

## ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR RECHTSANWÄLTE

### 1. Anwendungsbereich

1.1. Die Auftragsbedingungen, die auf der Homepage [www.wohnrecht.at](http://www.wohnrecht.at) unter AGB und durch Anklicken des Links im Email elektronisch abrufbar sind, gelten für sämtliche Tätigkeiten und gerichtliche/behördliche wie außergerichtliche Vertretungshandlungen, die im Zuge eines zwischen dem Rechtsanwalt/der Rechtsanwaltsgesellschaft<sup>1</sup> und dem/der Mandanten/ in bestehenden Auftragsverhältnisses vorgenommen werden.

1.2. Voraussetzung für die Anwendung der Auftragsbedingungen ist, dass dem/der Mandanten/in die Auftragsbedingungen bei Auftragserteilung nachweislich ausgehändigt oder übersendet (postalisch oder elektronisch) werden.

1.3. Sofern die Anwendung der Auftragsbedingungen nicht ausdrücklich vereinbart wird, gelten sie als vereinbart, sofern der/die Mandant/ in nach Aushändigung oder Übersendung der Auftragsbedingungen dem Inhalt derselben nicht binnen 14 Tagen schriftlich widerspricht und der/die Mandant/ in vom Rechtsanwalt darauf hingewiesen wurde, dass dieser nur zu den Auftragsbedingungen tätig wird. Die Auftragsbedingungen gelten auch für neue Aufträge, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird; dieser Schriftformvorbehalt gilt nicht bei Verbrauchereigenschaft des/der Mandanten/in.

Im Fall der Auftragserteilung auf elektronischem Weg gelten die Bestimmungen des FAGG. Mit dem Tag der Erteilung des Auftrags beginnt ein 14-tägiges Rücktrittsrecht des Mandanten/der Mandantin zu laufen. Sofern mit der Erbringung der Dienstleistung innerhalb der 14 Tagesfrist begonnen werden soll, bedarf es einer schriftlichen Erklärung, dass mit der Dienstleistung vor Ablauf der Rücktrittsfrist des § 11 FAGG begonnen werden soll. Insoweit entfällt dann das Rücktrittsrecht bei vollständiger Leistungserbringung binnen 14 Tagen (§ 18 Abs 1 Z 1 FAGG). Bei unvollständiger Leistungserbringung binnen 14 Tagen hat der Mandant/die Mandantin dem Rechtsanwalt gemäß § 16 FAGG einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Rechtsanwalt 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. Auftrag und Vollmacht

2.1. Der Rechtsanwalt ist berechtigt und verpflichtet, in jenem Maß zu vertreten, als dies zur Erfüllung seines Auftrages notwendig und zweckdienlich ist.

---

<sup>1</sup> Im folgenden wird vereinfachend von „Rechtsanwalt“ gesprochen.

2.2. Der/die Mandant/ in hat gegenüber dem Rechtsanwalt auf Verlangen eine schriftliche Vollmacht zu unterfertigen. Diese Vollmacht kann auf die Vornahme einzelner, genau bestimmter oder sämtlicher möglicher Rechtsgeschäfte bzw Rechtshandlungen gerichtet sein. Wird keine schriftliche Vollmacht unterfertigt, wird auf Grundlage dieser Vertragsbedingungen ein entsprechender Vertrag abgeschlossen und dem Rechtsanwalt Vollmacht für sein Tätigwerden zur Erfüllung des übernommenen Mandats erteilt, mit welchem der/die Mandantin den Rechtsanwalt beauftragt hat.

### **3. Grundsätze der Vertretung**

3.1. Der Rechtsanwalt hat die ihm anvertraute Vertretung gemäß dem Gesetz zu führen und die Rechte und Interessen des/der Mandanten/ in gegenüber jedermann mit Eifer, Treue und Gewissenhaftigkeit zu vertreten.

3.2. Der Rechtsanwalt ist grundsätzlich berechtigt, seine Leistungen nach eigenem Ermessen vorzunehmen und alle Schritte zu ergreifen, insbesondere Angriffs- und Verteidigungsmittel in jeder Weise zu gebrauchen, solange dies dem Auftrag des/der Mandanten/ in, seinem Gewissen oder dem Gesetz nicht widerspricht.

3.3. Erteilt der/die Mandant/ in dem Rechtsanwalt eine Weisung, deren Befolgung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung des Rechtsanwaltes unvereinbar ist, hat der Rechtsanwalt die Weisung abzulehnen. Bei aus der Sicht des Rechtsanwaltes für den/die Mandanten/in unzumutbaren oder diesem sogar nachteiligen Weisungen hat der Rechtsanwalt vor der Durchführung den/die Mandanten/in auf die möglicherweise nachteiligen Folgen hinzuweisen.

Das Recht des Anwaltes zur jederzeitigen Mandatsauflösung bleibt unberührt.

3.4. Bei Gefahr im Verzug ist der Rechtsanwalt berechtigt, auch eine vom erteilten Auftrag nicht ausdrücklich gedeckte oder eine einer erteilten Weisung entgegenstehende Handlung zu setzen oder zu unterlassen, wenn eine Nachfrage beim/der Mandanten/in nicht rechtzeitig möglich ist.

### **4. Informations- und Mitwirkungspflichten des Mandanten**

4.1. Nach Erteilung des Auftrages ist der/die Mandant/in verpflichtet, dem Rechtsanwalt sämtliche Informationen und Tatsachen, die im Zusammenhang mit der Ausführung des

Auftrages von Bedeutung sein könnten, unverzüglich mitzuteilen und alle erforderlichen Unterlagen und Beweismittel zugänglich zu machen.

4.2. Während des Auftragsverhältnisses ist der/die Mandantin verpflichtet, dem Rechtsanwalt alle geänderten oder neu eintretenden Umstände, die im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein könnten, unverzüglich nach Bekanntwerden derselben mitzuteilen.

### **5. Verschwiegenheitsverpflichtung, Interessenkollision**

5.1. Der Rechtsanwalt ist zur Verschwiegenheit über alle ihm anvertrauten Angelegenheiten und die ihm sonst in seiner beruflichen Eigenschaft bekanntgewordenen Tatsachen, deren Geheimhaltung im Interesse seines/r Mandanten/in gelegen ist, verpflichtet. Der Rechtsanwalt ist berechtigt, sämtliche Mitarbeiter im Rahmen der geltenden Gesetze und Richtlinien mit der Bearbeitung von Angelegenheiten zu beauftragen, soweit diese Mitarbeiter nachweislich über die Verpflichtung zur Verschwiegenheit belehrt worden sind.

5.2. Soweit dies zur Verfolgung oder Abwehr von Ansprüchen gegenüber dem/der Mandanten/in erforderlich ist, ist der Anwalt von der Verschwiegenheitspflicht entbunden.

5.3. Der/die Mandant/kann kann den Rechtsanwalt jederzeit von der Verschwiegenheitsverpflichtung entbinden. Die Entbindung von der Verschwiegenheit durch seine/n Mandanten/in enthebt den Rechtsanwalt nicht der Verpflichtung zu prüfen, ob seine Aussage dem Interesse seines/r Mandanten/in entspricht.

### **6. Berichtspflicht des Rechtsanwaltes**

Der Rechtsanwalt hat den/die Mandanten/in über die von ihm vorgenommenen Handlungen im Zusammenhang mit dem Auftrag in angemessenem Ausmaß mündlich oder schriftlich in Kenntnis zu setzen.

### **7. Substitution**

Der Rechtsanwalt kann sich durch einen bei ihm in Verwendung stehenden Rechtsanwaltsanwärter oder einen anderen Rechtsanwalt oder dessen befugten Rechtsanwaltsanwärter vertreten lassen.

## **8. Honorar**

8.1. Der/die Mandant/in ist verpflichtet, an den Rechtsanwalt Honorare und Auslagen nach dem Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG), den Autonomen Honorarrichtlinien (AHR) des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages, nach dem Stand der letzten Verlautbarung im Amtsblatt der Wiener Zeitung, oder im Falle einer entsprechend getroffenen Vereinbarung ein Zeithonorar nach tatsächlichem Aufwand zu zahlen. Eine Wertsicherung kann vereinbart werden.

8.2. Der Rechtsanwalt ist ferner berechtigt, mit dem/der Mandanten/in ein Pauschalhonorar für bestimmte oder sämtliche erbrachte oder zu erbringende Leistungen in einer Causa zu vereinbaren.

Auch bei Vereinbarung eines Pauschalhonorars gebührt dem Rechtsanwalt wenigstens der vom Gegner darüber hinaus erstrittene Kostenbetrag.

8.3 Der/die Mandant/in nimmt zur Kenntnis, dass eine vom Rechtsanwalt vorgenommene Schätzung über die Höhe des voraussichtlich anfallenden Honorars unverbindlich und nicht als Kostenvoranschlag zu sehen ist, weil das Ausmaß der vom Anwalt zu erbringenden Leistungen ihrer Natur nach nicht seriös vorhergesehen werden kann.

8.4. Der Aufwand für die Abrechnung und Erstellung der Honorarnoten wird, soweit das übliche Maß nicht überschritten wird, dem/der Mandanten/in nicht in Rechnung gestellt. Verlangt der/die Mandant/in darüber hinausgehende Leistungen des Rechtsanwaltes, hat er/sie ihm diesen Aufwand zu ersetzen.

Dies gilt auch für einen vom Mandanten/der Mandantin verlangten schriftlichen Bericht an den Abschlussprüfer des/der Mandanten/in für Zwecke der Aufstellung des Jahresabschlusses (Bildung von Rückstellungen etc).

8.5. Der Rechtsanwalt ist zu jedem beliebigen Zeitpunkt, jedenfalls aber quartalsmäßig, berechtigt, Honorarnoten zu legen und Honorarvorschüsse zu verlangen.

8.6. Eine dem/der Mandanten/in übermittelte und ordnungsgemäß aufgeschlüsselte Honorarnote gilt als genehmigt, wenn und soweit der/die Mandant/in nicht binnen eines Monats (maßgebend ist der Eingang beim Rechtsanwalt) ab Erhalt schriftlich widerspricht.

8.7. Sofern der/die Mandant/in mit der Zahlung des gesamten oder eines Teiles des Honorars in Verzug gerät, hat er/sie bei Verbrauchereigenschaft im Sinn des § 1 KSchG an den Rechtsanwalt Verzugszinsen in Höhe von 4 % zu zahlen, im Fall eines Unternehmengeschäfts gelten Verzugszinsen gemäß § 456 UGB als vereinbart.

8.8. Sämtliche gerichtliche und behördliche Kosten (Barauslagen) und Spesen (zB wegen zugekaufter Fremdleistungen) können - nach Ermessen des Rechtsanwaltes – dem/der Mandanten/in zur direkten Begleichung übermittelt werden,

8.9. Bei Erteilung eines Auftrages durch mehrere Mandanten in einer Rechtssache haften diese solidarisch für alle daraus entstehenden Forderungen des Rechtsanwaltes.

8.10 Kostenersatzansprüche des Mandanten gegenüber dem Gegner werden hiermit in Höhe des Honoraranspruches des Rechtsanwaltes an diesen mit ihrer Entstehung abgetreten. Der Rechtsanwalt ist berechtigt, die Abtretung dem Gegner jederzeit mitzuteilen.

#### **8.11. Abrechnung in streitigen und außerstreitige Verfahren/allgemeine Beratungen**

Sofern kein Stundenhonorar vereinbart wird, erfolgt die Abrechnung in streitigen und außerstreitigen Verfahren auf Basis der nachstehenden Bemessungsgrundlagen, mangels Erwähnung in diesen nach den Bemessungsgrundlagen der AHK (Allgemeine Honorarkriterien, abrufbar unter <https://www.jusline.at/gesetz/ahk>)::

#### **A) Bestand- und Räumungsstreitigkeiten:**

##### **aa) Mietrecht/Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht/sonstiges**

##### **Bestandrecht/Streitigkeiten wegen titelloser Benützung/Widerruf eines Prekariums - streitiges als auch außerstreitiges Verfahren, ausgenommen Zahlungsbegehren:**

Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 7.000,00

Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>: der Jahresbruttomietzins, mindestens € 10.000,00

Wohnungen über 90 m<sup>2</sup>: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 12.000,00

Geschäftsräumlichkeiten: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 15.000,00

##### **bb) Mietrecht/Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht/Bestandrecht/ titellose Benützung:**

Im Falle von reinen Zahlungsbegehren gilt der jeweilige Ansatz nach RATG als vereinbart.

#### **B) Streitigkeiten im Wohnungseigentum/Miteigentum, streitiges als auch außerstreitiges Verfahren:**

pro Liegenschaft (Einlagezahl)

bis zu 10 Objekten € 7.000,00

11 – 20 Objekte € 10.000,00

21 – 30 Objekte € 12.000,00

ab 31 Objekten € 15.000,00.

### **8.12. Abrechnung in Vertragssachen:**

In Vertragssachen gelten mangels anderer Vereinbarung folgende Abrechnungskriterien:

#### **A) Kaufverträge:**

**aa)** Kaufvertragsabwicklung (ausgenommen Treuhandschaften und Berechnung der Immobilienertragssteuer):

2% netto des jeweiligen Kaufpreises, wobei folgende Leistungen enthalten sind:

Kaufvertragserstellung, Rangordnungsgesuch oder vergleichbare Anmerkungen samt Verbücherung, Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen sowie Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer

**bb)** Treuhandschaft Lastenfreistellung (Verkäuferseite) netto pauschal € 800,00

Treuhandschaft Ankaufsfinanzierung (Käuferseite) netto pauschal € 800,00

**cc)** Immobilienertragssteuer auf Basis des Tarifs des dazu beigezogenen Steuerberaters

#### **B) Wohnungseigentumsverträge:**

2% netto des jeweiligen Verkehrswertes der Liegenschaft, mangels Vorliegen eines solchen nach dem sich nach dem Immobilienpreisspiegel (§ 4 Abs 1 GrestG) errechnenden Wert, wobei folgende Leistungen enthalten sind:

Vertragserstellung, Rangordnungsgesuch oder vergleichbare Anmerkungen samt Verbücherung, Ersichtlichmachung allfälliger abweichender Aufteilungsschlüssel, Benützungvereinbarungen udgl, Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen sowie Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer

#### **C) Schenkungsverträge/Übergabsverträge:**

**aa) Vertragsabwicklung:**

2% netto des jeweiligen Verkehrswertes, wobei folgende Leistungen enthalten sind:

Vertragserstellung samt Verbücherung, Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen sowie Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer

**bb)** Immobilienertragssteuer auf Basis des Tarifs des dazu beigezogenen Steuerberaters

**D) Mietverträge:**

1 Monatshauptmiete netto

**8.13) Stundenhonorar:**

Für den Fall der Vereinbarung eines Stundenhonorars sowohl im streitigen als auch außerstreitigen Verfahren, Vertragsangelegenheiten, Beratungen oder Rechtsgutachten wird nach je begonnenen 5 Minuten je einzelner Leistung abgerechnet. Zeitlich zusammenhängende Leistungen gelten bei der Verrechnung als eine Leistung. Der Stundensatz beträgt jeweils netto

Rechtsanwälte € 500,00 (Rechtsgutachten netto € 500,00, sofern kein Pauschalhonorar vereinbart wird)

Konzipient/in netto € 225,00

Sekretariat netto € 87,50.

**8.14. Barauslagen**

Die anfallenden Barauslagen sind in sämtlichen Fällen der Abrechnung (8.11 bis 8.13) zusätzlich zu entrichten.

**9. Haftung des Rechtsanwaltes**

**9.** Die Haftung des Rechtsanwaltes für fehlerhafte Beratung oder Vertretung ist auf den Betrag der vom Rechtsanwalt bei Erteilung des Auftrages eingedeckten Haftpflichtsumme - mindestens in Höhe der in § 21a RAO i.d.g.F. genannten Summe – beschränkt. Sollte der/die Mandant/in Verbraucher sein, gilt diese Haftungsbeschränkung nur für den Fall leicht fahrlässiger Schadenszufügung.

**10. Verjährung/Präklusion**

**10.** Soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen den Rechtsanwalt, wenn sie nicht vom/von der Mandanten/in binnen sechs Monaten (falls der/die Mandant/in Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist) oder binnen eines Jahres (falls der/die Mandantin nicht Unternehmer ist) ab dem Zeitpunkt, in dem der/die Mandant/in vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend gemacht werden, längstens aber nach Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt des schadenstiftenden (anspruchsbegründenden) Ereignisses.

### **11. Rechtsschutzversicherung des Mandanten**

**11.1.** Verfügt der/die Mandant/in über eine Rechtsschutzversicherung, so hat er/sie dies dem Rechtsanwalt unverzüglich bekanntzugeben und die erforderlichen Unterlagen (soweit verfügbar) vorzulegen. Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, Informationen darüber einzuholen, ob und in welchem Umfang eine Rechtsschutzversicherung besteht und um rechtsschutzmäßige Deckung anzusuchen.

**11.2.** Die Bekanntgabe einer Rechtsschutzversicherung durch den/die Mandanten/in und die Erwirkung rechtsschutzmäßiger Deckung durch den Rechtsanwalt lässt den Honoraranspruch des Rechtsanwaltes gegenüber dem/der Mandanten/in unberührt und ist nicht als Einverständnis des Rechtsanwaltes anzusehen, sich mit dem von der Rechtsschutzversicherung Geleisteten als Honorar zufrieden zu geben.

**11.3.** Der Rechtsanwalt ist nicht verpflichtet, das Honorar von der Rechtsschutzversicherung direkt einzufordern, sondern kann das gesamte Entgelt vom/von der Mandanten/in begehren.

### **12 .Vertragsbeendigung**

**12.1.** Das Auftragsverhältnis kann vom Rechtsanwalt oder vom/von der Mandanten/in ohne Einhaltung einer Frist und ohne Angabe von Gründen jederzeit aufgelöst werden.

**12.2.** Im Falle der Auflösung durch den/die Mandanten/in oder den Rechtsanwalt hat dieser/e für die Dauer von 14 Tagen den/die Mandanten/in insoweit noch zu vertreten, als dies nötig ist, um den/die Mandanten/in vor Rechtsnachteilen zu schützen.

### **13. Herausgabepflicht**

**13.1.** Der Rechtsanwalt hat nach Beendigung des Auftragsverhältnisses auf Verlangen dem/der Mandanten/in Urkunden im Original zurückzustellen.

**13.2.** Soweit der/die Mandant/in nach Ende des Auftragsverhältnisses Schriftstücke verlangt, die er/sie im Rahmen der Mandatsabwicklung bereits erhalten hat, sind die Kosten vom/von der Mandanten/in zu tragen.

**13.3.** Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, die Akten für die Dauer von sieben Jahren ab Beendigung aufzubewahren und in dieser Zeit dem/der Mandanten/in bei Bedarf Abschriften auszuhändigen. Für die Kostentragung gilt Pkt 13.2.

Sofern für die Dauer der Aufbewahrungspflicht längere gesetzliche Fristen gelten, sind diese einzuhalten. Nach Ablauf von sieben Jahren stimmt der Mandant/die Mandantin der Vernichtung der Akten zu.

#### **14. Rechtswahl und Gerichtsstand**

**14.1.** Die Auftragsbedingungen und das durch diese geregelte Vertragsverhältnis unterliegen materiellem österreichischem Recht.

**14.2.** Für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem durch die Auftragsbedingungen geregelten Vertragsverhältnis, wozu auch Streitigkeiten über dessen Gültigkeit zählen, wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes am Sitz des Rechtsanwaltes vereinbart, soweit dem nicht zwingendes Recht entgegensteht.

Der Rechtsanwalt ist jedoch berechtigt, Ansprüche gegen den/die Mandanten/in auch bei jedem anderen Gericht im In- oder Ausland einzubringen, in dessen Sprengel der/die Mandant/in seinen/ihren Wohnsitz, eine Niederlassung oder Vermögen hat.

#### **15. Schlussbestimmungen**

**15.1.** Änderungen oder Ergänzungen dieser Vertragsbestimmungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern dem § 10 Abs 3 KSchG nicht entgegensteht.

**15.2.** Erklärungen des Rechtsanwaltes an den/die Mandanten/in gelten jedenfalls als bewirkt, wenn sie an die bei Auftragserteilung vom/von der Mandanten/ in bekanntgegebene oder die danach schriftlich mitgeteilte, geänderte Adresse versandt

werden. Der Rechtsanwalt kann mit dem/der Mandanten/ in aber - soweit nichts anderes vereinbart ist - in jeder ihm geeignet erscheinenden Weise korrespondieren.

Nach diesen Auftragsbedingungen schriftlich abzugebende Erklärungen können - soweit nichts anderes bestimmt ist - auch mittels Telefax oder Email abgegeben werden.