

ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR RECHTSANWÄLTE

1. Anwendungsbereich

- 1.1. Die Auftragsbedingungen, die auf der Homepage 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 Rechtsanwältin/der Rechtsanwaltsgesellschaft¹ und dem/der Mandanten/in² bestehenden Auftragsverhältnisses vorgenommen werden.
- 1.2. Voraussetzung für die Anwendung der Auftragsbedingungen ist, dass dem Mandanten 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 Mandant nach Aushändigung oder Übersendung der Auftragsbedingungen dem Inhalt derselben nicht binnen 14 Tagen schriftlich widerspricht und der Mandant 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 Mandanten.
- 1.4. 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 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 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

¹ Im Folgenden wird vereinfachend von „Rechtsanwalt“ gesprochen.

² Im Folgenden wird vereinfachend von Mandant gesprochen.

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.
- 2.2.** Der Mandant 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 Mandant 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 Mandanten 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 Mandanten, seinem Gewissen oder dem Gesetz nicht widerspricht.
- 3.3.** Erteilt der Mandant 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 Mandanten unzumutbaren oder diesem sogar nachteiligen Weisungen hat der Rechtsanwalt vor der Durchführung den Mandanten auf die möglicherweise nachteiligen Folgen hinzuweisen. Das Recht des Rechtsanwaltes 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 Mandanten nicht rechtzeitig möglich ist.

4. Informations- und Mitwirkungspflichten des Mandanten

- 4.1. Nach Erteilung des Auftrages ist der Mandant 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 Mandant 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 Mandanten 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 Mandanten erforderlich ist, ist der Anwalt von der Verschwiegenheitspflicht entbunden.
- 5.3. Der Mandant kann den Rechtsanwalt jederzeit von der Verschwiegenheitsverpflichtung entbinden. Die Entbindung von der Verschwiegenheit durch seinen Mandanten enthebt den Rechtsanwalt nicht der Verpflichtung zu prüfen, ob seine Aussage dem Interesse seines Mandanten entspricht.

6. Berichtspflicht des Rechtsanwaltes

Der Rechtsanwalt hat den Mandanten 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 Mandant 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 Mandanten 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 Mandant 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 Mandanten nicht in Rechnung gestellt. Verlangt der Mandant darüber hinausgehende Leistungen des Rechtsanwaltes, hat er ihm diesen Aufwand zu ersetzen.

Dies gilt auch für einen vom Mandanten/der Mandantin verlangten schriftlichen Bericht an den Abschlussprüfer des Mandanten 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 Mandanten übermittelte und ordnungsgemäß aufgeschlüsselte Honorarnote gilt als genehmigt, wenn und soweit der Mandant nicht binnen eines Monats (maßgebend ist der Eingang beim Rechtsanwalt) ab Erhalt schriftlich widerspricht.
- 8.7. Sofern der Mandant mit der Zahlung des gesamten oder eines Teiles des Honorars in Verzug gerät, hat er bei Verbrauchereigenschaft im Sinn des § 1 KSchG an den Rechtsanwalt Verzugszinsen in Höhe von 4 % zu zahlen, im Fall eines Unternehmergeäfts 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 Mandanten zur direkten Begleichung übermittelt werden.
- 8.9. Bei Erteilung eines Auftrages durch mehrere Mandanten in einer Rechtsache 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 außerstreitigen 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

a) Mietrecht/Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht/sonstiges Bestandrecht/Streitigkeiten wegen titelloser Benützung/Widerruf eines Prekariums - Streitiges als auch außerstreitiges Verfahren, ausgenommen Zahlungsbegehren:

Wohnungen bis 60 m²: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 7.000,00

Wohnungen zwischen 60 und 90 m²: der Jahresbruttomietzins, mindestens € 10.000,00

Wohnungen über 90 m²: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 12.000,00

Geschäftsräumlichkeiten: der Jahresbruttomietzins, mindestens aber € 15.000,00

b) 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

a) 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

b) Treuhandschaft Lastenfreistellung (Verkäuferseite) netto pauschal € 750,00
Treuhandschaft Ankaufsfinanzierung (Käuferseite) netto pauschal € 750,00

c) Immobilienertragssteuer auf Basis des Tarifs des dazu beigezogenen Steuerberaters

B) Wohnungseigentumsverträge

2% netto des jeweiligen Verkehrswertes der Liegenschaft, mangels Vorliegens 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

a) Vertragsabwicklung

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

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

b) 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 € 400,00 (Rechtsgutachten netto € 500,00, sofern kein Pauschalhonorar vereinbart wird)

Konzipient/in netto € 200,00

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

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 Mandant Verbraucher sein, gilt diese Haftungsbeschränkung nur für den Fall leicht fahrlässiger Schadenszufügung.

10. Verjährung/Präklusion

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 Mandant Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist) oder binnen eines Jahres (falls der Mandant 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 Mandant über eine Rechtsschutzversicherung, so hat er 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 Mandanten und die Erwirkung rechtsschutzmäßiger Deckung durch den Rechtsanwalt lässt den Honoraranspruch des Rechtsanwaltes gegenüber dem Mandanten 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 der Mandanten begehren.

12 .Vertragsbeendigung

- 12.1. Das Auftragsverhältnis kann vom Rechtsanwalt oder vom Mandanten ohne Einhaltung einer Frist und ohne Angabe von Gründen jederzeit aufgelöst werden.
- 12.2. Im Falle der Auflösung durch den Mandanten oder den Rechtsanwalt hat dieser für die Dauer von 14 Tagen den Mandanten insoweit noch zu vertreten, als dies nötig ist, um den Mandanten vor Rechtsnachteilen zu schützen.

13. Herausgabepflicht

- 13.1. Der Rechtsanwalt hat nach Beendigung des Auftragsverhältnisses auf Verlangen dem Mandanten Urkunden im Original zurückzustellen.
- 13.2. Soweit der Mandant nach Ende des Auftragsverhältnisses Schriftstücke verlangt, die er im Rahmen der Mandatsabwicklung bereits erhalten hat, sind die Kosten vom Mandanten zu tragen.
- 13.3. Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, die Akten für die Dauer von sieben Jahren ab Beendigung aufzubewahren und in dieser Zeit dem Mandanten 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 der Vernichtung der Akten zu.

14. Rechtswahl und Gerichtsstand

- 14.1.** Die Auftragsbedingungen und das durch dieses 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 Mandanten gelten jedenfalls als bewirkt, wenn sie an die bei Auftragserteilung vom Mandanten bekanntgegebene oder die danach schriftlich mitgeteilte, geänderte Adresse versandt werden. Der Rechtsanwalt kann mit dem Mandanten 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.