

# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

## IMMORIAL IMMOBILIENTREUHAND Gesellschaft m.b.H.

IMMORIAL Immobilientreuhand GmbH

Stadthofstr. 87

4600 Wels

Kanzlei:

Stadthofstr. 87

4600 Wels

Tel: +43 (0) 7242 207 955

Tel: +43 (0) 664 342 85 02

E-Mail: [office@immorial.at](mailto:office@immorial.at)

Firmensitz: Wels

Rechtsform: Ges.m.b.H

Infos, Datenauskünfte u. Beschwerden unter: [office@immorial.at](mailto:office@immorial.at)

Mitglied der WKO

FN 408792s LG Wels

UID: ATU68384447

St.Nr.: 54 204/9739

Bankverbindung:

Allgemeine Sparkasse

BLZ: 20320

Kontonummer: 32100279235

IBAN: AT17 2032 0321 0027 9235

BIC: ASPKAT2LXXX

Gewerberechtliche Vorschriften: Gewerbeordnung ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))

Medieninhaber – Geschäftsführer

Gesellschafter (100%): Stift Kremsmünster, Stift 1, 4550 Kremsmünster

Handelsrechtlicher Geschäftsführer: Ing. Stefan Kerschbaumer

staatl. gepr. Immobilientreuhänder

Gewerberechtlicher Geschäftsführer: Adolf Lindmeir

staatl. gepr. Immobilientreuhänder

Stadthofstr. 87, 4600 Wels

Unternehmensgegenstand: Immobilienvermittlung, Immobilienverwaltung und Bauträger

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Immobilienmakler

## **1. ABSCHNITT**

### **Anwendungsbereich**

§ 1. Diese Verordnung ist anzuwenden auf:

1. die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Geschäftsräumen, Fertighäusern und Unternehmen sowie Unternehmensbeteiligungen,
2. die Vermittlung von Bestandverträgen (Miet- und Pachtverträgen) sowie die Vermittlung sonstiger Rechte einschließlich der Vermittlung von Teilzeitnutzungsrechten und Optionsrechten über bebaute und unbebaute Grundstücke, Wohnungen, Geschäftsräume und Unternehmen,
3. die Vermittlung von Hypothekendarlehen und
4. die Vermittlung von Anteilscheinen und Beteiligungen an Immobilienfonds.

## **2. ABSCHNITT**

### **Standes- und Ausübungsregeln, Standesgemäßes Verhalten**

§ 2. Die Immobilienmakler haben ihren Beruf gewissenhaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers auszuüben. Sie sind verpflichtet, jedes standeswidrige Verhalten zu unterlassen.

§ 3. Standeswidrig ist ein Verhalten im Geschäftsverkehr mit den Auftraggebern oder ein Verhalten anderen Berufsangehörigen gegenüber, das geeignet ist, das Ansehen des Berufsstandes zu beeinträchtigen oder gemeinsame Interessen des Berufsstandes zu schädigen.

§ 4. (1) Die Immobilienmakler verhalten sich im Geschäftsverkehr mit den Auftraggebern insbesondere dann standeswidrig, wenn sie

1. ohne Einverständnis mit den Verfügungsberechtigten Vermittlungen anbieten oder durchführen oder
2. Vermittlungen anbieten oder durchführen, ohne auf ihre Eigenschaft als Immobilienmakler, auf die Provisionspflicht des Auftraggebers bei erfolgreicher Vermittlung und auf die Höhe der Provision ausdrücklich hinzuweisen oder
3. einen Maklervertrag abschließen, ohne dem Auftraggeber unverzüglich eine schriftliche Bestätigung über den wesentlichen Vertragsinhalt zu geben oder
4. eine Privatperson (§ 57 Abs. 1 GewO 1994), mit der sie einen Maklervertrag abgeschlossen haben oder abzuschließen beabsichtigen, auf die Möglichkeit einer teilweisen oder gänzlichen Fremdfinanzierung des zu vermittelnden Geschäftes hinweisen, ohne den Auftraggeber spätestens vor Abgabe seiner Vertragserklärung über die finanzielle Gesamtbelastung, insbesondere über allenfalls zu leistende Anzahlungen und die Höhe der Rückzahlungsraten sowie gegebenenfalls über die Voraussetzungen für die Übernahme von Wohnbauförderungsmitteln aufzuklären oder
5. anvertraute Gelder, die nicht unverzüglich weitergegeben werden, nicht auf ein Anderkonto einlegen oder
6. Gelder oder Urkunden rechtswidrig zurückbehalten oder
7. vor Ablauf der Rücktrittsfrist gemäß § 30a des Konsumentenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 140/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 262/1996, oder vor dem rechtswirksamen Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäftes ein Angeld, Reugeld, eine Anzahlung, Provisionszahlungen oder Teile von Provisionszahlungen entgegennehmen oder

8. Hypothekendarlehen vermitteln, ohne den Auftraggeber in schriftlicher Form über die in § 33 Abs. 2 Z 1, 2 und 5 des Bankwesengesetzes, BGBl. Nr. 532/1993, angeführten Beträge aufzuklären oder  
9. Privatpersonen (§ 57 Abs. 1 GewO 1994) in deren Wohnstätte aufsuchen, um Aufträge zur Vermittlung von Hypothekarkrediten zu erhalten, ohne hiezu ausdrücklich aufgefordert worden zu sein.  
(2) Abs. 1 Z 2 ist nicht anzuwenden, wenn es sich um eine Berufstätigkeit in den für den Kundenverkehr des Immobilienmaklers bestimmten Geschäftsräumen handelt.

§ 5. Die Immobilienmakler verhalten sich bei Ausübung ihres Gewerbes anderen Berufsangehörigen gegenüber insbesondere dann standeswidrig, wenn sie

1. die Berufsangabe unterlassen oder
2. mit Personen regelmäßig zusammenarbeiten, von denen sie bei Anwendung entsprechender Sorgfalt wissen müssen, daß sie das Gewerbe der Immobilienmakler oder das Gewerbe der Immobilienverwalter oder das Gewerbe der Bauträger unbefugt ausüben oder
3. in Fällen gemeinsamer Auftragsbearbeitung ohne ausdrückliche Zustimmung des beauftragten Immobilienmaklers mit dem Auftraggeber direkt in Verbindung treten oder
4. insbesondere in Fällen gemeinsamer Auftragsbearbeitung einem anderen Immobilienmakler infolge Vernachlässigung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers über das zu vermittelnde Rechtsgeschäft oder über Umstände, die für die Beurteilung des Rechtsgeschäftes wesentlich sind (zB Beschaffenheit des Hauses oder der Wohnung, Immissionen von einem Nachbarn), unzutreffende oder unzureichende Mitteilungen machen oder
5. einen Maklervertrag abschließen, obwohl sie wissen oder bei Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers wissen müssen, daß der einem anderen befugten Immobilienmakler erteilte Alleinvermittlungsauftrag noch aufrecht ist oder
6. die unentgeltliche Durchführung von Vermittlungen anbieten oder diese Vermittlungen zu Bedingungen (insbesondere Provisionen oder sonstigen Vergütungen) anbieten oder durchführen, die einer ordnungsgemäßen kaufmännischen Geschäftsführung widersprechen oder
7. unlautere Kundenabwerbung betreiben.

### **Inserate**

§ 6. (1) Aus Inseraten muß hervorgehen, daß sie von einem Immobilienmakler stammen. Ein Hinweis auf eine Provisionspflicht des Auftraggebers und auf die Höhe der Provision ist abweichend von § 4 Abs. 1 Z 2 nicht erforderlich.

(2) Machen Immobilienmakler Kaufpreisangaben in Inseraten, so ist im Falle der Angabe einer Anzahlung auf die Höhe der laufenden Rückzahlung sowie auf den Gesamtbetrag hinzuweisen.

### **Verschwiegenheit**

§ 7. (1) Immobilienmakler sind zur Verschwiegenheit über alle ihnen im Rahmen ihrer Berufsausübung bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet. Sie haben auch ihre Arbeitnehmer und sonstigen Mitarbeiter zu dieser Verschwiegenheit zu verpflichten.

(2) Die Pflicht zur Verschwiegenheit besteht nicht, soweit den Immobilienmakler gegenüber dem Auftraggeber Beratungs- und Aufklärungspflichten treffen oder dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben sind. Der Immobilienmakler ist von der Pflicht zur Verschwiegenheit weiters entbunden, soweit es für die Durchsetzung von Provisionsansprüchen erforderlich ist.

## **Einstellung und Ruhen der Gewerbeausübung**

§ 8. Die Immobilienmakler haben die Einstellung oder das Ruhen der Gewerbeausübung ihren Auftraggebern rechtzeitig, spätestens aber drei Wochen vorher anzuzeigen.

## **Arbeitnehmer**

§ 9. (1) Die Immobilienmakler haben der zuständigen Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder die Aufnahme und die Beendigung der Tätigkeit ihrer Arbeitnehmer und sonstigen Mitarbeiter umgehend, spätestens aber zwei Wochen nach dem Zeitpunkt der Aufnahme oder der Beendigung der Tätigkeit schriftlich mitzuteilen.

(2) In der Mitteilung gemäß Abs. 1 sind neben dem Vor- und Familiennamen der betreffenden Arbeitnehmer und sonstigen Mitarbeiter auch deren Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Unterkunft (Wohnung) anzugeben.

## **3. ABSCHNITT**

### **Geschäftsbedingungen, Mitteilung von Geschäftsbedingungen an den Verein für Konsumenteninformation**

§ 10. Die Immobilienmakler haben die von ihnen verwendeten Geschäftsbedingungen dem Verein für Konsumenteninformation zu übermitteln, es sei denn, sie verwenden nur jene Geschäftsbedingungen, deren Verwendung von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlen wird.

## **4. ABSCHNITT**

### **Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen**

§ 11. Dieser Abschnitt gilt nicht für die Vermittlung einer Burg, eines Schlosses oder eines Klosters.

§ 12. (1) Wird mit dem Auftraggeber eine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die Provision oder sonstige Vergütung die sich aus den Abs. 2 bis 4 und aus den §§ 15 bis 27 ergebenden Höchstbeträge nicht übersteigen. Wird auch mit dem anderen Auftraggeber eine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf auch diese den jeweils festgelegten Höchstbetrag nicht übersteigen. Die Umsatzsteuer ist in den festgelegten Höchstbeträgen nicht enthalten.

(2) Die mit dem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung darf den zulässigen Höchstbetrag bis zu 100 Prozent überschreiten, sofern mit dem anderen Teil keine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart wird. Wird der festgelegte Höchstbetrag durch die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung nicht ausgeschöpft, so darf die mit dem anderen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag höchstens um jenen Betrag überschreiten, um den die mit dem einen Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den festgelegten Höchstbetrag unterschreitet.

(3) Betrifft die Vermittlung eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, so darf die mit dem Wohnungssuchenden vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung den Höchstbetrag gemäß Abs. 2 nicht überschreiten.

(4) Ist der gemäß einer bestimmten Ziffer des § 15 Abs. 2 oder des § 18 oder des § 25 Abs. 1 oder des § 26 Abs. 1 zu berechnende Provisionsbetrag geringer als der mit dem Prozentsatz der nächstniederen Ziffer vom Höchstbetrag dieser Ziffer berechnete Provisionsbetrag, so gilt der Provisionsbetrag gemäß der nächstniederen Ziffer als Höchstbetrag.

§ 13. Die Immobilienmakler haben in den für den Kundenverkehr bestimmten Geschäftsräumen die für Vermittlungen zulässigen Höchstbeträge der Provisionen oder sonstigen Vergütungen mit dem ausdrücklichen Hinweis, daß es sich um Höchstbeträge handelt, ersichtlich zu machen. Diese Ersichtlichmachung hat auch dann zu erfolgen, wenn die Vermittlung von Rechtsgeschäften betreffend bestimmte Objekte in Schaufenstern, Schaukästen und dergleichen angeboten wird. Bei der Ersichtlichmachung ist auch auf die Höhe der Umsatzsteuer hinzuweisen.

§ 14. Vermittelt der Immobilienmakler einen Vertrag, mit dem einem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), so darf die mit diesem Auftraggeber vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte des für das im Maklervertrag genannte Geschäft festgelegten Höchstbetrages nicht übersteigen. Macht der Auftraggeber von seinem Optionsrecht Gebrauch, so darf die für diesen Fall vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Differenz zwischen dem für das betreffende Geschäft festgelegten Höchstbetrag und der für die Vermittlung des Optionsvertrages zu bezahlenden Provision oder sonstigen Vergütung nicht übersteigen.

### **Vermittlung von Kauf- und Tauschgeschäften über Immobilien und Unternehmen**

§ 15. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung

1. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsanteiles oder
2. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches eines Liegenschaftsteiles, an dem Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird oder
3. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches von Unternehmen aller Art oder
4. von Beteiligungen aller Art an Unternehmen oder
5. einer Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück darf den im Abs. 2 jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen.

(2) Als Höchstbetrag wird in Prozenten des Wertes (§ 16) festgelegt:

1. bei einem Wert bis € 36 336,42 ..... 4 Prozent
2. bei einem Wert von mehr als € 36 336,42 ..... 3 Prozent

### **Berechnung des Wertes**

§ 16. (1) Der Wert gemäß § 15 Abs. 2 ist nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag, der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, den Hypotheken und sonstigen geldwerten Lasten sowie den Haftungsübernahmen entspricht, zu berechnen. Im Falle des Erwerbes von Gesellschaftsanteilen werden überdies die diesen Anteilen zuzuordnenden Verbindlichkeiten hinzugerechnet. Der Verkehrswert der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art ist hinzuzurechnen, sofern er nicht schon im Kaufpreis für das Objekt enthalten ist.

(2) Wird im Alleinvermittlungsauftrag vereinbart, daß der Auftraggeber die Provision auch ohne Vermittlungserfolg zu bezahlen hat, wenn das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, so ist der Berechnung der Provisionshöhe der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis zugrunde zu legen, wenn der vereinbarte Kaufpreis höher ist.

(3) Im Falle eines Tausches gilt als Wert gemäß § 15 Abs. 2 bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert der höhere Verkehrswert.

(4) Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes gemäß Abs. 3 sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, Warenlager, Maschinen und Geräte und sonstiger Betriebsmittel jeder Art in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind.

### **Vermittlung von Hypothekendarlehen**

§ 17. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines Hypothekendarlehens darf den Betrag von zwei Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung des Hypothekendarlehens im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung fünf Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen.

### **Vermittlung von Baurechten**

§ 18. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung von Baurechten darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Höchstbetrag der Provision, Dauer des Baurechtes oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses

1. von 10 bis 30 Jahren ..... 3 Prozent

2. über 30 Jahre ..... 2 Prozent

(2) Der Höchstbetrag gemäß Abs. 1 Z 2 darf höchstens von einem Baurechtszins für 45 Jahre berechnet werden.

### **Vermittlung von Bestandverträgen**

§ 19. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Haupt- oder Untermiete von Geschäftsräumen aller Art (Lokalen, Verkaufsräumen, Magazinen, Garagen, Werkstätten, Arbeits-, Büro- oder Kanzleiräumen, Lager- und Einstellplätzen usw.) und der Haupt- oder Untermiete von Wohnungen und Einfamilienhäusern darf den Betrag des dreifachen monatlichen Bruttomietzinses (§ 24) nicht übersteigen.

(2) Die Beschränkung des Abs. 1 hinsichtlich des Höchstbetrages der Provision oder sonstigen Vergütung gilt nicht, wenn die Vermittlung der Miete von Wohnungen zum Zwecke der Unterbringung von Mietern erfolgt, denen eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird, sofern der Immobilienmakler nur mit dem ihn beauftragenden Eigentümer oder Bauorganisator eine Vereinbarung über eine Provision oder sonstige Vergütung trifft.

### **Vermittlung befristeter Mietverhältnisse**

§ 20. (1) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines kürzer als auf zwei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des einfachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(2) Die mit dem Mieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines mindestens auf zwei Jahre, jedoch höchstens auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(3) Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt mindestens zwei Jahre, jedoch nicht mehr als drei Jahre, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den zweifachen monatlichen Bruttomietzins ergänzt. Wird für den Fall einer Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart und beträgt die Mietdauer insgesamt mehr als drei Jahre oder wird für den Fall der Umwandlung des befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die weitere Provision oder sonstige Vergütung jenen Betrag nicht übersteigen, der die zuerst vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung auf den dreifachen monatlichen Bruttomietzins ergänzt.

### **Vermittlung von Mietverhältnissen durch Hausverwalter**

§ 21. (1) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er betraut ist, so darf die Provision oder sonstige Vergütung den Betrag des zweifachen monatlichen Bruttomietzinses nicht übersteigen.

(2) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein gemäß § 20 Abs. 1 oder 2 befristetes Mietverhältnis an einer Wohnung, die in einem von ihm verwalteten Haus gelegen ist, so gelten die im § 20 Abs. 1 oder 2 genannten Höchstbeträge.

(3) Vermittelt ein Immobilienverwalter ein Mietverhältnis an einer Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, und ist der Auftraggeber nicht Mehrheitseigentümer der Liegenschaft, so gelten die in den §§ 19 und 20 genannten Höchstbeträge.

### **Vermittlung besonderer Abgeltungen**

§ 22. Die mit dem Vermieter und mit dem Vormieter vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Abgeltung für Investitionen, Einrichtungsgegenstände oder die Einräumung von Rechten darf jeweils fünf Prozent des vom Mieter hierfür geleisteten Betrages (einschließlicheiner allfälligen Umsatzsteuer) nicht übersteigen.

### **Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen**

§ 23. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen darf den Betrag des einfachen monatlichen Mietzinses nicht übersteigen.

### **Bruttomietzins**

§ 24. (1) Der Bruttomietzins besteht aus dem Haupt- oder Untermietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Die zu entrichtende Umsatzsteuer ist nicht in den Bruttomietzins einzurechnen. Zu den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen gehöreninsbesondere auch Maschinen und Geräte und sonstige Betriebsmittel sowie Organisationsmittel jeder Art. Eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bleibt unberücksichtigt.

(2) Bei der Berechnung der Provision oder der sonstigen Vergütung für die Vermittlung von

Mietverhältnissen an einer Wohnung, für die nach den mietrechtlichen Vorschriften die Höhe des Mietzinses nicht frei vereinbart werden darf, sind die Heizkosten nicht in den Bruttomietzins einzurechnen.

### **Vermittlung von Pachtverhältnissen – insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft**

§ 25. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern), oder von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Höchstbetrag der Provision, Dauer des Pacht oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtschillings

1. von 10 bis 30 Jahren ..... 3 Prozent
1. bis zu 6 Jahren ..... 5 Prozent
2. bis zu 12 Jahren ..... 4 Prozent
3. bis zu 24 Jahren ..... 3 Prozent
4. über 24 Jahre ..... 2 Prozent

(2) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der nicht auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern), oder von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben darf den Betrag von fünf Prozent des auf die Pachtdauer von fünf Jahren entfallenden Pachtschillings nicht übersteigen.

(3) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Ablöse für Vieh-, Feld und Gutsinventar, Erntevorrat o. dgl. darf drei Prozent des Gegenwertes dieses Zugehört nicht.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen für Immobilienverwalter**

### **Tätigkeitsumfang**

#### **Verwaltungsvertrag und Bevollmächtigung**

#### **Aufgaben des Verwalters**

#### **Honorar des Verwalters**

### Tätigkeitsumfang

Ein Hausverwalter führt im Auftrag einer Wohnungseigentümergeinschaft, eines Hauseigentümers oder Mehrheitseigentümers die Verwaltung einer Liegenschaft durch. Er ist dabei Stellvertreter, d.h. er führt die entsprechenden Tätigkeiten auf Rechnung der Eigentümer durch. Ein Verwalter kann sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person sein.

Gesetzlich definiert ist der Umfang der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten und von Miethäusern. Inwieweit ein Hausverwalter damit beauftragt wird, richtet sich nach dem Verwaltungsvertrag und der Bevollmächtigung. Im übrigen müssen gesetzliche Verwaltungsaufgaben,



die nicht einem fremden Verwalter übertragen werden, von der Eigentümergemeinschaft oder dem Hauseigentümer selbst durchgeführt werden.

Ist der Umfang der übertragenen Aufgaben unklar, wird im Zweifel gesetzlich vermutet, „dass jemand, der einem anderen eine Verwaltung anvertraut hat, diesen auch zu allen Handlungen bevollmächtigt habe, welche die übertragene Verwaltung selbst erfordert und die gewöhnlich damit verbunden sind. Dies gilt typischerweise für den Hausverwalter“.

Verwaltungsvertrag und Bevollmächtigung

### **Umfang des Verwaltungsvertrages**

Der Leistungsumfang eines Verwalters ist im Bereich des Wohnungseigentums sehr genau geregelt. Es werden daher diese Tätigkeitsbereiche auch für die Verwaltung von Miethäusern und sonstigen Liegenschaften herangezogen. Wichtig ist immer, im Verwaltungsvertrag diejenigen Leistungen zu umschreiben, zu denen der Verwalter im Rahmen des Pauschalhonorars verpflichtet ist und diejenigen Leistungen anzuführen, für die eine zusätzliche Verrechnung vereinbart wurde.

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten muss jeder Wohnungseigentümer, der dies verlangt, vom Verwalter über den Inhalt des Verwaltungsvertrages, insbesondere über das vereinbarte Honorar und den Leistungsumfang, informiert werden. Bei grober Pflichtverletzung durch den Verwalter kann die Eigentümergemeinschaft eine Reduzierung des Verwalterhonorars verlangen. Zusätzlich stehen allfällige Schadenersatzansprüche zu.

Über Angelegenheiten der Ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft entscheidet grundsätzlich die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Ist ein Verwalter bestellt, darf kein Miteigentümer eigenmächtig Verwaltungshandlungen vornehmen. Der Verwalter darf in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung entscheiden, er kann aber auch eine Beschlussfassung durch die Mehrheit der Eigentümer herbeiführen.

### **Abschluss und Beendigung eines Verwaltungsvertrages**

Bei Wohnungseigentumsobjekten schließt in der Regel die Eigentümergemeinschaft aufgrund eines einfachen Mehrheitsbeschlusses einen Verwaltungsvertrag, ansonsten der Alleineigentümer oder die Mehrheit der (schlichten) Miteigentümer.

Wird bei Wohnungseigentumsobjekten ein Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann dieser sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Ende einer Abrechnungsperiode, daher in der Regel zum 31.12., gekündigt werden.

Wird ein Verwaltungsvertrag über Wohnungseigentumsobjekte auf bestimmte, aber mehr als dreijährige Zeit abgeschlossen, kann er sowohl von der Eigentümergemeinschaft als auch vom Verwalter erstmals nach Ablauf von drei Jahren mit dreimonatiger Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen zum Ende einer Abrechnungsperiode, daher in der Regel zum 31.12. gekündigt werden. Wird ein Verwaltungsvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen und darüber hinaus stillschweigend verlängert, gilt das als Verlängerung auf unbestimmte Zeit.

Aus wichtigen Gründen kann ein Verwaltungsvertrag jederzeit von der Eigentümergemeinschaft gekündigt werden. Bei grober Pflichtverletzung durch den Verwalter kann der Vertrag auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht aufgelöst werden.

Bei Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten müssen Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht werden. Nach Auflösung eines Verwaltungsvertrages ist die Löschung zu veranlassen.

### **Bevollmächtigung**

Mit der Bevollmächtigung wird der Hausverwalter zum Stellvertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Hauseigentümers. Er ist im Namen und im Auftrag sowie auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft oder des Hauseigentümers tätig und muss dies gegenüber Dritten auch deutlich zum Ausdruck bringen. Werden Dritte durch Verträge verpflichtet, wirkt das so, als ob die Wohnungseigentümergemeinschaft oder der Hauseigentümer selbst den Vertrag abgeschlossen hätten.

Aufgaben des Verwalters

### **Vertretung nach außen**

Bei Wohnungseigentumsobjekten vertritt der Verwalter die Eigentümergemeinschaft unbeschränkt nach außen, dazu kann er berufsmäßige Parteivertreter, wie Rechtsanwälte oder Notare bestellen. Er vertritt die Eigentümergemeinschaft vor Gericht und vor Behörden und kann in allen mit der Liegenschaft zusammenhängenden Angelegenheiten Grundbuchgesuche einbringen.

### **„Bauliche“ Verwaltung einer Liegenschaft**

Der Verwalter muss für die ordnungsgemäße Erhaltung und Betreuung der Liegenschaft sorgen. Im Bereich des Wohnungseigentums ist er ohne gesonderten Beschluss der Eigentümergemeinschaft zur Abwicklung von Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung berechtigt und verpflichtet, Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung darf er nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer durchführen. Er muss die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer wahren und die Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer befolgen, außer diese sind gesetzwidrig.

Will der Verwalter ein Rechtsgeschäft, etwa einen Auftrag, mit jemandem abschließen, zu dem er ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis hat, muss er die Wohnungseigentümer darüber informieren. Für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten, muss er mindestens drei Angebote einholen.

Die ordentliche „bauliche“ Verwaltung einer Liegenschaft umfasst vor allem:

- die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck des Hauses nicht hinausgehen sowie die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt oder Mietobjekt, das sind besonders

- Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses
- Erforderliche Arbeiten zur Erhaltung der Wohnungseigentumsobjektes oder Mietobjektes, wenn es sich
  1. um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt
  2. um die Beseitigung einer vom Mietobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt
  3. um erforderliche Arbeiten handelt, um ein zu vermietendes Objekt in brauchbarem Zustand zu übergeben.
- Erforderliche Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzüge, Waschküche etc. Dies entfällt, wenn alle Wohnungseigentümer oder Mieter für die gesamte Dauer auf die Benützung verzichten.
- Neueinführung oder Umgestaltung, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind
- Energiesparende Maßnahmen
- Die Installation und die Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung

Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter muss sofort den Verwalter über Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie ernste Schäden des Hauses in seinem Objekt verständigen, außer der Verwalter weiß schon davon. Bei Gefahr in Verzug kann jeder Wohnungseigentümer oder Mieter auch ohne Zustimmung der anderen die notwendigen Abwehrmaßnahmen treffen.

Nützliche Verbesserungen oder sonstige bauliche Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Erhaltung hinausgehen, gehören bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten zur außerordentlichen Verwaltung und dürfen nur mit Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer durchgeführt werden. Alle anderen Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung, die nicht Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft betreffen, müssen einstimmig beschlossen werden. Wobei auch die Genehmigung eines Mehrheitsbeschlusses durch das Gericht möglich ist.

### **Laufende „finanzielle“ Verwaltung**

Der Verwalter muss die Zahlungstermine aller laufenden Zahlungen der Wohnungseigentümer und Mieter, wie Vorauszahlungen, Miete etc. überwachen und bei nicht fristgerechter Zahlung diese einmahnen. Die Höhe der Vorauszahlungen etwa für Betriebskosten, muss gegebenenfalls angepasst werden. Versicherungsverträge müssen abgeschlossen, überwacht und allfällige Versicherungsschäden abgewickelt werden. Steuern und Gebühren müssen fristgerecht abgeführt werden.

Für künftige Aufwendungen in Wohnungseigentumsanlagen muss eine Rücklage gebildet werden. Der Verwalter setzt den Betrag entsprechend der voraussichtlichen Entwicklung fest. Die Rücklage muss

auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem Anderkonto zinsbringend angelegt werden. Wird ein Verwaltungsvertrag beendet, muss der bisherige Verwalter sofort eine Abrechnung der Rücklage erstellen und den Überschuss an den neuen Verwalter ausfolgen.

Für die Aufnahme eines Darlehens durch den Hausverwalter ist grundsätzlich kein Beschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich (idR Aufgabe der ordentliche Verwaltung). Im Verwaltungsvertrag kann dies vereinbart werden. Der Verwalter muss die fristgerechte Rückzahlung der für eine Liegenschaft aufgenommenen Darlehen vornehmen. Da diese Rückzahlungen üblicherweise aus den Vorschreibungen an die Wohnungseigentümer erfolgt, ist eine regelmäßige Überprüfung erforderlich, ob die Beiträge der Wohnungseigentümer dafür ausreichen und diese gegebenenfalls angepasst werden müssen.

Der Verwalter muss Einnahmen aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft an die Wohnungseigentümer dem Verhältnis ihrer Anteile entsprechend aufteilen. Einnahmen aus einem Wohnungseigentumsobjekt müssen dem Wohnungseigentümer zugeteilt werden.

Ein Verwalter ist Treuhänder der ihm anvertrauten fremden Gelder. Er muss sie daher in geeigneter Form, etwa auf Sparbücher oder Sparkonten, anlegen. Alle Ein- und Auszahlungen müssen über ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder ein Anderkonto durchgeführt werden. Diese Konten müssen für jeden Wohnungseigentümer sowie den Hauseigentümer einsehbar sein. Die Führung eines gemeinsamen Kontos für mehrere Liegenschaften ist unzulässig.

### **Wohnungseigentümer – Vorausschau**

Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern jährlich bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode, das ist in der Regel der 31.12. eines jeden Jahres, eine Vorausschau erstellen. Dies muss den Wohnungseigentümern sowohl durch Übersendung (Post, E-Mail) als auch durch Hausanschlag zukommen.

Die Vorausschau muss beinhalten

- die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten
- die in absehbarer Zeit geplanten Verbesserungsarbeiten
- die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage
- sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem Bewirtschaftungskosten
- die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen

### **Wohnungseigentümer-Abrechnung**

Bis spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode, daher in der Regel bis 30.6., muss der Verwalter jedem Wohnungseigentümer eine schriftliche Abrechnung übermitteln, ein Anschlag im Haus ist nicht erforderlich. Die Wohnungseigentümer können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen.

In dieser Abrechnung müssen sämtliche Einnahmen und Ausgaben, die für die Eigentümergemeinschaft erfolgten, aufgegliedert sein. Beinhaltet sein muss eine Abrechnung der Rücklagen sowie eine Betriebskostenabrechnung.

Ergibt sich aus der Abrechnung der Betriebskosten für einen Wohnungseigentümer ein Überschuss, wird dieser Betrag auf seine künftigen Vorauszahlungen gutgeschrieben. Ergibt sich eine Nachzahlung, muss diese innerhalb von zwei Monaten ab Rechnungslegung bezahlt werden. Anderslautende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind möglich.

### **Betriebskostenabrechnung**

Bis spätestens 30.6. eines jeden Kalenderjahres muss der Verwalter eine Betriebskostenabrechnung erstellen, die für Wohnungseigentumsobjekte üblicherweise in der allgemeinen Jahresabrechnung enthalten ist. In einem Miethaus muss sie für alle Mieter zur Einsichtnahme aufgelegt werden. Wohnungseigentümer und Mieter können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen.

Folgende Beträge müssen aufgegliedert sein:

- Wasser- und Abwassergebühren inkl. Wartungsgebühren
- Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Rauchfangkehrerkosten
- Kanalräumungskosten
- Müllabfuhr
- Schädlingsbekämpfungskosten
- Beleuchtungskosten des allgemeinen Teils des Hauses
- Kosten für Versicherungen
- Kosten der Verwaltung
- Hausbetreuungskosten
- Allfällige Abfertigungsrückstellung für Hausbesorger

Weist die Betriebskostenabrechnung bei pauschalierter Einhebung ein Guthaben aus, muss dies den Wohnungseigentümern und Mietern bis spätestens 1.8. eines jeden Kalenderjahres gutgeschrieben bzw. zurückerstattet werden. Weist die Abrechnung einen Abgang auf, muss bis zu diesem Zeitpunkt eine Nachzahlung eingefordert werden.

### **Heizkostenabrechnung**

Der Verwalter von Wohnungseigentumsobjekten muss den Wohnungseigentümern spätestens bis 30.6. eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Heizkosten und Warmwasserkosten nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz übermitteln.

### **Hauseigentümer-Abrechnung**

Ein Miethauseigentümer muss zum Anfang jedes Quartals eine Abrechnung erhalten, aus der sich alle für sein Vermögen getätigten Einnahmen und Ausgaben ergeben. Meist ist im Verwaltungsvertrag eine Bestimmung enthalten, wonach eine Abrechnung als genehmigt gilt, wenn nicht innerhalb einer Frist Einwendungen dagegen erhoben werden. Diese Fristen betragen in der Regel 4 bis 6 Monate.

### **Hauptmietzins-Abrechnung**

Bis spätestens 30.6. eines jeden Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung über die Einnahmen- und Ausgaben erstellen und an einer geeigneten Stelle im Haus allen Mietern zur Einsichtnahme aufgelegt werden. Die Abrechnung muss in einer übersichtlichen und für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbaren Form erfolgen. Eine Übersendung an jeden einzelnen Mieter ist nicht erforderlich.

Die Mieter können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen.

Folgende Einnahmen müssen ausgewiesen werden:

- der tatsächliche Hauptmietzins für die vermieteten Objekte
- eine fiktive Verrechnung für Objekte, die der Vermieter selbst benützt
- eine fiktive Verrechnung für Objekte, die ein Wohnungseigentümer selbst benützt
- eine fiktive Verrechnung für leerstehende Objekte
- 25% der Einnahmen aus Werbeflächen
- Zuschüsse zu Erhaltungs- und nützliche Verbesserungsarbeiten
- „Verbotene Ablösen“
- Versicherungsleistungen

Folgende Ausgaben dürfen ausgewiesen werden:

- Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand
- 20% Prämie für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Vermögensteuer
- Ablösezahlungen an Vormieter
- Event. Steuern vom Einnahmenüberschuss
- Versicherte Schadensfälle
- Kosten für Messgeräte zur individuellen Verbrauchsmessung

Weist diese Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben einen Überschuss aus, bildet dies die „Hauptmietzinsreserve“. Überwiegen die Ausgaben, ist dies der „Mietzinsabgang“.

### **Eigentümerversammlung und Protokoll**

Der Verwalter muss für Wohnungseigentumsobjekte mindestens alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen. Das ist auch dann erforderlich, wenn es keine besonderen Besprechungspunkte gibt. Tag und Zeitpunkt der Eigentümerversammlung müssen so gewählt werden, dass möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können.

Mindestens zwei Wochen vor der Eigentümerversammlung muss jeder Wohnungseigentümer schriftlich über den Termin informiert werden und die zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände bekanntgegeben werden. Diese Information muss an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen werden und jedem einzelnen Wohnungseigentümer übermittelt werden.

Über jede Eigentümerversammlung muss der Verwalter ein Protokoll anfertigen, indem zumindest die Teilnehmer, die Abstimmungsergebnisse und die gefassten Beschlüsse angeführt sind. Dieses Protokoll muss jedem Wohnungseigentümer schriftlich übermittelt werden und an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus angeschlagen werden. Ergab eine Abstimmung keine Mehrheit für oder gegen einen Vorschlag, muss der Verwalter diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht bei der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren, gleichzeitig mit der Übersendung des Protokolls auffordern, sich dazu innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern.

### **Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft**

Jedem Wohnungseigentümer muss die Gelegenheit gegeben werden, an der Beschlussfassung mitzuwirken. Beschlüsse können entweder in der Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg gefasst werden, dies kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Damit ein Beschluss wirksam wird, ist jedoch immer Voraussetzung, dass die Wohnungseigentümer Gelegenheit hatten, sich über den Beschlussgegenstand zu äußern, auch wenn sie es tatsächlich nicht taten.

Der Verwalter muss alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft an einer deutlich sichtbaren Stelle im Haus anschlagen und jedem einzelnen Wohnungseigentümer schriftlich übermitteln. In dem übersendeten Beschluss muss darauf hingewiesen werden, dass für den Beginn der Anfechtungsfrist der Zeitpunkt des Anschlages im Haus entscheidend ist. Ebenfalls angegeben werden muss der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Anfechtungsfrist.

Grundsätzlich erfolgt die Übermittlung der Beschlüsse an die Wohnungseigentümer im Postweg an die Wohnungseigentumsadresse, jeder Wohnungseigentümer kann aber eine elektronische Übermittlung verlangen.

Erfolgte eine schriftliche Abstimmung, muss der Verwalter auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer Auskunft geben.

### **Befristete Verträge und Leerstehungen**

Der Hausverwalter muss den Ablauf der Befristungen überprüfen. Im Sinne einer „aktiven Liegenschaftsbewirtschaftung“ müssen leerstehende Einheiten zumindest monatlich überprüft werden und eine möglichst rasche Neuvermietung herbeigeführt werden.

Honorar des Verwalters

### **Allgemeines**

Das Honorar für Verwalter ist nicht einheitlich geregelt und orientiert sich an den Marktgegebenheiten.

Welche Leistungen des Verwalters von einem Pauschalhonorar oder einem Zusatzhonorar abgegolten sein sollen, richtet sich nach der individuellen Vereinbarung zwischen dem Verwalter und dem Hauseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft. Empfohlen wird folgende Leistungen zu berücksichtigen:

- Kontrolle des Objektzustandes
- Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen in normalem Umfang

- Abschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen
- Tätigkeiten in Zusammenhang mit Service-, Wartungs- und Reparaturarbeiten
- Führung der für die Betriebsführung erforderlichen Unterlagen, wie Wartungsaufzeichnungen, Prüfbücher etc.
- Erstellung der Eigentümer-Vorausschau
- Inkasso und Mahnwesen der Zahlungen der Wohnungseigentümer bzw. der Mieter
- Jahresabrechnung, Hauptmietzinsabrechnung
- Übliche Verwaltungsangelegenheiten in normalem Umfang, wie Aktenführung, Stammdatenführung, Vertretung vor Behörden etc.
- Eigentümerversammlung mindestens alle zwei Jahre und Protokoll
- Überprüfung, Beratung und Neuabschluss von Betreuungs-, Wartungs- und Serviceverträgen
- Betreuung und Abwicklung von Großreparaturen und Verbesserungsmaßnahmen, wie Planung, Angebotseinholung, Behördenverhandlungen, Erstellen eines Finanzierungskonzeptes, Überwachung der Bauführung, Prüfung aller Rechnungen etc.
- Geltendmachung von Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen
- Tätigkeiten in Zusammenhang mit Mietverträgen, die die Eigentümergemeinschaft mit hausfremden Dritten schließt, wie etwa Abschluss, Inkasso etc.
- Tätigkeiten in Zusammenhang mit Instandhaltungsdarlehen
- Tätigkeiten in Zusammenhang mit Hausbesorgern und sonstigen Hilfskräften, etwa Abschluss, Kündigung, Lohnverrechnung etc.
- Abrechnungen aufgrund abweichender Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten
- Durchführung zusätzlicher Eigentümerversammlungen und Protokollerstellung
- Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, sofern dies über den normalen Umfang hinausgeht
- Führen von Schlichtungsstellungs- und Gerichtsverfahren, sofern kein Rechtsanwalt damit betraut ist
- Übergabe der Verwaltungsunterlagen bei Ende der Verwaltungstätigkeit

Zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter kann das Honorar für die „ordentliche Verwaltung“ von Miethäusern als Prozentsatz der Summe der Mietzinse pro Jahr oder als Promillesatz des Neubauwertes des Gebäudes vereinbart werden. Im Rahmen der Betriebskosten wird ein Teil der Verwaltungsgebühr den Mietern weiterverrechnet. Für das Abrechnungsjahr 2012 beträgt die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 22 MRG 3,25 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

In Wohnungseigentumshäusern kann das Verwaltungshonorar einen Promillesatz des Neubauwertes der Liegenschaft darstellen, üblich sind aber auch Vereinbarungen über Beträge pro Quadratmeter und Nutzfläche oder pro Wohneinheit.

Zusatzleistungen des Verwalters werden, meist nach Stundensatz oder in einem Prozentsatz des Bauvolumen abgerechnet. Kommt ein unbefristeter Miet- oder Pachtvertrag durch die Vermittlung, d.h. durch die „vertragsgemäße, verdienstliche“ Tätigkeit des Hausverwalters zustande, kann mit dem Mieter und dem Vermieter eine Provision von einer Bruttomonatsmiete vereinbart werden.



Gewährt ein Verwalter einem Klienten ein Darlehen aus eigenen Mitteln, gebühren ihm dafür angemessene Zinsen.

Kosten für Grundbuchsauszüge, Firmenbuchsätze etc. sowie für Porto und Kopien können bei Vereinbarung an die Kunden weiterverrechnet werden. Für Kopien ist dabei ein Satz von € 0,58 üblich.

## **Bausträgervertragsgesetz -BTVG**

### **Geltungsbereich**

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz ist auf Bausträgerverträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (§ 2 Abs. 7 und § 7 WEG 2002) an den Bausträger oder an Dritte entrichten muss. Dabei sind auch solche Zahlungen an den Bausträger oder an Dritte zu berücksichtigen, die der Erwerber für vom Bausträger angebotene oder vorgegebene Sonder- oder Zusatzleistungen entrichten muss.

(2) Andere Vorschriften, die für den Erwerber günstiger sind, bleiben unberührt. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes können nicht zum Nachteil des Erwerbers abbedungen werden, wenn dieser Verbraucher (§ 1 Abs. 1 Z 2 KSchG) ist.

### **Begriffsbestimmungen**

§ 2. (1) Ein Bausträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.

(2) Bausträger ist, wer sich verpflichtet, einem Erwerber die in Abs. 1 genannten Rechte einzuräumen.

(3) Erwerber ist, wem Ansprüche auf den Erwerb der in Abs. 1 genannten Rechte gegen den Bausträger zustehen sollen.

(4) Ein Bausträgervertrag (Abs. 1) liegt auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung oder durchgreifende Erneuerung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

### **Form des Vertrags**

§ 3. (1) Der Bausträgervertrag bedarf der Schriftform.

(2) Auf den Mangel der Form kann sich nur der Erwerber bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) berufen.

### **Vertragsinhalt**

§ 4. (1) Der Bausträgervertrag muss jedenfalls folgende Punkte enthalten:

1. das Gebäude, die Wohnung oder den Geschäftsraum samt Zugehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) und die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, wobei das Ausmaß, die Lage und die Widmung des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Anlage jeweils bestimmt zu bezeichnen und aussagekräftige Pläne, Baubeschreibungen sowie eine Beschreibung der Ausstattung und ihres Zustandes zu Grunde zu legen und zu übergeben sind;

2. den Hinweis, dass der eigentliche Vertragsgegenstand oder die Gesamtanlage in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt oder die betreffende Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen wird;
3. den Preis und die vom Erwerber jeweils für Sonder- und Zusatzleistungen zu entrichtenden Beträge (§ 1 Abs. 1), wobei über alle damit verbundenen Abgaben und Steuern sowie die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu informieren ist;
4. die Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers;
5. den spätesten Termin der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Fertigstellung der vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage;
6. vom Erwerber allenfalls zu übernehmende dingliche oder obligatorische Lasten;
7. die Art der Sicherung des Erwerbers (§ 7);
8. das Konto des Bauträgers, auf das der Erwerber die Zahlungen bei einer Sicherung durch Garantie oder Versicherung zu entrichten hat, wobei der Erwerber über die damit verbundenen Rechtsfolgen (§ 8 Abs. 5) zu informieren ist, sowie
9. den Treuhänder, sofern ein solcher zu bestellen ist (§ 12).

(2) Liegt bei Abschluß des Bauträgervertrags noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor, so kann vereinbart werden, daß den Bauträger aus der verspäteten Übergabe keine Verzugsfolgen treffen und der Erwerber an den Vertrag gebunden bleibt, sofern die Verzögerung auf die für den Bauträger nicht vorhersehbare und durch ihn nicht abwendbare lange Dauer des baubehördlichen Verfahrens zurückzuführen ist und ein Jahr nicht übersteigt.

(3) Ist der Preis nicht als Fixpreis bestimmt, so kann – ausgehend von einem Basispreis – ein von bestimmten Kostenfaktoren abhängiger Preis vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Kostenfaktoren genau festgelegt sind und eine Obergrenze bestimmt ist oder diese Festlegung des Preises nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässig ist. Ist die Vereinbarung unwirksam, so gilt der Basispreis als Preis.

(4) Bei einem Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts hat der Bauträger dem Erwerber zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung für die Dauer von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes einen Haftrücklass im Ausmaß von zumindest zwei vom Hundert des Preises einzuräumen oder eine Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen.

### **Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers**

§ 5. (1) Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (§ 4);
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden

soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;

5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4.

(2) Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(3) 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 sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

(4) Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

(5) Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

### **Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers**

§ 6. (1) Ein Recht des Bauträgers, vom Vertrag zurückzutreten, kann nur für den Fall vereinbart werden, daß

1. Bauträgerverträge über eine bestimmte Mindestanzahl von eigentlichen Vertragsgegenständen desselben Vorhabens oder über einen bestimmten Anteil der Gesamtnutzfläche nicht zustande kommen; dieses Rücktrittsrecht steht dem Bauträger längstens sechs Monate nach der Vertragsschließung mit dem Erwerber zu;

2. der Erwerber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung nicht innerhalb der von den Parteien festgelegten oder sonst einer angemessenen Frist ein Förderungsansuchen stellt, Erklärungen vor Behörden abgibt, Finanzierungszusagen, Sicherheiten oder Urkunden beibringt oder Unterschriften leistet.

(2) Das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 Z 2 kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden Handlung unter Setzung einer Frist von mindestens einem Monat aufgefordert worden ist und dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

### **Sicherung des Erwerbers**

§ 7. (1) Der Bauträger hat den Erwerber gegen den Verlust der von diesem auf Grund des Bauträgervertrags geleisteten Zahlungen (§ 1 Abs. 1) mit Ausnahme seiner Zahlungen für Abgaben und Steuern sowie für die Kosten der Vertragserrichtung und -abwicklung zu sichern.

(2) Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche Sicherung (§ 8), durch grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10) oder durch pfandrechtliche Sicherung (§ 11) erfolgen.

(3) Soweit der Sicherungszweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, können die in diesem

Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen auch nebeneinander eingesetzt oder nachträglich einvernehmlich ausgetauscht werden.

(4) Ansprüche des Bauträgers und eines Dritten gemäß § 2 Abs. 4 werden erst fällig, wenn und soweit die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen.

(5) Die Sicherungspflicht des Bauträgers endet mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung.

(6) Die Sicherungspflicht (Abs. 1 bis 5) ist außer durch die Einhaltung der §§ 8 bis 14 auch erfüllt, wenn

1. eine inländische Gebietskörperschaft Bauträger ist;
2. Zahlungen des Erwerbers auf ein bei einem Kreditinstitut (§ 8 Abs. 3) treuhändig für Rechnung des Erwerbers geführtes Konto des Bauträgers entrichtet werden und mit dem Kreditinstitut zugunsten des Erwerbers vereinbart ist, dass der Bauträger über diese Zahlungen und die angewachsenen Zinsen erst nach der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten eigentlichen Vertragsgegenstandes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung verfügen kann, oder
3. eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt, der Vertrag den Erwerb eines Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechts vorsieht und
  - a) der Abschluss des Bauträgervertrags erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der Förderung erfolgt,
  - b) die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens – insbesondere der Baukosten und sonstiger Kosten, die nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft der Förderungszusage zugrunde liegen – gesichert und gewährleistet ist, dass außer der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine weiteren geldwerten Lasten vor Ende der Sicherungspflicht ohne Zustimmung der Gebietskörperschaft oder des Erwerbers verbüchert sind oder werden,
  - c) der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor des Bauträgers bis zu dem vereinbarten Bezugstermin jährlich eine Bescheinigung für das oder mehrere Bauvorhaben ausstellt, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche der Erwerber aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können,
  - d) die über Begehren des Bauträgers auszustellende Bescheinigung gemäß lit. c vom Bauträger der fördernden Gebietskörperschaft vorgelegt wird, sowie
  - e) im Fall einer gemeinnützigen Bauvereinigung der Revisionsverband bzw. der Revisor die Bescheinigung gemäß lit. c auch dem nach dem Sitz der Bauvereinigung zuständigen Amt der Landesregierung als Aufsichtsbehörde übermittelt, wobei unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz für jedermann die Einsichtnahme in diese Bescheinigung zu gewährleisten ist.
- (7) Der Abschlussprüfer oder ein Revisionsverband bzw. der Revisor haftet im Rahmen und in Anwendung des § 275 Abs. 2 Unternehmensgesetzbuch dem Erwerber unmittelbar für die Richtigkeit der Bescheinigung gemäß Abs. 6 Z 3 lit. c.

### **Schuldrechtliche Sicherung**

§ 8. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können durch eine ihm eingeräumte Garantie oder eine geeignete Versicherung gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen bis zu der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe. Eine Einschränkung der Sicherung auf noch nicht erbrachte Bauleistungen ist ohne entsprechende sonstige Sicherung unwirksam.

(2) Die in Abs. 1 genannten Sicherheiten können durch eine der Höhe nach begrenzte Fertigstellungsgarantie ersetzt werden, die jedenfalls die Rückforderungsansprüche einschließt.

(3) Garanten müssen Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen, die zur Geschäftsausübung im Inland berechtigt sind, oder inländische Gebietskörperschaften sein.

(4) Ein dem Bauträger vertraglich zugestandenes Verfügungsrecht über die dem Erwerber eingeräumte Sicherheit ist unwirksam.

(5) Leistungen aus einer Garantie oder Versicherung können nur von der Entrichtung der Zahlungen des Erwerbers auf das in dieser Sicherheit genannte Konto abhängig gemacht werden. Die Inanspruchnahme einer solchen Sicherheit durch den Erwerber gilt jedenfalls als Auflösung des Vertrags. Leistungen aus einer solchen Sicherheit werden spätestens mit der Löschung der zugunsten des Erwerbers erfolgten Grundbucheinträgen fällig.

### **Grundbücherliche Sicherstellung**

§ 9. (1) Der Erwerber aus einem Bauträgervertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums oder des Baurechts kann auch durch eine ausreichende bücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§ 10) gesichert werden.

(2) Bei einem Bauträgervertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum stellt die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 eine ausreichende bücherliche Sicherstellung des Erwerbers dar.

(3) Sofern nicht etwas anderes vereinbart worden ist (§ 4 Abs. 1 Z 6), muss weiter die Lastenfreiheit der Liegenschaft hergestellt oder die künftige Lastenfreiheit gesichert sein. Zwischen dem Hypothekargläubiger und dem Bauträger muss zugunsten des Erwerbers vereinbart sein, dass die Liegenschaft oder der Anteil des Erwerbers freigestellt wird. Davon können nur jene Teile des Preises ausgenommen werden, die der Erwerber trotz Fälligkeit noch nicht entrichtet hat.

(4) Die Parteien können im Bauträgervertrag die Zahlung nach Ratenplan A oder nach Ratenplan B (§ 10 Abs. 2 Z 1 und 2) vereinbaren. Bei Zahlung nach Ratenplan A hat der Bauträger eine zusätzliche Garantie oder Versicherung eines der in § 8 Abs. 3 genannten Rechtsträgers beizubringen, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Diese Zusatzsicherheit muss alle vermögenswerten Nachteile sichern, die dem Erwerber aus der Verzögerung oder der Einstellung des Bauvorhabens aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers oder der Nichteröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens erwachsen. Ihre Höhe muss mindestens 10 vom Hundert des vom Erwerber zu entrichtenden Preises betragen.

### **Zahlung nach Ratenplan**

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils

erst nach Abschluß der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

1. im Ratenplan A (§ 9 Abs. 4):

- a) 15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 12 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;

2. im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):

- a) 10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

(3) Eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn (Abs. 2 Z 1 lit. a und Z 2 lit. a) ist unter der Voraussetzung zulässig, daß auf Grund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

(4) Die Abs. 1 bis 3 sind auf durchgreifende Erneuerungen von Altbauten sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Abs. 2 bis 4 sind auf die Übernahme von Geldlasten durch den Erwerber sinngemäß anzuwenden.

### **Pfandrechtliche Sicherung**

§ 11. (1) Allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers können auch durch ein ausreichende Deckung bietendes Pfandrecht auf einer Liegenschaft gesichert werden. Die Sicherungspflicht erstreckt sich auch auf nicht länger als drei Jahre rückständige Zinsen in der in § 14 Abs. 1 genannten Höhe.

(2) Allfällige Rückforderungsansprüche mehrerer Erwerber können auch durch ein Pfandrecht zugunsten des Treuhänders gesichert werden. Zur Verfügung über ein solches Pfandrecht und zu seiner Verwertung ist allein der Treuhänder berechtigt.

(3) Das Pfandrecht nach Abs. 1 und 2 kann auch auf einen Höchstbetrag lauten, bis zu dem die Deckung reichen soll.

### **Bestellung eines Treuhänders**

§ 12. (1) Der Bauträger ist verpflichtet, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags einen Treuhänder zu bestellen, dessen Tätigkeit erst mit dem Ende der Sicherungspflicht des Bauträgers (§ 7 Abs. 5) dem jeweiligen Erwerber gegenüber endet. Auf die Bestellung des Treuhänders kann nur verzichtet werden, wenn für alle allfälligen Rückforderungsansprüche des Erwerbers eine schuldrechtliche Sicherung (§ 8) bestellt wird.

(2) Als Treuhänder kann nur ein Rechtsanwalt (eine Rechtsanwalts-Gesellschaft) oder ein Notar bestellt werden.

(3) Der Treuhänder hat außer den Verpflichtungen aus diesem Bundesgesetz, aus anderen Vorschriften oder aus Vertrag insbesondere die Pflicht,

1. den Erwerber über die Natur des Vertrags und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht zu belehren, insbesondere

a. über die nach dem Vertrag zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Sicherung (§ 7) einschließlich der jeweiligen Rechtsfolgen für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers sowie

b. über den Hafrücklass (§ 4 Abs. 4) und seine Rechtsfolgen, und

2. die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen und  
3. dem Erwerber über die von ihm entgegengenommenen Zahlungen entweder laufend, mindestens aber jährlich nach Abschluß des Kalenderjahrs spätestens zum 31. Jänner des Folgejahrs Rechnung zu legen und

4. dafür zu sorgen, dass der Erwerber Zahlungen nur auf Konten entrichtet, über die der Treuhänder verfügungsberechtigt ist und die durch die Abwicklung über ein Kreditinstitut nach § 109a Abs. 5 Notariatsordnung bzw. in einer Treuhandeinrichtung der jeweiligen Rechtsanwaltskammer abgesichert sind.

(4) Bei der grundbücherlichen Sicherstellung (§ 9) hat der Treuhänder die vertraglichen und grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere das Vorhandensein von Freistellungsverpflichtungen der Hypothekargläubiger (§ 9 Abs. 3), zu prüfen und den Erwerber bei der Einhaltung des Ratenplans durch Überwachung des Baufortschritts zu unterstützen.

(5) Bei der pfandrechtlichen Sicherung (§ 11) hat der Treuhänder die vertraglichen, die grundbuchsrechtlichen und die wertmäßigen Voraussetzungen für die Deckung allfälliger Rückforderungsansprüche zu prüfen.

(6) Im Fall einer längerfristigen Verhinderung des Treuhänders hat das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, im Verfahren außer Streitsachen auf Antrag des Bauträgers oder eines Erwerbers einen anderen Treuhänder zu bestellen, sofern weder im Bauträgervertrag für diesen Fall Vorsorge getroffen worden ist noch sich die Beteiligten in angemessener Frist einigen.

### **Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts**

§ 13. (1) Der Abschluß eines Bauabschnitts (§ 10 Abs. 2) ist nach dem Fertigstellungsgrad der Hauptanlage zu beurteilen. Bei mehreren selbständigen Bauwerken ist der Fertigstellungsgrad desjenigen Bauwerks maßgeblich, auf das sich der Anspruch des Erwerbers bezieht.

(2) Zur Feststellung des Abschlusses des jeweiligen Bauabschnitts kann der Treuhänder einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker, einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten

Sachverständigen für das Bauwesen oder eine im Rahmen der Förderung des Vorhabens tätige inländische Gebietskörperschaft beziehen. Diese haften dem Erwerber unmittelbar; sie gelten nicht als Erfüllungsgehilfen des Treuhänders.

(3) Zur Feststellung der ausreichenden Deckung eines vom Bauträger gemäß § 11 angebotenen Pfandrechts sowie zur Feststellung des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft im Sinn des § 10 Abs. 3 kann der Treuhänder einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen beziehen. Dieser haftet dem Erwerber unmittelbar; er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe des Treuhänders.

(4) Ziviltechniker und Sachverständige haben zur Deckung der gegen sie aus den in den Abs. 2 und 3 genannten Tätigkeiten entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung über eine Mindestversicherungssumme von 400 000 Euro für jeden Versicherungsfall bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer abzuschließen.

### **Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung**

§ 14. (1) Der Erwerber kann alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

(2) Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Auf ihn kann im voraus nicht wirksam verzichtet werden.

(3) Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften bleiben unberührt.

### **Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers**

§ 15. Rückforderungsansprüche des Erwerbers nach § 14 und aus anderen Rechtsgründen richten sich auch dann gegen den Bauträger, wenn der Erwerber entsprechend dem Bauträgervertrag Zahlungen an Dritte geleistet hat.

### **Abtretung von Ansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung**

§ 16. Ist die Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen auf Grund mangelhafter Leistung gegen den Bauträger durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder aus anderen Gründen unmöglich oder erheblich erschwert, so kann der Erwerber die Abtretung der dem Bauträger gegen Dritte zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche auf Grund mangelhafter Leistung verlangen. Der Rechtsübergang tritt mit dem Einlangen des auf die Abtretung gerichteten schriftlichen Verlangens des Erwerbers beim Bauträger ein; für den Dritten gelten die §§ 1395 und 1396 ABGB.

### **Strafbestimmungen**

§ 17. Ein Bauträger, der

1. es unterläßt, einen den § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 entsprechenden Vertrag zu errichten,
2. Zahlungen entgegen den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes vereinbart, fordert oder entgegennimmt oder
3. es entgegen dem § 12 unterläßt, von der Vertragsschließung bis zum Ende der Sicherungspflicht (§ 7 Abs. 5) einen Treuhänder beizuziehen,



begeht – sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt – eine Verwaltungsübertretung und ist im Fall der Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14 000 Euro, in den Fällen der Z 2 und 3 mit einer solchen bis zu 28 000 Euro zu bestrafen.

### **Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel**

§ 18. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Es ist auf nach seinem Inkrafttreten geschlossene Bauträgerverträge über Bauvorhaben anzuwenden, bei denen der Baubeginn nach dem 30. November 1996 der Baubehörde angezeigt worden ist.

(2) Soweit in diesem Bundesgesetz auf Bestimmungen anderer Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich des § 17 der Bundesminister für Soziales und Konsumentenschutz im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

(4) Die §§ 1, 14, 17 und 18 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 treten mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(5) § 1 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen worden sind. § 17 in der in Abs. 4 genannten Fassung ist auf strafbare Handlungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2001 begangen worden sind.

(6) Die §§ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 18 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 56/2008 treten mit 1. Juli 2008 in Kraft. Sie sind auf Bauträgerverträge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2008 abgeschlossen werden.

(7) Die §§ 9 Abs. 4, 12 Abs. 3 und 16 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 58/2010 treten mit 1. August 2010 in Kraft.

(8) § 12 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 159/2013 tritt mit 1. September 2013 in Kraft.

### **(Anm.: Zu § 12, BGBl. I Nr. 7/1997)**

§ 12. Die in diesem Bundesgesetz verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.