

# VERPACHTUNGSSEXPOSÉ

**Geschäftslokal (Verkaufsstätte) im AG des Grazer Hauptbahnhofs Europaplatz 4, 8020 Graz im Ausmaß von ca. 232,63 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 1556, Wirtschaftseinheit: 1180201

Referenznummer: ST-226

Grundbuchstand:

EZ 2218, KG 63104 Lend



Pachtzins	8 % vom Jahresumsatz
Mindestpacht/Monat:	€ 3.489,45 zzgl. 20% USt
Betriebskosten-Pauschale/Monat:	€ 1.488,83 zzgl. USt.
Werbekostenbeitrag/Monat:	€ 663,00 zzgl. USt.

Stand per 23.06.2026

## ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Verena Klingspiegel +43 664 6176722

verena.klingspiegel@oebb.at

Immobilienvermittlung - Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	3
Mindestpachtentgelt monatlich:.....	3
Eckdaten Pachtobjekt.....	4
Eckdaten Vertrag:.....	4
Objektdatei Pachtobjekt.....	4
Vertragsdauer.....	5
Geschäftsbedingungen.....	6
Lageplan.....	8
Fotos.....	10
Kautions- und Wertsicherung.....	13
Wertsicherung.....	13
Kautions-/Sicherstellung:.....	13
Energiekennzahlen.....	13
Eigentumsverhältnisse.....	13
Verwaltung.....	13
Maßnahmen zur Verhinderung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.....	13
Hinweise.....	14
Kontakt.....	14
Genehmigungsverfahren.....	14
Provisionsvereinbarung.....	15
Nebenkostenübersicht Miete / Pacht.....	16
Maklervertrag.....	34
Provisionsvereinbarung.....	34
Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum- Verträgen.....	35

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

## Allgemeine Liegenschaftsdaten

### Mindestpachtentgelt monatlich:

Mindestpachtzins (wertgesichert):	€ 3.489,45
Betriebskostenpauschale:	€ 1.488,83
Werbekostenbeitrag:	€ 663,00
Wärme- und Kältekosten:	separater Vertrag mit ÖBB Infra Energiemanagement
Stromkosten:	separater Vertrag mit ÖBB Infra Energiemanagement

Umsatzsteuer 20%: € 1.128,29

**Mindestpachtentgelt gesamt: € 6.769,53**

**Der vom Pächter zu bezahlende jährliche Pachtzins beträgt 8 % des Jahresnettoumsatzes.** Ungeachtet des tatsächlichen Umsatzes ist der Pächter verpflichtet, einen monatlichen **Mindestpachtzins in der Höhe des abgegebenen Angebotes** zu entrichten. Als Nettoumsatz ist der im Betrieb des jeweiligen Pachtgegenstandes erzielte Umsatzerlös nach Abzug von Skonti und Umsatzsteuer aus dem Verkauf und der Nutzungsüberlassung von Erzeugnissen und Waren sowie aus Dienstleistungen zu verstehen.

Der Pächter ist verpflichtet monatlich, und zwar jeweils bis zum 20. des Folgemonats, eine Meldung über die Summe der tatsächlich gemachten Nettoumsätze des vorangegangenen Monats zu übermitteln. Diese Meldung hat mit einer dem Pächter von der ÖBB übermittelten Drucksorte zu erfolgen. Die ÖBB wird jährlich aufgrund der vom Pächter vorgelegten Umsatzmeldungen eine Jahresabrechnung durchführen. Der so errechnete Jahrespachtzins wird den geleisteten Akontozahlungen gegenübergestellt.

Ungeachtet des tatsächlichen Umsatzes ist der Pächter verpflichtet, einen monatlichen Mindestpachtzins in der Höhe von € 3.489,45 zzgl. 20% Umsatzsteuer, **sohin € 4.187,34** zu entrichten.

Der **Werbekostenbeitrag** in Höhe von netto € 663,00 (brutto **€ 795,59**) wird vom Verpächter zu treuen Händen entgegengenommen, auf einem gesonderten Konto verwaltet und ausschließlich im Interesse der Pächtergemeinschaft für die gesamthafte Präsentation und Bewerbung des Bahnhofes als Geschäftsstandort verwendet (zB klassische Werbemaßnahmen, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit). Der Pächter erklärt sich damit einverstanden, dass die Auswahl der Maßnahmen, die Konzeption der Werbung, die Beauftragung von Werbeagenturen und der Abschluss von Werbe- und sonstigen Verträgen vom Verpächter bestimmt werden.

Die **Betriebskosten** werden als monatlicher Pauschalbetrag verrechnet und beinhalten die anteiligen, mit dem Betrieb des Bahnhofes insgesamt und den allgemein genutzten Teilen, Einrichtungen und Anlagen des Bahnhofes verbundenen Kosten. Das sind insbesondere die Kosten für Heizung, Wasser, Müllentsorgung, Beleuchtung, Sicherheitsdienste, Wartung, Reinigung, Kanalgebühren, Kehrgebühren, Kosten für technische Anlagen (zB Entlüftungsanlagen, Rolltreppen, Lifte), WC-Anlagen, Verwaltung, Versicherungen, Steuern, Gebühren und Abgaben. Diese Aufzählung der Betriebskosten ist nicht abschließend.

Die Betriebskostenpauschale beträgt monatlich € 1.488,83 zzgl. 20% USt., **sohin € 1.786,60.**

Verena Klingspiegel +43 664 6176722

verena.klingspiegel@oebb.at

Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

### Eckdaten Pachtobjekt

Objektart:	Geschäftsfläche / Verkaufsstätte
Adresse:	8010 Graz, Aufnahmegebäude Graz-Hauptbahnhof
Vertragsdauer:	5 Jahre (vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien eventuell länger möglich)
Nutzfläche (ca.):	ca. 232,63 m <sup>2</sup> (1 durchgängiger Raum)
Stockwerk:	EG
Lift:	nein
Zustand:	<b>saniert, jedoch sämtliche für den Verwendungszweck nötigen Adaptierungen müssen durch den Pächter beauftragte Professionisten und auf Kosten des Pächters durchgeführt werden</b>
Anschlüsse:	Die Elektroinstallation ist vom Pächter entsprechend dem Geschäftskonzept zu adaptieren
Kälte:	Die Fläche verfügt über einen Anschluss zur zentralen Kühlanlage mit Anschlussventilen an der Shopgrenze.
Heizung:	Die Fläche verfügt über einen Heizungsanschluss (Fernwärme)
	<b>Über den Bezug von Strom, Kälte und Wärme ist ein separater Vertrag mit dem Geschäftsbereich ÖBB-Infra Energiemanagement abzuschließen.</b>
WC-Pächter:	Pächter-WC zur Mitbenutzung vorhanden
WC-Kunde:	keine eigenen Kunden-WC's vorhanden öffentliche Bahnkunden-WC's im Bahnhof vorhanden
Baujahr:	1955
Kellerabteil:	Die zusätzliche Anmietung (mittels separaten Vertrag) eines Kellerabteiles wäre möglich. Die Zugänglichkeit zu diesem Lager mittels Aufzugsanlage ist gegeben.
Barrierefrei:	ja
Parkplatz:	nicht vorhanden
Energieausweis:	Energiebedarf: 149,8 kWh / (m <sup>2</sup> *a), entspricht Klasse E

### Eckdaten Vertrag:

Vertragstyp:	Pachtvertrag
Vertragsdauer:	5 Jahre (bei Zustimmung der ÖBB-Gremien auch länger möglich)
Kautions:	3 Bruttomonatspachtentgelte (Bankgarantie)
Provision:	ja, siehe dazu beiliegende Nebenkostenübersicht Miete / Pacht
Übergabe:	nach Vereinbarung

### Objektdaten Pachtobjekt

Die Geschäftsfläche befindet sich im Erdgeschoss des Hauptbahnhofes Graz, direkt in der Haupt- bzw. Wartehalle. Der Zugang (Top 20, Raumnummer 246 A) erfolgt im Innenbereich über die Wartehalle. Die Pachtfläche präsentiert sich als offener Großraum mit sechs Säulen und großzügigen Glaselementen zur Mall.

Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden. Etwaige Fertigstellungsarbeiten betreffend Strom, HKLS, Beleuchtung, etc. erfolgen auf Kosten des Pächters und sind in entsprechender Abstimmung mit der ÖBB durchzuführen.

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

Das Aufstellen von Automaten jeder Art ist nur mit schriftlicher Zustimmung der ÖBB erlaubt.

In unmittelbarer Umgebung des Geschäftslokals befinden sich im Erdgeschoß weitere Verkaufsflächen, Buch-Zeitungs-Fachgeschäft, Lebensmittelmärkte, die Bahnhofsinformation und die Ticketschalter für Kunden.

WC-Anlagen für Mitarbeiter (Damen und Herren) sind im Kellergeschoß zur Mitbenutzung vorhanden. Es werden jedoch keine Kunden-WCs und keine weiteren Mitarbeiter Räume zur Verfügung gestellt. Im Aufnahmegebäude gibt es zudem eine öffentliche, entgeltpflichtige WC-Anlage.

Die Übergabe der Fläche erfolgt, wie sie liegt und steht. Etwaige für die Nutzung des Pachtgegenstandes erforderliche Restarbeiten im Inneren sind vom Pächter auf eigene Kosten zu übernehmen, und mit dem Eigentümer vorab abzustimmen.

Die Möblierung innerhalb der Fläche muss vom Pächter durchgeführt werden.

**Der Pächter ist zur ordnungsgemäßen Betriebsführung innerhalb der Betriebszeiten (Montag – Samstag, von 06:00 Uhr bis 19:00 Uhr, sonn- und feiertags, von 06:00 Uhr bis 18:00 Uhr) verpflichtet.** Darüberhinausgehende Öffnungszeiten, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und der **allgemeinen Öffnungszeiten des Bahnhofes** (dzt. **Montag bis Sonntag inkl. Feiertag: 03:20 Uhr – 02:20 Uhr**), sind erlaubt und mit der ÖBB abzustimmen.

Der Grazer Hauptbahnhof liegt im zentrumsnah der Stadt Graz im österreichischen Bundesland Steiermark, und zählt zu den wichtigsten Verkehrsknoten im Süden Österreichs. Das Stadtzentrum liegt fußläufig ca. 15 Minuten entfernt. Im fußläufigen Umkreis des Aufnahmegebäudes gibt es Nahversorger, Ärzte sowie Schulen & Kindergärten. Fast direkt vor dem Eingang des Bahnhofs halten die Busse und die Straßenbahnlinie der Holding Graz.

### Vertragsdauer

Die Verpachtung erfolgt grundsätzlich auf eine Dauer von 5 Jahren. Eine längere Vertragslaufzeit bedarf der Zustimmung der entscheidungsbefugten Gremien des ÖBB-Konzerns.

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

### Geschäftsbedingungen

Die Umsatzpacht in Höhe von 8 % des Jahresnettoumsatzes und die Betriebskostenpauschale, sowie die Werbekosten sind fixe Pachtbestandteile und nicht verhandelbar.

Die vom Pächter angebotene Pacht Nach interner Begutachtung erachten wir eine **Mindestpacht von netto € 3.489,45** (zzgl. BK-Pauschale, zzgl. Werbekostenpauschale, Nebenkosten und zzgl. USt.) als angemessen. Die von Interessenten angebotene Pacht sollte diesen Betrag daher nicht unterschreiten. Die Verpachtung kann - vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien - nur an den Bestbieter erfolgen.

Alle Interessenten werden daher eingeladen bis **spätestens Montag, 28.09.2026, 12:00 Uhr** (per Post oder Bote hier einlangend) ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot, unter Bezugnahme auf das vorliegende Verpachtungsexposé und den darin enthaltenen Bedingungen sowie die Bestätigung über die Kenntnisnahme der beiliegenden Rücktrittsrechts- und Widerrufsbelehrung an die

ÖBB Immobilienmanagement GmbH  
z.H. Verena Klingspiegel  
Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

zu schicken. **Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist dezidiert ausgeschlossen!**

Angebote, die nach der gesetzten Frist einlangen und/oder unter der Mindestpacht liegen, bleiben unberücksichtigt.

Die ÖBB-Infrastruktur AG behält sich das Recht vor, das dargestellte geplante Bieterverfahren jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden.

Für Fragen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung (Kontakt: verena.klingspiegel@oebb.at Tel.: +43/664-6176722). Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

### Ausschlusskriterien:

Die ÖBBI behält sich vor, einem Bieter die Teilnahme an einem öffentlichen Bieterverfahren zu untersagen bzw. einen Bieter von einem laufenden Bieterverfahren auszuschließen, wenn eines oder mehrere der nachstehend angeführten Ausschlusskriterien erfüllt sind. Diese Ausschlusskriterien gelten für alle Bieter gleichermaßen.

Ein Ausschluss für laufende oder künftige Verfahren betrifft:

- den Bieter;
- mit dem Bieter verbundene Unternehmen/Gesellschaften; sowie
- mit dem Bieter assoziierte Unternehmen/Gesellschaften.

Verena Klingspiegel +43 664 6176722

verena.klingspiegel@oebb.at

Immobilienvermittlung

Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

### Eidesstättige Erklärung:

Jeder Bieter muss auf Verlangen von ÖBBI im Zuge des Bieterverfahrens eidesstättig erklären, dass sämtliche (i) vom Bieter, (ii) dessen Entscheidungsträgern und (iii) dessen Mitarbeitern abgegebenen Informationen und Erklärungen richtig und wahr sind. Davon sind auch beigebrachte Urkunden, insbesondere Finanzierungszusagen, Nachweise der verfügbaren Finanzmittel sowie deren Herkunft, Auskünfte über die Eigentümerstruktur und die tatsächlich wirtschaftlich berechtigten natürlichen Personen umfasst.

Bei Gesellschaften sind diese Erklärungen von der jeweils vertretungsbefugten Person des Bieters, das ist in der Regel die Geschäftsführung oder der Vorstand, in vertretungsbefugter Anzahl abzugeben.

Bei einem Verstoß gegen die eidesstättige Erklärung, kann sich der Bieter oder dessen Entscheidungsträger in Zukunft nicht damit rechtfertigen, dass einer seiner Mitarbeiter ohne sein Wissen gehandelt hätte. Den Bieter und seine Entscheidungsträger trifft eine konkrete Aufsichts- und Kontrollverpflichtung. Die Abgabe von unechten Urkunden oder wahrheitswidrigen Erklärungen stellt jedenfalls ein zurechenbares Versagen der unternehmensinternen Kontrollmechanismen dar.

Wird einem Bieter ein Verstoß gegen die eidesstättige Erklärung nachgewiesen, kann der Bieter (i) in jeder Lage des Verfahrens aus einem laufenden Prozess exkludiert und (ii) für Verfahren in den nächsten 60 Kalendermonaten ausgeschlossen werden.

Für einen Ausschluss genügt der begründete Nachweis des Verstoßes gegen die eidesstättige Erklärung durch ÖBBI. Für den Ausschluss ist es nicht notwendig, dass dementsprechende zivil- oder strafrechtliche Gerichtsverfahren, Verwaltungsverfahren, Erhebungen und Untersuchungen etc. anhängig oder entschieden sind.

Verstoß gegen Mitwirkungspflichten bei den Sorgfaltspflichten zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung:

Ein Verdacht eines Verstoßes durch den Bieter, dessen Entscheidungsträger oder Mitarbeiter gegen die anzuwendenden Vorschriften zur Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung berechtigt ÖBBI zum sofortigen Vertragsrücktritt ohne Schadenersatzverpflichtung seitens ÖBBI. Ebenso liegt ein Ausschlussgrund vor, wenn im Fragebogen betreffend die Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung falsche Angaben gemacht werden.

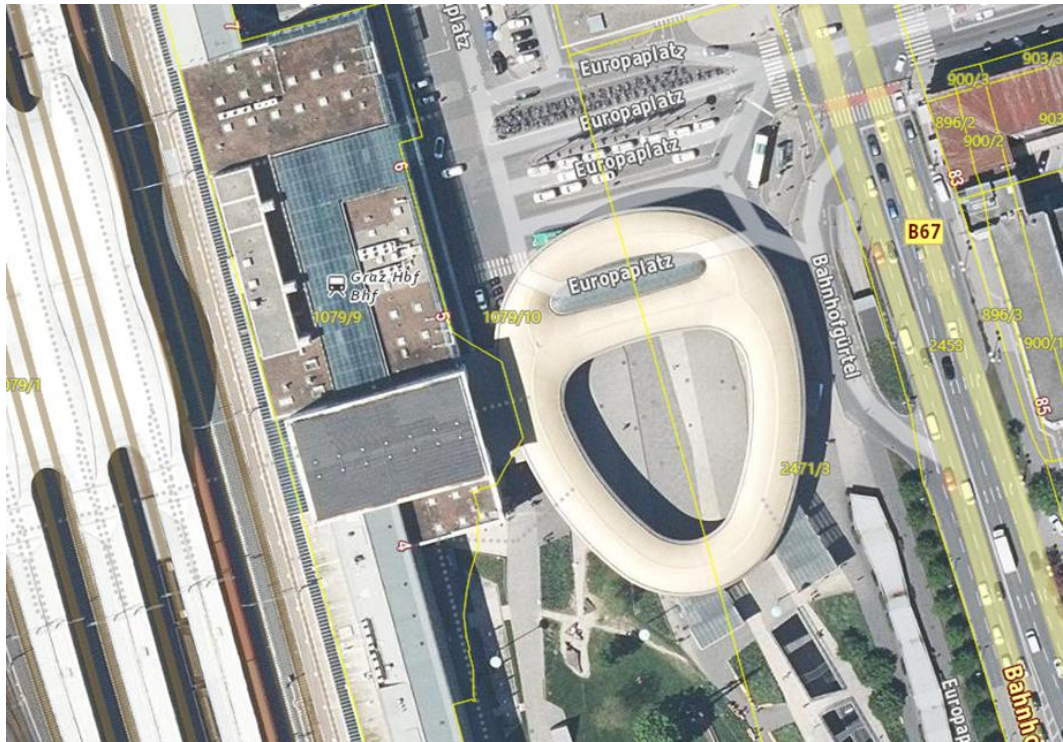
**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verpachtung dieser Fläche zu folgendem Zweck ausgeschlossen ist:**

- **Lebensmittelhandel**
- **Drogerie**
- **Restaurant mit Küchenbetrieb**

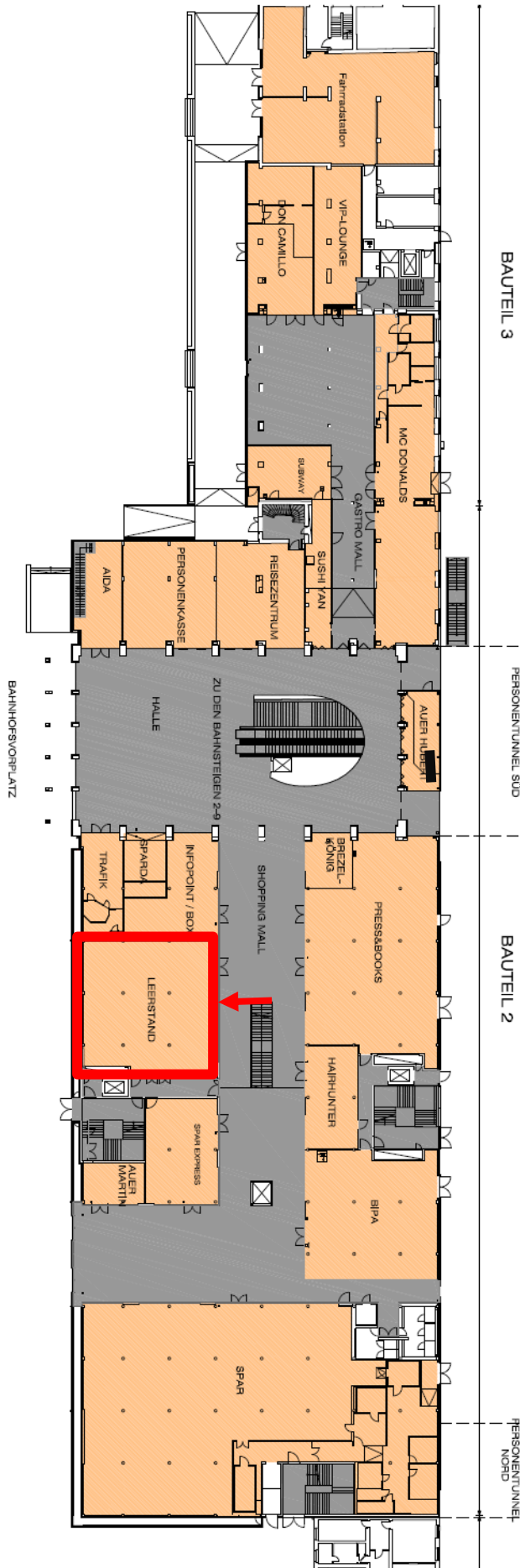
Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

Lageplan



Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz



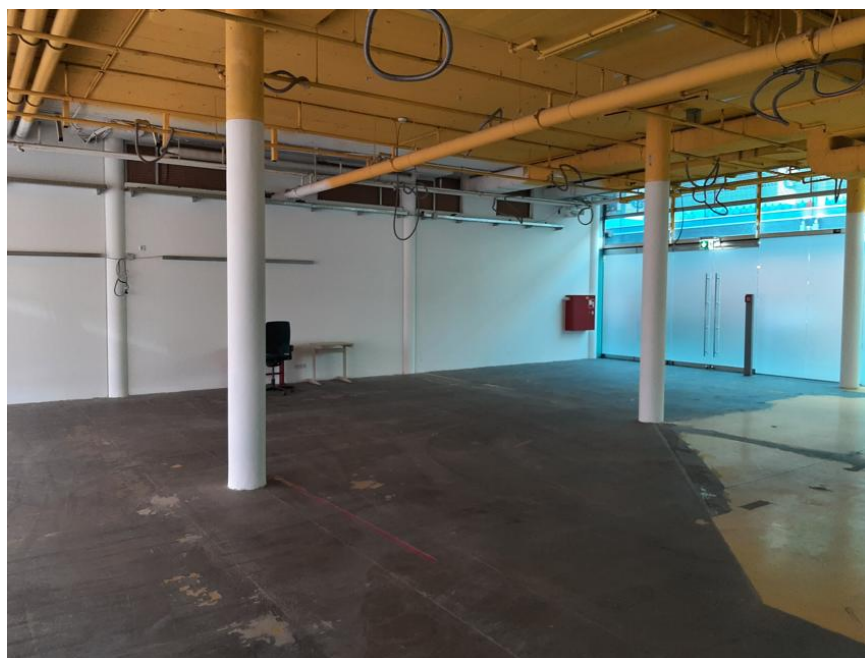
Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

Fotos

Außenansicht Mall-seitig:



Innenansicht:

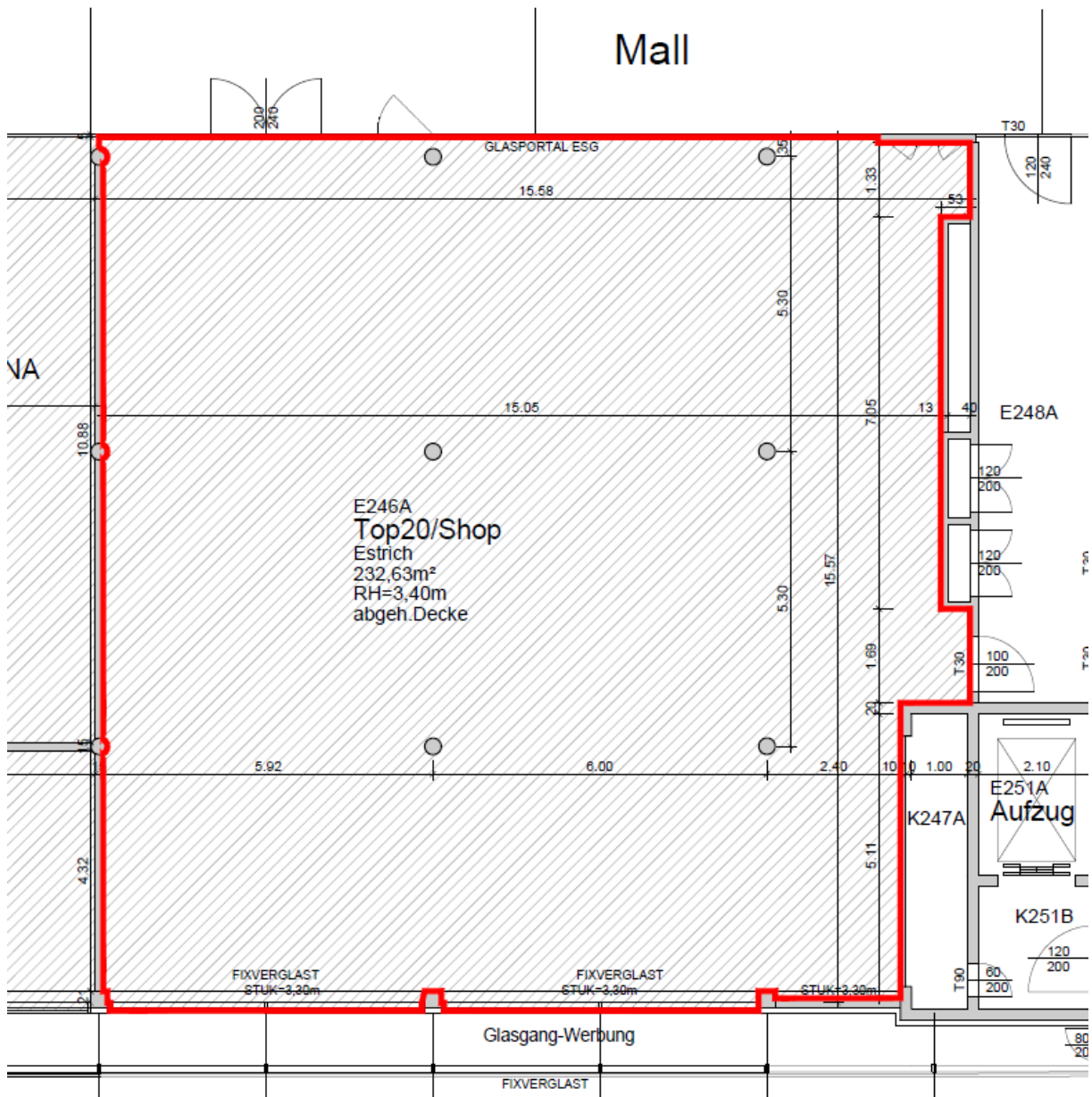


Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz



Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung  
Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

Plan:



Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

## Kaution und Wertsicherung

### Wertsicherung

Der Hauptmietzins und die Betriebskostenpauschale sind wertgesichert nach dem letztgültigen VPI mit einem Schwellenwert von +/- 5 Prozent zu entrichten.

### Kaution/Sicherstellung:

Der Pächter hat zur Sicherung der aus diesem Vertrag zu leistenden Zahlungen sowie der sonstigen Ansprüche des Verpächters und der übrigen Unternehmen des ÖBB-Konzerns im Zusammenhang mit diesem Pachtverhältnis eine abstrakte Bankgarantie einer inländischen Bank in der in Höhe von 3 Bruttomonatsentgelten mit einer Mindestlaufzeit bis zum vereinbarten Vertragsende **zuzüglich 6 Monate** an den Verpächter zu übergeben. Wenn die Bankgarantie vor dem genannten Termin endet, ist der Verpächter berechtigt, den Garantiebtrag zur weiteren Sicherstellung auch dann abzurufen, wenn eine offene Forderung nicht besteht (Umwandlung in eine Barkaution).

### Energiekennzahlen

Gemäß dem am 19.03.2018 von der Grazer EnergieAgentur GmbH für das gegenständliche Gebäude erstellten Energieausweis beträgt der Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ) 1,18 und der spezifische Heizwärmebedarf 149,8 kWh/m<sup>2</sup>a. Der vollständige Energieausweis wird den Interessenten separat übermittelt.

### Eigentumsverhältnisse

Das Aufnahmegebäude Graz Hauptbahnhof steht im Alleineigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

### Verwaltung

Der Bestandgegenstand wird von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

### 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, zu unterschreiben und uns mit den in diesen Formularen geforderten Unterlagen zurück zu senden.

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

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.

### Kontakt

Für Fragen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung (Kontakt: verena.klingspiegel@oebb.at Tel.: +43/664-6176722). Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

### Genehmigungsverfahren

Der Verwertungsprozess erfolgt vorbehaltlich der 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 Mietvertrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht zustande kommen, weder die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH noch andere ÖBB Unternehmen Schadenersatz leisten können und daher jegliche Haftung ohne Bezug auf einen rechtswirksamen, schriftlichen Pachtvertrag ausgeschlossen wird. Jegliche Aufwendungen und Tätigkeiten des Interessenten im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall erfolgen bis zur rechtsgültigen Gegenzeichnung des abzuschließenden Pachtvertrages auf seine Gefahr und sein eigenes Risiko.

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

### Provisionsvereinbarung

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle des Zustandekommens eines rechtsgültigen Bestandsvertrages 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 „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“ (Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** ff.).

### **Vor der ersten Besichtigung der Liegenschaft ist zwingend ein Maklervertrag abzuschließen.**

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). Quercheck ÖVI

Verena Klingspiegel +43 664 6176722  
verena.klingspiegel@oebb.at  
Immobilienvermittlung

Wagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz

# Nebenkostenübersicht Miete / Pacht

## Maklerprovision bei Wohnungsmietverträgen und Mietverträgen über Geschäftsräume

ÖVI-Form Nr. 13M/07/2023

I. Erstauftraggeberprinzip bei Wohnungsmietverträgen .....	17
II. Provisionspflichtiger Suchauftrag bei Wohnungsmietverträgen	17
III. Nebenkosten bei Mietverträgen .....	20
IV. Nebenkosten bei Pachtverträgen .....	22
V. Nebenkosten bei Optionsverträgen .....	23
VI. Energieausweis .....	23
VII. Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen.....	24
VIII. Informationspflichten gegenüber dem Verbraucher, wenn dieser Auftraggeber ist.....	24
IX. Rücktrittsrechte.....	29

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 13M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.



Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Lassallestraße 5  
1020 Wien



überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

**Verena Klingspiegel**

vertreten ist.

Der Makler ist entsprechend dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäfts- gebrauch als Doppelmakler tätig, sofern dies im Folgenden nicht abweichend fest- gelegt ist.

Einseitige Beauftragung: De r Makler erklärt, entgegen dem üblichen Geschäfts- gebrauch NICHT als Doppelmakler, sondern nur einseitig

für den Vermieter für den Mietinteressenten tätig zu sein.




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



einem



keinem

## I. Erstauftraggeberprinzip bei Wohnungsmietverträgen

*Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel- mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.*

## II. Provisionspflichtiger Suchauftrag bei Wohnungsmietverträgen

Eine Provisionsvereinbarung mit dem Wohnungssuchenden kann demnach nur vereinbart werden, wenn der Wohnungssuchende den Makler als erster mit der Vermittlung beauftragt. Diese Honorarvereinbarung für einen Suchauftrag ist jedoch nicht wirksam, wenn

- der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben;
- der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann;



*der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters bereits inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise beworben hat;*

- der Vermieter (oder Verwalter oder Organwalter) vom Abschluss eines Maklervertrags mit dem Immobilienmakler abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird.

Wird der Maklervertrag mit dem Wohnungssuchenden als erster abgeschlossen, kann der Immobilienmakler gem. § 5 MaklerG weiterhin als Doppelmakler tätig sein, also auch mit dem Vermieter eine Provisionsvereinbarung abschließen. Der Wohnungssuchende kann aber vereinbaren, dass der Makler nur in seinem Auftrag tätig werden darf.

#### **Ausgewählte Gesetzestexte zum Maklerrecht:**

##### **§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10, 15 und 17 a 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.  
*Anm.: Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.*

#### Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder
  2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
  3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.
- (4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.



(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

### III. 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. Vermittlungsprovision

Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen.

Dieser besteht aus:

- Haupt- oder Untermietzins,
- anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Angaben,
- 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 oder Vermieter vereinbart werden.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.)	
	Vermieter *	Mieter (nur wenn Erstauftraggeber)
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	–
Befristung auf mind. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	2 BMM	–
Befristung kürzer als 2 Jahre	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	–
Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermieten)	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.) Vermieter	Höchstprovision (zzgl. 20 % USt.) 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 wie die Überwälzung der Mieterprovision auf den Vermieter (§ 12 ImmMV).		

\* Die

mit dem Vermieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 % überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird.

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

#### IV. 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

## V. Nebenkosten bei Optionsverträgen

---

### Vermittlungsprovision

Vermittelt der Makler einen Optionsvertrag, der dem optionsberechtigten Interessenten das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen, darf bei Abschluss des Optionsvertrages mit dem Optionsberechtigten zunächst max. 50 % des für die Vermittlung des Hauptgeschäfts festgelegten Provisionshöchstbetrages vereinbart werden, die restlichen 50 % erst im Fall der Ausübung des Optionsrechts. Ein allenfalls geleistetes Optionsentgelt bleibt bei der Ermittlung der Provision unberücksichtigt. Gegenüber dem Optionsverpflichteten kann die vereinbarte Abgeberprovision erst bei Ausübung der Option in Rechnung gestellt werden.

## VI. 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 sind der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Bestandgeber als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

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.

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.

## VII. Sicherheit der elektrischen Anlage in Mietwohnungen

---

### **Elektrotechnikverordnung 2020, BGBl. II Nr. 308 / 2020 (ETV 2020)**

§ 7 Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981, in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) gemäß § 2 Abs. 2 verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

## VIII. Informationspflichten gegenüber dem Verbraucher, wenn dieser Auftraggeber ist

---

### **Informationspflichten des Immobilienmaklers gem. § 30b KSchG**

§ 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.

### **Höchstdauer von Alleinvermittlungsverträgen gem. § 30 c KSchG**

§ 30 c KSchG (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

1. drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
2. sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

(2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

### **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, die Anschrift seiner Niederlassung sowie seine Telefonnummer und E-Mail-Adresse, unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
3. gegebenenfalls
  - a) andere vom Unternehmer bereitgestellte Online-Kommunikationsmittel, die gewährleisten, dass der Verbraucher etwaige schriftliche Korrespondenz mit dem Unternehmer, einschließlich des Datums und der Uhrzeit dieser Korrespondenz, auf einem dauerhaften Datenträger speichern kann, und mit 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,
- 4a. gegebenenfalls den Hinweis, dass der Preis auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung personalisiert worden ist,
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 vorgesehene 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 oder die digitale Leistung 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 Funktionalität von Waren mit digitalen Elementen (§ 2 Z 4 VGG) und von digitalen Leistungen einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen,
  18. gegebenenfalls – soweit wesentlich – die Kompatibilität und Interoperabilität von Waren mit digitalen Elementen und von digitalen Leistungen, soweit sie dem Unternehmer bekannt sind oder vernünftigerweise bekannt sein müssen, 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 gemäß Anhang I Teil A 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 – mit Ausnahme des Muster- Widerrufsformulars –, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen einschließlich des Muster-Widerrufsformulars 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 Funk-



tion 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.

## **IX. Rücktrittsrechte**

---

### **1. Rücktritt vom Maklervertrag (Alleinvertmittlungsauftrag, Vermittlungsauftrag, Maklervertrag mit dem Interessenten, Suchauftrag mit dem Wohnungssuchenden) 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.

#### *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 die Dienstleistung vollständig erbracht hat, wobei in jenen Fällen, in denen der Verbraucher nach dem Vertrag zu einer Zahlung verpflichtet ist, das Rücktrittsrecht nur entfällt, wenn überdies der Unternehmer mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers mit der Vertragserfüllung begonnen hat und wenn der Verbraucher

a) entweder vor Beginn der Dienstleistungserbringung bestätigt hat, zur Kenntnis genommen zu haben, dass er sein Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung verliert,

\* siehe Anhang



b) oder den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch aufgefordert hat, um Reparaturarbeiten vornehmen zu lassen.

### **1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG**

*Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche 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 Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

### **2. Rücktrittsrecht bei »Haustürgeschäften« nach § 3 KSchG**

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

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG), der 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.*

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag 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 (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

## Widerrufsformular

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

- An:  
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Waagner-Biro-Straße 108a/3.Stock, 8020 Graz  
verena.klingspiegel@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**



ÖBB-Immobilienmanagement GmbH  
Lassallestraße 5  
1020 Wien

# Maklervertrag

mit dem Interessenten  
(ausgenommen Vermittlung von Wohnungsmietverträgen)

NAME(N) / FIRMA

ADRESSE(N)

TELEFON

E-MAIL

BERUF

GEBURTSDATUM

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende Vereinbarung getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdienstlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Unser Unternehmen ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

## Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdienstlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft, mietet oder pachtet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungsprovision

\_\_\_ % des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten, zzgl. gesetzl. USt.,

\_\_\_ BMM = Bruttomonatsmietzinse (Gesamtmietzins ohne USt.), zzgl. gesetzl. USt.,

\_\_\_ % des auf die Dauer des Pachtvertrages vereinbarten Gesamtpachtzinses, zzgl. gesetzl. USt.

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z. B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von \_\_\_\_\_ BMM zzgl. USt. vereinbart. Eine Folgeprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z. B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z. B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

## Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG)

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionsatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von \_\_\_\_\_ zzgl. gesetzl. USt.) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.



## Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz- und Außergeschäftsraum-Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigegestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z. B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

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

Der Interessent wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden (z. B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Der Interessent wünscht kein vorzeitiges Tätigwerden.

Der Auftraggeber erhält  eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages  eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular auf einem dauerhaften Datenträger.

GERICHTSSTAND FÜR (UNTERNEHMER)

IMMOBILIENMAKLER

ORT & DATUM

AUFTRAGGEBER

Falls zutreffend:  Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Maklerunternehmens abgeschlossen.

-----