

# VERPACHTUNGSEXPOSÉ

**Geschäftslokal am neuen Bahnhof Ebreichsdorf,  
Bahnstraße, 2442 Ebreichsdorf**

Referenznummer: NÖ-290



(Quelle: Google)

Mindestpachtzins: 8 % des Jahresnettoumsatzes  
(gewerbeabhängig)  
Mindestentgelt Pachtlokal: € 660,00 (zzgl. BK, USt.)

## **ÖBB-Immobilienmanagement GmbH**

Lisa Poluk, MA (IMMO) +43 664 841 75 03

[lisa.poluk@oebb.at](mailto:lisa.poluk@oebb.at)

Immobilienvermittlung

Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

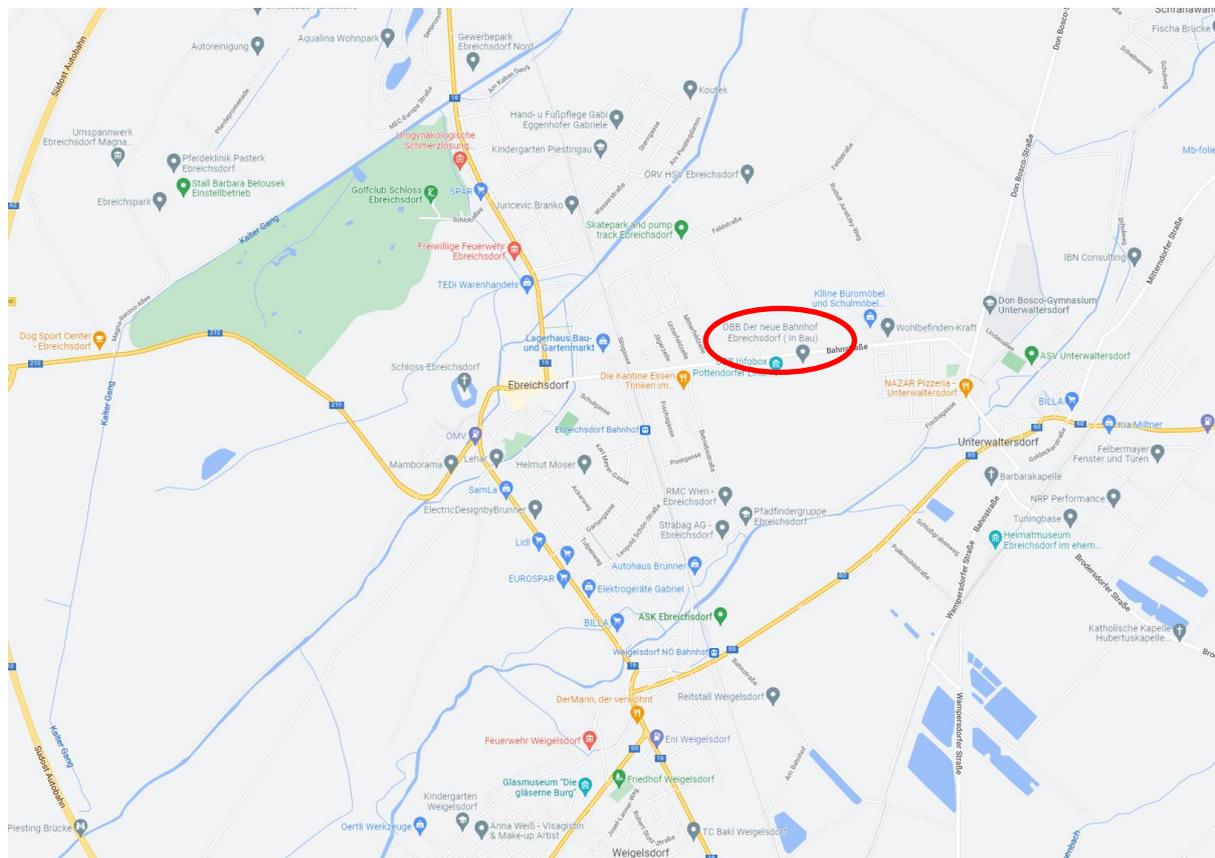
## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	4
Lagebeschreibung .....	4
Gegenstand.....	5
Ausstattung.....	5
Nutzungsart .....	5
Vertragslaufzeit.....	5
Entgelt .....	6
Energiekennzahlen .....	6
Eigentumsverhältnisse.....	6
Verwaltung.....	6
Übergabe.....	6
Vertragsende .....	7
Rechtsnachfolge .....	7
Plan .....	7
Visualisierungen .....	8
Geschäftsbedingungen.....	9
Vergabeverfahren .....	9
Mindestanforderungsprofil.....	9
Sonstige Vereinbarungen / Vertragsinhalte.....	9
Vertragserrichtung und Nebenkosten .....	9
Vertragsinhalte .....	9
Gewährleistung .....	10
Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs.....	11
Schadensverzicht.....	11
Genehmigungsversagen .....	11
Salvatorische Klausel .....	12
Anfechtungsverzicht .....	12
Gerichtsstand .....	12
Nebenabreden .....	12
Provisionsvereinbarung .....	12
Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung .....	13
Hinweise .....	13
Nebenkostenübersicht.....	14
Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung.....	33
Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§365m-z GewO 1994.....	34

Information über eine „Politisch Exponierte Person (PEP)“ und Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers .....	35
Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers .....	36
Verbindliches Pachtangebot .....	37

## Allgemeine Liegenschaftsdaten

### Lagebeschreibung



(Quelle: Google Maps)

Der neue Bahnhof Ebreichsdorf liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes an der L150.

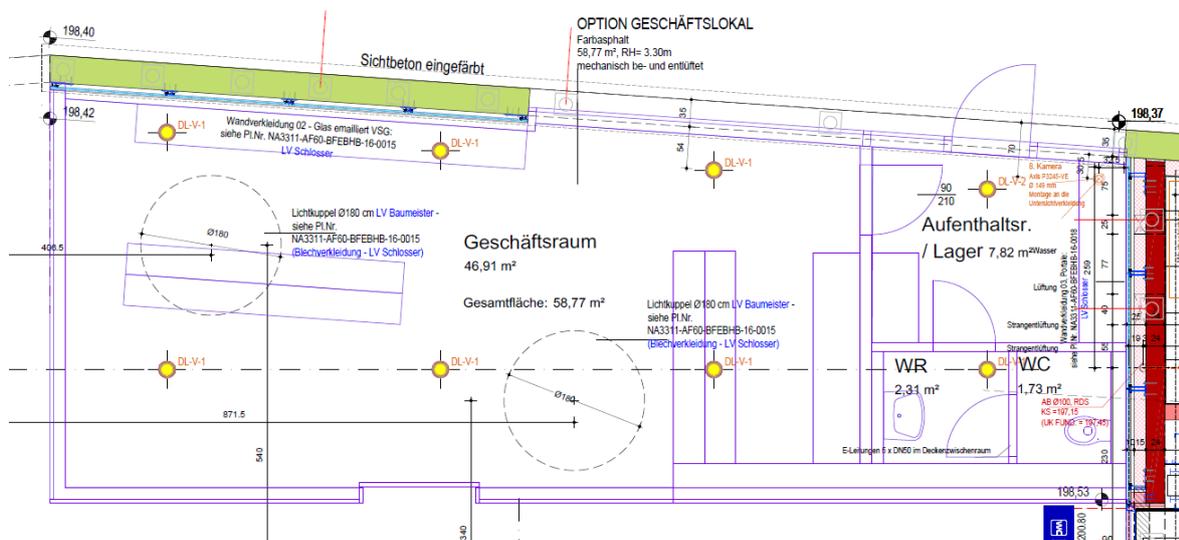
Lisa Poluk, MA (IMMO) +43 664 841 75 03  
lisa.poluk@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

## Gegenstand

Zur Vergabe gelangt folgende Fläche, auf der folgende Räumlichkeiten am neuen Bahnhof Ebreichsdorf errichtet werden können:

- **Geschäftslokal** bestehend aus einem Verkaufsraum im Ausmaß von ca. 46,91m<sup>2</sup>, Sozialraum/Lager im Ausmaß von ca. 7,82m<sup>2</sup>, sowie einer WC-Anlage samt Vorraum im Ausmaß von ca. 4,04m<sup>2</sup>, sohin im Gesamtausmaß von ca. 58,77m<sup>2</sup> (im Grundriss gelb markiert)

Die gegenständlichen Pachträumlichkeiten liegen zwischen der neuen Park & Ride-Anlage und dem Zugang zu den Bahnsteigen und sind barrierefrei zugänglich.



(Quelle: Ostertag Architects ZT GmbH)

## Ausstattung

Der Ausbau hat durch den Pächter zu erfolgen.

## Nutzungsart

Seitens des Bestandgebers ist die Nutzung der Bestandsache zum Betrieb eines Geschäftslokals (Café, Backshop, o.Ä.) vorgesehen.

## Vertragslaufzeit

Vertragsbeginn: ab sofort

Vertragslaufzeit: 5 Jahre befristet

## Entgelt

Umsatzbeteiligung:	<b>8% des Jahresnettoumsatzes (gewerbeabhängig)</b>
Mtl. Mindestpachtzins netto:	<b>€ 660,00 zzgl. 20% USt.</b> Der monatliche Mindestpachtzins ist ungeachtet des tatsächlichen Umsatzes zu entrichten.
Mtl. Betriebskostenkonto:	<b>€ 120,00 zzgl. 20% USt.</b>
Mtl. Mindestbelastung (Zahlungsbetrag):	<b>€ 936,00 inkl. 20% USt.</b>
Kautions/Sicherstellung:	<b>€ 2.808,00 (3 Bruttomonatspachten)</b>
Rechtsgeschäftsgebühr:	<b>ca. € 336,96</b> (vorbehaltlich des Gebührenbescheids des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel)

**Für den Bezug von Strom und Wärme sind gesonderte Energielieferverträge mit der ÖBB-Infrastruktur AG abzuschließen.**

Alle Beträge sind wertbeständig zu leisten. Als Maß für die Berechnung der Anpassung dient der von der Statistik Österreich monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index.

## Energiekennzahlen

Ein Energieausweis liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

## Eigentumsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft steht im alleinigen Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

## Verwaltung

Die Liegenschaft wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

## Übergabe

Die Übergabe des Pachtgegenstandes erfolgt im „Edelrohbau“ und nach beidseitiger Unterfertigung des Pachtvertrages bzw. nach Fertigstellung der baulichen Arbeiten die das Geschäftslokal betreffen und seitens des Bestandgebers zuvor hergestellt/fertiggestellt werden müssen.

## Vertragsende

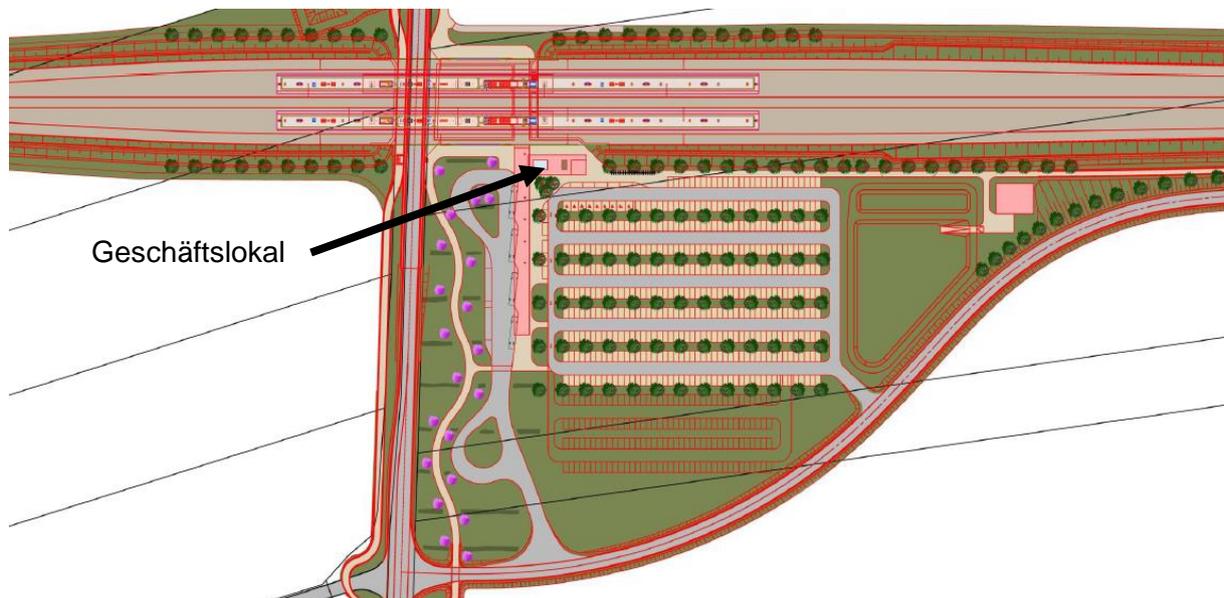
Der Pachtvertrag endet durch Zeitablauf, oder vorzeitig bei Vorliegen von Kündigungsgründen gemäß §§ 30 und 31 MRG, aufgrund dringenden Eigenbedarfes des Bestandgebers oder bei Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung.

## Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche aus dem Bestandvertrag resultierenden Rechte und Pflichten – auch diese Überbindungsverpflichtung selbst – an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

## Plan

### Übersichtsplan Bahnhof Ebreichsdorf neu



(Quelle: Ostertag Architects ZT GmbH)

## Visualisierungen

### Ansicht Bahnhofsvorplatz



(Quelle: Ostertag Architects ZT GmbH)

### Ansicht Personentunnel



(Quelle: Ostertag Architects ZT GmbH)

Lisa Poluk, MA (IMMO) +43 664 841 75 03  
lisa.poluk@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

## Geschäftsbedingungen

### Vergabeverfahren

Alle Interessenten werden daher eingeladen ein **verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot inkl. Konzept für den Betrieb des Geschäftslokales laut den auf Seite 5 ff. beschriebenen Bedingungen samt dem unterzeichneten Maklervertrag (inkl. Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung)** unter Bezugnahme auf das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Bedingungen sowie die Bestätigung über die Kenntnisnahme der beiliegenden Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung an die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
z.H. Frau Lisa Poluk, MA (IMMO)  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

zu senden.

Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH behalten sich das Recht vor, den dargestellten, geplanten Bestandgabeprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen, vorzeitig zu beenden oder abzuberechnen. Die Bieter können daraus keinerlei Schadenersatzansprüche gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ableiten.

### Mindestanforderungsprofil

- gewerbliche Voraussetzungen
- erstklassige Bonität
- hochwertiges Geschäftskonzept

### Sonstige Vereinbarungen / Vertragsinhalte

#### Vertragserrichtung und Nebenkosten

Die für den Vertragsabschluss gemäß § 33 TP5 Gebührengesetz zur Vorschreibung gelangende Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Bestandnehmer. Der Bestandnehmer hat vor Vertragsabschluss zum Zwecke der Sicherstellung eine Kautions in Form einer Barkautions oder einer abstrakten Garantie einer inländischen Bank mit einer Mindestlaufzeit bis 6 Monate nach Vertragsende zu hinterlegen.

#### Vertragsinhalte

Der guten Ordnung halber wird auf nachstehende Vertragsinhalte vorweg hingewiesen:

Lisa Poluk, MA (IMMO) +43 664 841 75 03  
lisa.poluk@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

- Der Bestandnehmer ist verpflichtet, die örtlichen Brandschutzbestimmungen genauestens einzuhalten.
- Der Bestandnehmer hat bei Neuerrichtung bzw. bei wesentlicher Änderung oder Neuübernahme eines Pachtgegenstandes in einer Eisenbahnanlage sowie einer bestehenden gewerblichen Betriebsanlage und bei der Fortführung einer gewerblichen Betriebsanlage, welche
  - (a) unter die Genehmigungsfreistellungsverordnung fällt bzw.
  - (b) für welche nach §74 Abs. 2 GewO keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist,ein Gutachten einer gem. § 82 b GewO-geeigneten Stelle oder Person, welche jedoch kein Inhaber oder Betriebsangehöriger sein darf, einzuholen.
- Der Bestandgeber übernimmt keine Haftung für eine gewisse Temperatur/Luftgeschwindigkeit oder sonstige Emissionen aus dem Bahnhofsbereich bzw dem Liefergang / Anlieferungsbereich.
- Die Anwendbarkeit der §§ 1117 und 1104 ff ABGB wird eingeschränkt.
- Jede Art der Weitergabe / Unterverpachtung der Bestandsache oder von Teilen derselben an Dritte ist ausgeschlossen.
- Die Rückgabe der Bestandsache bei allfälligem Vertragsende hat grundsätzlich im ursprünglichen Zustand zu erfolgen.
- Die Betriebskosten werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Die obenstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, für Detailfragen sind wir gerne erreichbar.

### Gewährleistung

Der Bestandnehmer erklärt, dass er sich über sämtliche seinen Entschluss zur Bestandname bestimmenden und beeinflussenden Umstände informiert hat. Er hat insbesondere die Bestandsache vor Unterfertigung des Bestandvertrages eingehend besichtigt, sodass ihm deren Lage, Art, Beschaffenheit, Erhaltungszustand, natürliche Grenzen, Einbauten und Anlagen sowie alle sonstigen Eigenschaften aus eigener Wahrnehmung bekannt sind. Der Bestandnehmer hat alle gewünschten Aufklärungen und Auskünfte erhalten, sich auch bei den zuständigen Behörden über sämtliche behördlichen Auflagen ausreichend informiert und hat die Bestandsache für seine Zwecke als geeignet befunden.

Der Bestandnehmer trägt das Risiko der Betriebsanlagengenehmigung, sowie auch sämtlicher anderer erforderlicher Bewilligungen, Bescheide und Aufträge, ohne dass im Falle von Hindernissen jedweder Art, diese Bewilligungen zu erwirken, oder auch nur bei Verzögerungen, Ansprüche, welcher Art immer, gegen dem Bestandgeber abgeleitet werden können, insbesondere auch nicht ein Anspruch auf Vertragsaufhebung.

Der Bestandgeber hat den Bestandnehmer jedoch bei der Erlangung dieser Bewilligungen und Bescheide umfassend zu unterstützen und alles zu unternehmen (insbesondere auch auf andere Gesellschaften aus dem ÖBB-Konzern oder auf ihre Bestand- und/oder sonstige Rechtsnehmer einzuwirken), um die öffentlich-rechtlichen Verfahren im Sinne dieses Vertrages zu einem positiven Ergebnis zu bringen.

Der Bestandgeber leistet keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit, Verwendungsmöglichkeit oder einen bestimmten, mit der Bestandsache zu erzielenden Ertrag. Sofern und soweit die Brauchbarkeit der Bestandsache nicht den Erfordernissen der vereinbarten Verwendung entspricht, obliegt es dem Bestandnehmer, die entsprechende Brauchbarkeit auf eigene Kosten herzustellen.

Der Bestandnehmer enthebt den Bestandgeber jeglicher Gewährleistung und Haftung für die Bestandsache, insofern im Vertrag nicht ausdrücklich eine Gewährleistung oder Haftung übernommen wird.

Er erklärt diesbezüglich gegenüber dem Bestandgeber keine Forderungen aus dem Titel der Gewährleistung und des Schadenersatzes zu erheben und den Bestandgeber auch gegenüber Ansprüche und Kosten Dritter schad- und klaglos zu halten.

#### Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs

Dem Bestandnehmer ist die Nutzung der im Nahebereich der Bestandsache liegenden Flächen als Eisenbahnbetriebsflächen bekannt. Er nimmt diese Nutzung zur Kenntnis und erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, die Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs (auch elektronmagnetische) sowie auch die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage hinsichtlich der Bestandsache entschädigungslos zu dulden und auf die Geltendmachung eines hieraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) zu verzichten.

#### Schadensverzicht

Der Bestandnehmer verzichtet gegenüber den Unternehmen des ÖBB-Konzerns und den Bediensteten dieser Unternehmen auf Schadenersatzansprüche, die im Zusammenhang mit dem Bestandverhältnis entstehen. Gegenüber von Schadenersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Bestandverhältnis stehen und von Personen erhoben werden, die der Sphäre des Bestandnehmers zuzurechnen sind, wird dieser die Unternehmen des ÖBB-Konzerns und deren Bedienstete schad- und klaglos halten. Dieser Verzicht bzw. diese Verpflichtung zur Schad- und Klagloshaltung gilt nicht, a) wenn der Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist oder b) wenn es sich um einen Personenschaden handelt. Dieser Verzicht gilt auch sinngemäß für alle Regressansprüche des Bestandnehmers aus Zahlungen an geschädigte Dritte und für Ausgleichsansprüche aufgrund von Immissionen gemäß §§ 364 und 364a ABGB.

#### Genehmigungsversagen

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der letztlich notwendigen Zustimmung der Gremien des ÖBB-Konzerns. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass, sollten die notwendigen Genehmigungen nicht zu erlangen sein oder der abzuschließende Bestandvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht zustande kommen, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB Unternehmen (inklusive des Bestandgebers selbst) Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen, schriftlichen Bestandvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten des Bestandnehmers im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen

bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Bestandvertrages durch den alleinig Verfügungsberechtigten Bestandgeber auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko.

### Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ungültig, unwirksam oder undurchsetzbar sein oder nachträglich werden, so wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

Im Fall der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer Bestimmung gilt zwischen den Parteien des Vertrages eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

### Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären, dass gegenständliche Verpachtung ihren wechselseitigen Interessen voll entspricht und erklären in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB, dass die vereinbarte Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblich angemessenen Verhältnis stehen und sie dieses Rechtsgeschäft auch dann geschlossen hätten, wenn eine Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes vorläge. Die Vertragsparteien verzichten daher auf das Recht, den Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.

### Gerichtsstand

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verwertung wird Wiener Neustadt als Gerichtsstand vereinbart.

### Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen. Änderungen bedürfen der Schriftform.

### Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Pachtvertrages oder einer sonstigen Willensübereinkunft (auch durch Interessensgemeinschaften bzw. gleichwertige Rechtsgeschäfte) eine Vermittlungsprovision in der Höhe der gesetzlich vorgesehenen Höchstprovision zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Nähere Informationen dazu siehe unter „Nebenkostenübersicht“ (Seite 14 ff.).

Die Zahlung des vorgenannten Provisionssatzes zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird auch für den Fall vereinbart, dass

- das vorbezeichnete Rechtsgeschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt,
- ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt,

- entweder Sie oder der vermittelte Dritte die von uns namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt oder
- ein gesetzliches oder vertragliches Verkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wurde (§ 15 Abs. 1 Maklergesetz).

### Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Aufgrund der §§ 365m – 365z Gewerbeordnung 1994 sind wir als Immobilienmaklerin verpflichtet, entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ergreifen. Unter anderem schreibt uns das Gesetz vor, die Identität unserer Kunden, ihrer vertretungsbefugten Personen und der wirtschaftlichen Eigentümer zu ermitteln und zu überprüfen, Erhebungen über den Zweck des Geschäftes vorzunehmen sowie gegebenenfalls der Herkunft der Mittel nachzugehen. Um diesem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können, ersuchen wir sie, beiliegenden "Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung" sowie die "Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers/politisch exponierte Person" wahrheitsgemäß auszufüllen und die in diesen Formularen geforderten Unterlagen vorzulegen.

Weiteres kann es im Rahmen der Einhaltung der Geldwäschebestimmungen erforderlich sein, dass unsere Mitarbeiter mit weiteren Fragen an Sie herantreten, welche wir Sie bitten, wahrheitsgemäß zu beantworten.

Wir weisen darauf hin, dass wir im Falle von unwahren Angaben verpflichtet sind, die Geldwäschemeldestelle zu verständigen.

### Hinweise

Die in diesem Exposé zur Verfügung gestellten Unterlagen (Pläne, Bilder, grafische Gestaltungen etc.) dienen zur Information und wurden einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH übernimmt jedoch keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und der ÖBB-Infrastruktur AG gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz vorliegt.

Die Übersicht mit Details zu Nebenkosten, Maklervertrag, Konsumentenschutzbestimmungen sowie die Informationen / Unterlagen gemäß FAGG entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Nebenkostenübersicht für Miete / Pacht / Baurecht – ÖVI Form 13M (integrierter Bestandteil). Die in der ÖVI-Form 13M dargelegten und erläuterten Konsumentenschutzbestimmungen und Bestimmungen gemäß FAGG sowie diesbezüglichen Unterlagen sind nur gegenständlich, sofern für Sie in diesem Fall eine Konsumenteneigenschaft/Verbrauchereigenschaft gegeben ist.

Lisa Poluk, MA (IMMO) +43 664 841 75 03  
lisa.poluk@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt

# Nebenkostenübersicht

## Miete | Pacht | Baurecht

### und Information zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13M /11/2017

I. Nebenkosten bei Mietverträgen.....	15
II. Nebenkosten bei Pachtverträgen.....	18
III. Nebenkosten bei der Vermittlung von Baurechten.....	19
IV. Energieausweis.....	19
V. Grundlagen der Maklerprovision .....	20
VI. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern.....	22
VII. Rücktrittsrechte .....	27

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBI. Nr. 297/1996.  
GZ 2017 / 11 / 15 – FV / 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)

ÖVI-Form 13M/11/2017

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV1996, BGBI. Nr. 297/1996. GZ 2017 / 11 / 15 – FV / Pe – Form 13M / ÖVI

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Immobilienvermittlung  
Lassallestraße 5  
1020 Wien

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Frau Lisa Poluk, MA (IMMO) vertreten ist.

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

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

## I. Nebenkosten bei Mietverträgen

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

**Wohnraummietverträge**, (abgeschlossen nach dem 10.11.2017), **sind generell von der Vergebührung (gem. § 33 TP 5 GebG) befreit.**

Unter „Wohnräumen“ sind Gebäude oder Gebäudeteile zu verstehen, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind). Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fallen daher nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch mitvermietete Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen. Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.

Für Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, **die zu anderen als Wohnzwecken** gemietet werden (Geschäftsräume, neutrale Objekte), ist eine Vergebührung in Höhe von **1 %** des auf die Vertragsdauer entfallenden

Bruttomietzinses (inkl. USt.), **höchstens** das 18-fache des Jahreswertes, bei **unbestimmter Vertragsdauer 1 %** des dreifachen Jahreswertes, zu entrichten.

Der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen.

**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
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).		

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

## II. Nebenkosten bei Pachtverträgen

### 1. Vergebührung des Pachtvertrages (§ 33 TP 5 GebG):

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 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** (In-Bestandgabe) 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.

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.

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

Weiters 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 Geschäftes 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 betreffende 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 betreffende 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\* 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.

---

\* siehe Anhang

## **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.

### **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 **binnen 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 zurücktreten, 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 Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

## Widerrufsformular

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

- An:  
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Bahngasse 22, 2700 Wiener Neustadt  
lisa.poluk@oebb.at

- 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**

ÖVI-Form 13M/11/2017

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV1996, BGBl. Nr. 297/1996. GZ 2017 / 11 / 15 – FV / Pe – Form 13M / ÖVI

## Rücktrittsrecht und Widerrufsbelehrung

Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrages außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von diesem Maklervertrag binnen 14 Tagen besteht.

Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden. Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll, bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

- Der Auftraggeber wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kauf-/Miet-/Pacht-/Baurechtsvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.
  
- Der Auftraggeber wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Ort: ..... am .....

.....  
Auftraggeber

# Fragebogen zur Erfüllung der Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gem. §§365m-z GewO 1994

**Kunde (Vor- und Zuname, Firmenname, Adresse)**

.....  
.....

**Name des Vertreters des Kunden (Vor- und Zuname, Firmenname, Adresse)**

.....  
.....

**Wirtschaftliche Eigentümer\* (Vor- und Zuname, Firmenname, Adresse)**

.....  
.....

\* Wirtschaftlicher Eigentümer ist eine natürliche Person, unter deren Kontrolle oder in dessen Eigentum der Kunde letztlich steht, sowie sind natürliche Personen, in deren Auftrag ein Geschäft/eine Transaktion oder eine Tätigkeit ausgeführt wird. Darunter fallen z. B. Vollmachtgeber, Alleingesellschafter oder Mehrheitsgesellschafter einer Gesellschaft (juristischen Person) etc.; bei Trusts der/die Settlor/Trustor(en);der/die Trustee(s);die Begünstigten etc.; bei Stiftungen und Fonds die Gründer, die Begünstigten etc.

## **Beilagen zur Identifizierung:**

1. Ausweiskopie bzw. Firmenbuch-/Handelsregisterauszug des Kunden nicht älter als sechs Wochen (daraus ersichtlich: Rechtsform, Registernummer, Sitz, Unternehmensgegenstand, geschäftsführende und vertretungsbefugte Personen)
2. Vollmacht für die vertretungsbefugte(n) Person(en) (wenn nicht aus Registerauszug ersichtlich)
3. Unterlage(n), aus der (denen) sich der wirtschaftliche Eigentümer ergibt (unter Umständen bei komplizierten Strukturen Organigramm)
4. Ausweiskopien der vertretungsbefugten unterzeichnenden Personen
5. Auszug aus dem WiEReg (Wirtschaftlichem Eigentümerregister) bzw. Nachweis der Registrierung, sofern eine Registrierungspflicht besteht.

# Information über eine „Politisch Exponierte Person (PEP)“ und Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers

## „Politisch exponierte Person gemäß § 365n und § 365s GewO 1994 (Auszug)

Eine politisch exponierte Person (PEP) ist eine natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter ausübt oder ausgeübt hat; hierzu zählen unter anderem

- a) Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre
- b) Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane
- c) Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien
- d) Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann
- e) Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken
- f) Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte
- g) Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen
- h) Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation

keine der unter lit. a bis h genannten öffentlichen Funktionen umfasst Funktionsträger mittleren oder niedrigeren Ranges, wie zum Beispiel Bürgermeister kleiner und mittlerer Städte.

„**Familienmitglieder**“ sind unter anderem

- a) der Ehepartner einer politisch exponierten Person oder eine dem Ehepartner einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person,
- b) die Kinder einer politisch exponierten Person und deren Ehepartner oder den Ehepartnern gleichgestellte Personen
- c) die Eltern einer politisch exponierten Person

„**Bekanntermaßen nahestehende Personen**“ sind

- a) natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer von juristischen Personen oder Rechtsvereinbarungen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten
- b) natürliche Personen, die alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder einer Rechtsvereinbarung sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde

# Selbsterklärung des Kunden/des wirtschaftlichen Eigentümers

Name:.....

Ich bin **eine** „Politisch Exponierte Person“ (Erklärung siehe oben) bzw. ich habe in den vergangenen 12 Monaten ein wichtiges öffentliches Amt bekleidet (Angabe der PEP-Eigenschaft und der Funktion/des öffentlichen Amtes)

.....

.....

Ich bin **keine** „Politisch Exponierte Person“ (Erklärung siehe oben) und habe auch in den vergangenen 12 Monaten kein wichtiges öffentliches Amt bekleidet.“

.....

**Die oben gemachten Angaben sind richtig und vollständig. Die angeführten Unterlagen liegen dieser Erklärung bei.**

Ort/ Datum Unterschrift des Kunden/ des wirtschaftlichen Eigentümers

.....

# Verbindliches Pachtangebot

Ich (Wir) ..... geboren am .....

wohnhaft in .....

Firma .....

stelle(n) am heutigen Tag das rechtsverbindliche und unwiderrufliche Anbot, hinsichtlich des Pachtlokales am neuen Bahnhof Ebreichsdorf im Ausmaß von ca. 58,77m<sup>2</sup> für die Dauer von 5 Jahren.

zu einem monatlichen Mindestentgelt von € ..... in Worten

..... p.M. (netto) sowie einem Mindestpachtzins in der Höhe von

..... % des Jahresnettoumsatzes anzupachten.

Dieses Anbot ist bis zum ..... befristet.

Für den Fall der Annahme meines (unseres) Pachtangebotes verpflichte(n) ich mich (wir uns) zur Bezahlung einer Provision für die erfolgreiche Vermittlung in der gesetzlich vorgesehenen Höhe an ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Lassallestraße 2, 1020 Wien. Die Provision ist vor Unterfertigung des Pachtvertrages durch den Pächter direkt an die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH zu bezahlen.

Die Bestimmungen des Verpachtungsexposés Referenznummer NÖ-290 vom 09.01.2023 sind Grundlage des gegenständlichen Pachtangebotes.

Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen und sind ungültig, sofern diese nicht schriftlich beigebracht werden.

Ich (Wir) bestätige/bestätigen den Erhalt der Nebenkostenübersicht sowie einer Kopie dieses Verpachtungsangebotes.

Angenommen:

Der (Die) Pächter:

Der (Die) Verpächter:

.....

.....

.....

.....

....., am .....