4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

**Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück treten, wenn**

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich 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:**

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

#### 5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,- Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der **Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten**, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll)
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c; (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll)
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll)
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B))

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist**

**beginnt**, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.

Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

**Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.**

Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma



**EuV Immobilien GmbH**

Lizenzpartner der Engel & Völkers

Residential GmbH

1010 Wien, Opernring 5

Tel: +43-(0)1-961 5000 Fax: +43(0)1-961 7000

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

überreicht, welche als Makler tätig ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären und / oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

## Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An



**ENGEL & VÖLKERS**

**EuV Immobilien GmbH**

Lizenzpartner der Engel & Völkers

Residential GmbH

1010 Wien, Opernring 5

Tel: +43-(0)1-961 5000 Fax: +43(0)1-961 7000

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(\*) den von mir/uns(\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(\*)/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

**Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33**

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

der

**EuV Immobilien GmbH  
1010 Wien, Opernring 5**

### **I. Allgemeiner Teil**

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz „AGB“) in der jeweils geltenden Fassung gelten für die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Auftraggeber / der Auftraggeberin (in der Folge „Auftraggeber“) und EuV Immobilien GmbH, Opernring 5, 1010 Wien (in der Folge kurz „EuV“).
2. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (in der Folge kurz „Immobilienmaklerverordnung“) sowie das Maklergesetz und gehen diesen vor, soweit sie mit ihnen nicht in Widerspruch stehen.
3. Die vorliegenden AGB bilden einen integrierenden Bestandteil jeglicher Angebote, Kostenschätzungen und sonstiger rechtsgeschäftlicher Erklärungen der EuV sowie der von ihr abgeschlossenen Verträge. Allenfalls bestehende abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen oder wie immer geartete sonstige standardisierte Vertragskonditionen des Auftraggebers werden nur dann Bestandteil des zwischen EuV und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages, wenn die Geltung derselben ausdrücklich schriftlich mit EuV vereinbart wurde.

### **II. Inhalt des Maklervertrages**

1. EuV wird bei Abschluss eines Maklervertrages damit betraut, die in der Immobilienmaklerverordnung angeführten Geschäfte – insbesondere Tausch, Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, Wohnungseigentum, sowie Mietverträge betreffend Geschäftsräume, Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie Pachtverträge betreffend Liegenschaften und Unternehmen – zu vermitteln.
2. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch EuV sowie durch den Auftraggeber sind vorbehalten. Angebote der EuV sind freibleibend und unverbindlich.
3. Im Falle des Abschlusses eines Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber, für das zu vermittelnde Geschäft keinen anderweitigen Makler in Anspruch zu nehmen. Wird der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht schriftlich verlängert, wandelt sich dieser in einen unbefristeten schlichten Maklervertrag, der von beiden Vertragsteilen ohne Angabe von Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung schriftlich aufgelöst werden kann, um.
4. EuV ist es gestattet, als Doppelmakler tätig zu sein. Sollte sie oder ihre leitenden Mitarbeiter mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen, wird sie dies dem Auftraggeber bekannt geben.
5. EuV bleibt das Recht vorbehalten, sich im Rahmen der Vertragserfüllung anderer Immobilienmakler zu bedienen, soweit dies nicht zu einer weiteren Provisionsbelastung auf Seiten des Auftraggebers führt. Für einen Dritten, den EuV mit der Wahrnehmung der Pflichten aus dem Maklervertrag schuldbefreiend beauftragt, haftet EuV ausschließlich nach den Grundsätzen des Auswahlverschuldens.
6. Der Maklervertrag kommt auch ohne ausdrückliche schriftliche Bestätigung durch den Auftraggeber oder EuV zustande, es sei denn, die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung in der jeweils geltenden Fassung oder das Maklergesetz in der jeweils geltenden Fassung sehen ausdrücklich Schriftlichkeit vor. Der Maklervertrag gilt grundsätzlich mit der Aufnahme der Tätigkeit seitens EuV, insbesondere der Besichtigung des Objektes, der Schlüsselübergabe, der Übermittlung objektspezifischer Informationen oder jeglichermittlungsdienlicher Unterlagen, als geschlossen. Die Duldung der Tätigkeit seitens EuV führt zur vorbehaltlosen Anerkennung der geltenden AGB.
7. EuV ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Angaben des Auftraggebers zum angebotenen Objekt auf deren Wahrheitsgehalt zu überprüfen, sondern darf auf die Richtigkeit der Angaben des Auftraggebers vertrauen. Angaben der EuV über das Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Gewähr für die Richtigkeit der Angaben, die auf Informationen des Auftraggebers beruhen, wird nicht übernommen. Soweit der Auftraggeber EuV schuldhaft unrichtige Informationen erteilt, haftet er EuV für dieser dadurch entstehende Schäden und frustrierte Aufwendungen.
8. Ist ein von EuV dem Auftraggeber angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, so hat der Auftraggeber dies binnen 48 Stunden ab Angebotsstellung EuV schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, mitzuteilen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht begründet einen Provisionsanspruch der EuV.
9. Ist ein von EuV genannter Interessent dem Auftraggeber bereits bekannt, so hat der Auftraggeber dies binnen 48 Stunden ab Nennung durch EuV schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, mitzuteilen. Während der Dauer eines allenfalls abgeschlossenen Alleinvermittlungsauftrages verpflichtet sich der Auftraggeber ferner, EuV jene Interessenten, die sich unmittelbar an ihn gewandt haben, unverzüglich schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, bekannt zu geben.
10. Der Auftraggeber verpflichtet sich EuV bei Ausübung ihrer Vermittlungstätigkeit umfänglich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Interessenten, Objektdaten aus Angebotsunterlagen oder sonstige erhaltene Informationen ohne ausdrückliche Zustimmung von EuV zu unterlassen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, bei einer Änderung seiner Absichten im Rahmen des geplanten Immobiliengeschäftes EuV unverzüglich schriftlich, gegebenenfalls auf elektronischem Wege, zu informieren.

### III. Provision

1. Gemäß § 7 Maklergesetz entsteht der Anspruch auf Provision mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Im Falle eines bedingt geschlossenen Vertrages gilt im Falle einer aufschiebenden Bedingung der Provisionsanspruch als entstanden, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung jedoch eingetreten wäre. Nach Namhaftmachung des/r vermittelten Geschäftspartners/in entsteht der Provisionsanspruch unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention der EuV und unabhängig davon, wann es zustande kommt.
2. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch, wenn
  - der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen geschlossen wird,
  - der Vertrag über ein anderes Objekt mit seitens EuV vermittelten Geschäftspartnern/innen zustande kommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich bei dem vermittelten Geschäft um ein nicht zweck- oder rechtswidriges, gleichwertiges Geschäft handelt, und die Vermittlung des Geschäftes in den Tätigkeitsbereich der EuV gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 Maklergesetz fällt,
  - ein Vertrag über ein von EuV vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird,
  - das von EuV vermittelte Rechtsgeschäft nur deshalb nicht geschlossen wird, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf wider den Grundsätzen von Treu und Glauben einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt nicht vornimmt,
  - ein Vertrag hinsichtlich des angebotenen Objektes mit einem Dritten zustande kommt, welcher ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.
3. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn EuV ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt worden ist und dieser vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, oder das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig ohne Vermittlung der EuV oder durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande kommt.
4. Die Zahlung einer Provision wird ferner für den Fall vereinbart, wenn innerhalb von drei Jahren nach Beendigung des Auftrages mit einem Interessenten, dem die Liegenschaft während der Vertragszeit seitens EuV namhaft gemacht wurde, ein Miet-, Pacht-, Kauf- oder Leasingvertrag zustande kommt. Sollte in diesem Fall eine höhere Provision vereinbart werden können, gilt, dass EuV die höhere Provision zusteht.
5. Vermittelt EuV einen Vertrag, durch welchen dem Auftraggeber oder dem/r vermittelten Geschäftspartner/in das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), ist bei Abschluss des Optionsvertrages die Hälfte der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu zahlen. Der Restbetrag wird sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Zahlung fällig.
6. Der Provisionsanspruch der EuV entfällt aus den in § 7 Abs. 2 Maklergesetz genannten Gründen.

### IV. Höhe der Provisionsforderung, Zahlungsbedingungen

1. Falls mit EuV im Einzelfall nichts anderes schriftlich vereinbart wird, gelten die in der jeweils geltenden Fassung der Immobilienmaklerverordnung angeführten Höchstprovisionsätze zuzüglich 20 % USt, die in einer separat verfügbaren Nebenkostenübersicht im Einzelnen ausgewiesen sind, als vereinbart. Im Falle von Leasingverträgen wird als Bemessungsgrundlage für die Provisionsberechnung das Kaufpreisäquivalent herangezogen. Umsatzsteuer und allfällige zusätzliche Gebühren und Abgaben werden getrennt ausgewiesen. Alle angegebenen Preise verstehen sich in Euro.
2. Einwendungen gegen die in Rechnung gestellten Provisionsforderungen sind vom Auftraggeber unverzüglich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen nach Zugang der Rechnung, schriftlich bei EuV zu erheben, andernfalls die Provisionsabrechnung als anerkannt gilt.
3. Der Auftraggeber hat EuV Änderungen seines Namens, seiner Kontaktdaten, einen eventuellen Wechsel der vertretungsbefugten Organe sowie Änderungen der Rechtsform, Gesellschaftsbezeichnung, Firma oder der Firmenbuchnummer unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Ist keine diesbezügliche Änderungsmeldung erfolgt, gelten sowohl sämtliche Korrespondenz wie auch Provisionsabrechnungen als dem Auftraggeber zugegangen, wenn sie an die von ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse versandt wurden.
4. Alle vom Auftraggeber vertraglich zu erbringenden Zahlungen sind, falls in den Zahlungsbedingungen nicht anders vereinbart, binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug auf das von EuV benannte Konto zur Zahlung fällig. Zahlungen des Auftraggebers geltend erst als ausgeführt, wenn sie auf dem Konto der EuV eingelangt sind. Das Risiko fehlerhafter oder verzögerter Überweisung trägt der Auftraggeber.
5. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Provisionsansprüche der EuV aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Dieser Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverzicht gilt nicht für Forderungen des Auftraggebers, welche von EuV schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden.
6. Für den Fall des Zahlungsverzuges ist EuV berechtigt, dem Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 14 % p.a. in Rechnung zu stellen. EuV ist ferner berechtigt, sich im Falle des notwendigen Forderungseinzugs Dritter, insbesondere auch eines Inkassobüros, zu bedienen und kann die angefallenen notwendigen und zweckdienlichen Mahn- und Inkassoaufwendungen, sowie Rechtsanwaltskosten nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz (RATG) in der geltenden Fassung gegenüber dem Auftraggeber verrechnen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt ausdrücklich vorbehalten.
7. Sollte mit dem Auftraggeber im Einzelfall schriftlich auf die Provisionsforderung ein Nachlass vereinbart worden sein, so ist dieser für den Fall hinfällig, dass der Auftraggeber mit der Zahlung eines nicht unerheblichen Provisionsanteils in Verzug gerät und unter Setzung einer zweiwöchigen Nachfrist erfolglos gemahnt wurde. Es gilt sodann die Provision gemäß Punkt IV. 1. als vereinbart und fällig.
8. Allfällige, EuV selbst, seitens welcher Vertragspartei auch immer, eingeräumte Optionsrechte dienen ausschließlich der Sicherung des Provisionsanspruches von EuV und stellen kein Eigengeschäft dar.



## **V. Gewährleistung, Haftung**

1. EuV haftet dem Auftraggeber gegenüber ausschließlich aufgrund der gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen. Es wird ausschließlich bei grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verschulden gehaftet, es sei denn, das Gesetz verlangt etwas anderes.
2. Eine Haftung der EuV ist insbesondere in nachfolgenden Fällen ausgeschlossen:
  - für die rechtliche Gestaltung und den Inhalt eines aufgrund der Vermittlungsbemühungen der EuV abgeschlossenen Kauf-, Miet-, Pacht- oder Optionsvertrages,
  - für fehlende Untersuchungen des zu vermittelnden Objektes hinsichtlich Verschmutzung und potenzieller Kontaminationen von Grund, Gebäuden, Wasser oder Luft oder sonstiger Umweltfaktoren,
  - für die Beschaffenheit des vermittelten Objektes, sofern es sich nicht um eine ausdrücklich dem Auftraggeber gegenüber schriftlich zugesagte Eigenschaft des Objektes handelt,
  - für allfällige rechtliche, steuerliche, finanzielle oder technische Voraussetzungen und Auswirkungen eines Vertragsabschlusses,
  - für allfällige Meinungen, Annahmen, Schätzungen und Vorhersagen als Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung und des Ertrages einer Liegenschaft bzw. des vermittelten Objektes.
3. Eine über grobe Fahrlässigkeit oder vorsätzliches Verschulden hinausgehende Haftung der EuV, insbesondere für Folgeschäden, wird Unternehmern gegenüber zur Gänze ausgeschlossen, insbesondere wird keine Haftung für eine wie immer geartete Mangelhaftigkeit der angebotenen Dienstleistung, die auf höherer Gewalt oder auf anderen von EuV nicht zu vertretenden Umständen beruht, übernommen.
4. Die Haftung der EuV für jedes schadensverursachende Ereignis gegenüber der Gesamtheit der Geschädigten wird auf € 10.000,-, gegenüber dem Einzelnen auf € 2.000,- beschränkt. Soweit das Vertragsverhältnis dem KSchG unterliegt, gilt diese Haftungsbeschränkung lediglich für den Fall der leichten Fahrlässigkeit und nicht für Personenschäden.
5. EuV haftet nicht für Verzögerungen oder Leistungshindernisse, die auf Umstände außerhalb des Verantwortungsbereiches von EuV beruhen. Insbesondere haftet EuV in keiner Weise für Schäden, die durch Handlungen Dritter, höhere Gewalt, Handlungen des Auftraggebers oder durch sonstige, außerhalb der Sphäre von EuV gelegene Ursachen hervorgerufen wurden, es sei denn, gesetzlich ist etwas anderes vorgesehen.
6. EuV haftet nicht für Schäden, die durch den Auftraggeber aufgrund der Nichtbeachtung des zwischen ihm und EuV abgeschlossenen Vertrages und seiner Bestandteile sowie insbesondere durch Nichtbeachtung dieser AGB verursacht wurden.

## **VI. Konsumentenschutz**

Ist der Auftraggeber Verbraucher, gelten die Bestimmungen des KSchG, insbesondere das in den §§ 3 und 30 a KSchG geregelte Rücktrittsrecht. Sofern das KSchG in seiner geltenden Fassung Bestimmungen enthält, die diesen AGB widersprechen sollten, gehen die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen jenen dieser AGB vor.

## **VII. Datenschutz**

1. Bei der Speicherung und Verarbeitung von Auftraggeberdaten wird EuV die einschlägigen gesetzlichen Datenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung beachten.
2. Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass seine Daten im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften auch unter Anlegung von Verbindungsdaten von EuV gespeichert werden können. Die Verbindungsdaten werden umgehend gelöscht, wenn der die Speicherung erfordernde Zweck entfallen ist. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich seine Zustimmung dahingehend, dass EuV berechtigt ist, objektbezogene Daten ohne Nennung der Person des Auftraggebers in den Medien, sowie im Internet kundzutun. Der Auftraggeber erklärt sich ferner damit einverstanden, dass seine Daten zu Marketingzwecken von EuV genutzt werden. Diese Zustimmungserklärung kann jederzeit widerrufen werden.

## **VIII. Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtswahl**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wien. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 13 KSchG unberührt. Die Parteien vereinbaren die ausschließliche Anwendbarkeit österreichischen Rechtes unter Ausschluss jeglicher Verweisungsnormen sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechtes.

## **IX. Sonstiges**

Änderungen und Ergänzungen sowohl des abgeschlossenen Maklervertrages wie auch dieser AGB bedürfen bei sonstiger Unwirksamkeit der Schriftform. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder einzelner Bestimmungen dieser AGB berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages oder der AGB. Für den Fall der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen des abzuschließenden Vertrages sowie dieser AGB gilt eine zulässige Bestimmung als vereinbart, die der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung wirtschaftlich am Nächsten kommt. Sofern in diesen AGB nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes (BGBl. Nr. 262/1996) sowie der Immobilienmaklerverordnung (BGBl. Nr. 297/1996).