

Allgemeine Geschäftsbedingungen – für den Geschäftsbereich Immobilienvermittlung

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden «AGB») regeln das Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber (Abgeber und Interessent) und Swiss Life Select Österreich GmbH (Makler) im **Zusammenhang mit der Vermittlung von Immobilien**.
- 1.2 Die AGB bilden einen integrierenden Bestandteil im gesamten Geschäftsverkehr zwischen dem Makler und dem Auftraggeber. Sie gelten im Sinne des Maklergesetzes zwischen dem Makler und dem Auftraggeber als vereinbart. Die AGB's berücksichtigen die aktuelle Rechtslage, wie diese durch das Maklergesetz (MaklerG), die ImmobilienmaklerVO (IMV), weiters ABGB, KSchG, FAGG und die besonderen Landesregeln für Immobilienmakler normiert ist. Soweit im konkreten Fall nicht zwingende Bestimmungen zur Anwendung gelangen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Sollte der Vermittlungsauftrag spezifischere Bestimmungen enthalten als diese AGB, so gehen diese den AGB vor.
- 1.3 Von den AGB abweichende Bedingungen oder AGB des Kunden haben keine Gültigkeit, sofern dies nicht ausdrücklich schriftlich zwischen dem Makler und dem Auftraggeber vereinbart wurde. Diese werden auch nicht Vertragsinhalt, wenn der Makler nicht explizit widerspricht.
- 1.4 Die Regelungen der AGB gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart worden ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen sind solche im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes („KSchG“), also jede (natürliche oder juristische) Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht einer selbständigen wirtschaftlichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein (§ 1 Abs. 2 KSchG).

2. Leistungsumfang des Maklers

- 2.1 Der Makler wird als Immobilienmakler aufgrund einer gesonderten Vermittlungsvereinbarung für den Auftraggeber tätig und verpflichtet sich die Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.
- 2.2 Der Makler wird – sofern er im Einzelfall keine gegenteilige Mitteilung macht – im **Interesse beider Seiten** (Abgeber und Interessent) tätig und berücksichtigt daher die Interessen beider Auftraggeber. Es wird empfohlen bei der Anbots-/Vertragsprüfung sowie bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und der steuerlichen Auswirkungen gegebenenfalls Experten miteinzubeziehen.
- 2.3 Objektangebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Der Interessent hat auch dann keinen Anspruch darauf, dass sein Angebot vom Abgeber

angenommen wird, wenn dieses dem Objektangebot vollständig entspricht. Der Makler hat, sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges zugesagt wird, keine Abschlussvollmacht.

3. Provisionsanspruch

- 3.1 Der Anspruch auf Provision entsteht gem § 7 MaklerG mit Rechtswirksamkeit (d.i. Willensübereinstimmung oder allfälliger Bedingungseintritt) des vermittelten Geschäfts und ist – sofern nicht im Einzelfall ein späterer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart worden ist – sofort fällig. Der Anspruch auf Zahlung der Provision entsteht zu diesem Zeitpunkt unabhängig von der Rechnungslegung. Die Höhe des Provisionsanspruchs wird dem Verbraucher vor Vertragsabschluss mitgeteilt.
- 3.2 Die Provision gebührt dem Makler auch dann, wenn diese in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden ist, sofern sich aus den AGB nicht geringere Anforderungen für die Provision ergeben.
- 3.3 Die in den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen enthaltenen Höchstsätze für Provisionsansprüche von Immobilienmaklern, insbesondere der Immobilienmaklerverordnung (BGBl 1996/297 in der jeweils geltenden Fassung, nachfolgend „IMV“), gelten als vereinbart.
- 3.4 Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Bezahlung der Provision auch für den Fall, dass aufgrund der Tätigkeit des Maklers zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
- 3.5 Für den Fall des Zahlungsverzuges von mehr als 14 Tagen ab dem Datum der Rechnungsstellung – entscheidend für die Einhaltung der 14 tägigen Frist ist das Valuta (=Wertstellungs)datum auf dem Konto des Maklers – sind vom Auftraggeber an den Makler Verzugszinsen von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz per anno zu leisten. Ist der Auftraggeber Verbraucher hat dieser im vorbeschriebenen Verzugsfalle 4% Verzugszinsen per anno an den Makler zu bezahlen
- 3.6 Der Auftraggeber ist weiters verpflichtet, dem Makler als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und jeder Mühewaltung auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Ermittlungserfolg einen Betrag in der Höhe der sonst zu bezahlenden Provision zu leisten (§ 15 Abs. 1 MaklerG), wenn
 - 3.6.1 dass im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts **erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt**;
 - 3.6.2 mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein **zweckgleichwertiges** Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
 - 3.6.3 dass im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern **mit einer anderen Person** zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser Person, die ihm von dem Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser Person die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
 - 3.6.4 das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein **gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht** ausgeübt wird.

- 3.7 Die in Punkt 3.6 bezeichnete Entschädigung oder ein Ersatz für Aufwendungen und/oder Mühewaltung gilt im Falle eines **Alleinvermittlungsauftrages** auch für den Fall vereinbart, dass
- 3.7.1 der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund **vorzeitig aufgelöst** wird;
 - 3.7.2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die **Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber** beauftragten Maklers zustande gekommen ist; oder
 - 3.7.3 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages **auf andere Art** als durch Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 3.8 Im Falle eines **Folgegeschäfts** innerhalb von drei Jahren hat der Makler Anspruch auf eine allfällige Differenz in Form einer **Ergänzungsprovision**. Dies gilt beispielsweise dann, wenn ein zunächst gemietetes Objekt in weiterer Folge an den Mieter verkauft wird oder zwischen den Auftraggebern ein weiteres Rechtsgeschäft (Zumietung oder weiterer Ankauf) abgeschlossen wird. Der Anspruch auf Provision aus dem Folgegeschäft besteht auch dann, wenn der Makler bei diesem Folgegeschäft nicht verdienstlich tätig geworden ist. Für den Fall der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages gelten die Ergänzungsprovisionsätze der IMV.
- 3.9 Bei einem Folgegeschäft ist der Auftraggeber verpflichtet den Makler eigenständig von dessen rechtskräftigem Abschluss **schriftlich** und durch Übermittlung einer vollständigen Kopie des abgeschlossenen Vertrages zum Folgegeschäft zu informieren

4. Besondere Rechtsfolgen der nicht fristgerechten Zahlung einer Minderprovision

- 4.1 Wenn zwischen dem Makler und dem Auftraggeber eine geringere als die in Punkt 3.3 festgelegte Provision (im folgenden «Minderprovision»), in welcher Form und wann auch immer, rechtswirksam vereinbart oder vom Makler, in welcher Form und wann auch immer, rechtswirksam dem Auftraggeber zugesagt wurde, so besteht dieser Minderprovisionsanspruch des Auftraggebers jeweils immer nur dann, wenn die Minderprovision spätestens innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungsstellung des Maklers (folgend auch als „Minderprovisionsrechnung“ bezeichnet) auf das vom Makler bekannt gegebene Konto vollständig einlangt (entscheidend dabei ist das Datum der Wertstellung).
- 4.2 Sollte die Zahlung, aus welchen Gründen auch immer, nicht fristgerecht und/oder nicht vollständig einlangen, ist der Makler diesfalls insbes. berechtigt, jederzeit und unbefristet, dem Auftraggeber die Provision gemäß Punkt 3.3 mittels abgeänderter Rechnung – folgend auch als „Regelprovisionsrechnung“ bezeichnet – vorzuschreiben, wobei der sich daraus ergebende Rechnungsbetrag zur Gänze, rückwirkend mit dem Datum der Minderprovisionsrechnung fällig wird. **Im Zusammenhang gilt auch:** Insbes. eine, wann auch immer erfolgende, spätere Vorschreibung oder Nichtvorschreibung der Regelprovision bzw. der Regelprovisionsrechnung des Maklers an den Auftraggeber bedeutet keinerlei – auch keinen teilweisen – Verzicht des Maklers darauf. Der Makler kann die Regelprovision unbefristet gegenüber dem Auftraggeber jederzeit geltend machen.
- 4.3 Ein gänzlicher oder teilweiser Verzicht des Maklers auf die Geltendmachung der Regelprovision ist ausnahmslos immer nur dann gegeben, wenn der Makler gegenüber dem Auftraggeber schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift ausdrücklich erklärt, unwiderruflich und bedingungslos auf die Provision gemäß Punkt 3.3 ganz oder teilweise zu verzichten.

5. Pflichten des Abgebers

- 5.1 Der Abgeber ist verpflichtet, den Makler bei seiner Tätigkeit ordnungsgemäß, redlich und umfassend innerhalb angemessener Frist zu unterstützen und alle für die Vermittlung erforderlichen und notwendigen **Unterlagen** unaufgefordert zur Verfügung zu stellen. Dies umfasst auch **Informationen**, die für den Interessenten wissenswert oder von Interesse sein können (z.B. betreffend der Eignung und Beschaffenheit des Objektes, bekannte Mängel). Sollte es zu allfälligen nachträglichen Änderungen kommen, wird der Abgeber den Makler umgehend informieren.
- 5.2 Der Abgeber ist verpflichtet, die Gelegenheit zum Abschluss eines vom Makler vermittelten Rechtsgeschäftes vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben.
- 5.3 Der Abgeber wird — soweit erforderlich — sämtliche für die Gültigkeit des vom Makler vermittelten Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einholen und den Makler jederzeit über den Stand des diesbezüglichen Verfahrens Auskunft erteilen.
- 5.4 Erbringt der Abgeber ihm obliegende Mitwirkungspflichten nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig, so sind die daraus entstehenden Folgen, insbesondere Verzögerungen oder Mehraufwendungen, vom Abgeber zu tragen.
- 5.5 Der Abgeber ist verpflichtet dem Makler sofort, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig, vor Abgabe der Vertragserklärung, einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** für das zu vermittelnde Objekt vorzulegen und spätestens 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auszuhändigen, insbes. da auf Grund gesetzlicher Verpflichtung die Kennwerte HWB und fGEE bei Veröffentlichungen anzuführen sind. **Hinweis des Maklers dazu:** Das Zuwiderhandeln gegen diese Informationspflicht in Veröffentlichungen bzw. gegen die Vorlage- oder Aushändigungsspflicht ist mit einer **Verwaltungsstrafe** von derzeit bis zu EUR 1.450,- bedroht. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Der Käufer bzw. Bestandnehmer, dem kein Energieausweis übergeben wurde, kann selbst einen Energieausweis erstellen lassen und dafür die angemessenen Kosten binnen drei Jahren klagsweise geltend machen.
- 5.6 Der Abgeber ist nicht berechtigt, mit einem Interessenten, der von der Geschäftsgelegenheit über den Makler Kenntnis erlangt hat, über den Abschluss des Rechtsgeschäftes zu verhandeln, sofern ihm der Makler mitteilt, dass der Interessent vom Maklervertrag zurücktritt und der Abgeber nicht bereit ist, die Käufer- oder Mieterprovision zu übernehmen.

6. Pflichten des Interessenten

- 6.1 Ist dem Interessenten ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als **käuflich** oder **vermietbar** oder eine sonstige vom Makler angebotene Geschäftsgelegenheit **bekannt**, ist der Interessent verpflichtet, dies dem Makler unverzüglich, längstens aber binnen 14 (vierzehn) Tagen (beginnend mit dem Erstkontakt zum Makler), bekanntzugeben. Erfolgt diese Bekanntgabe nicht oder nicht fristgerecht, anerkennt der Interessent das angebotene Objekt/die angebotene Geschäftsgelegenheit als provisionsbegründend.
- 6.2 Der Interessent ist nicht berechtigt, von den Informationen des Maklers Gebrauch zu machen, wenn er in Ausübung eines Rücktrittsrechts vom Maklervertrag von diesem zurücktritt.

7. Gewährleistung und Haftung

- 7.1 Der Makler gewährleistet, dass er seine vertragliche Vermittlungstätigkeit mit angemessener Sorgfalt und sachgerecht durchführen wird. Eine Verantwortung/Haftung für ein **bestimmtes Ergebnis** oder für einen **bestimmten Erfolg** übernimmt der Makler nicht.
- 7.2 Der Makler haftet für alle von ihm verschuldeten Vermögensschaden im **Verbrauchergeschäft** nur bei **Vorsatz und grober Fahrlässigkeit**. Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so haftet der Makler nur bei Vorsatz und **krass grober Fahrlässigkeit**.
- 7.3 Der Makler überprüft den **Wahrheitsgehalt** von Informationen das Vermittlungsobjekt direkt oder indirekt betreffend, welcher Art auch immer, die er mündlich oder schriftlich oder elektronisch bereithält, verfasst, mitteilt, veröffentlicht, weitergibt oder bekanntgibt, **nicht**, solange für ihn **keine Veranlassung** besteht an der **Richtigkeit der Information zu zweifeln**, wenn er diese vom Abgeber oder von Dritten erhalten hat, sofern der Makler nicht ausdrücklich Gegenteiliges erklärt. Es wird deshalb dem Auftraggeber vom Makler dringend empfohlen bei diesbzgl. Informationen jeweils beim Makler schriftlich nachzufragen, ob er diese selbst recherchiert und dazu Nachforschungen vorgenommen hat oder diese nur ungeprüft weitergibt.
- 7.4 Sämtliche Ausführungen **(steuer-)rechtlicher, baurechtlicher oder gebührenrechtlicher Natur sind völlig unverbindlich** und der Makler übernimmt hierbei keinerlei Haftung oder Gewährleistung. Das gilt auch für Unterlagen (z.B. Anbot), die der Makler dem Auftraggeber zur Verfügung stellt.
- 7.5 **Besichtigung**: Die Besichtigung des Vermittlungsobjektes und der Zugang zu diesem durch den Interessenten und seine allfälligen Begleitpersonen erfolgt auf eigene Gefahr. Der Makler übernimmt dafür keine wie immer geartete Haftung. Er haftet insbes. nicht für Schäden, die dem Interessenten und seiner allfälligen Begleitpersonen im Rahmen einer Besichtigung eines vom Makler angebotenen Objektes, entstehen, sofern der Makler einen allfälligen Schaden **nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig** verursacht hat. Dieser Haftungsausschluss gilt auch gegenüber Dritten, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Interessenten an der Besichtigung teilnehmen.
- 7.6 Alle **Angaben des Maklers zur Beschaffenheit des Vermittlungsobjektes**, zB. zur Rendite, Bebaubarkeit, Verwertbarkeit, Größe, usw, gelten als weitergegebene Information von Dritten, sofern der Makler nicht im Einzelfall ausdrücklich Gegenteiliges behauptet. Er übernimmt dafür keinerlei Haftung oder Gewährleistung.
- 7.7 Falls es sich beim Auftraggeber nicht um einen Verbraucher handelt, gilt für Schadenersatzansprüche eine Verjährungsfrist von 1 (einem) Jahr. Diese beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem der Auftraggeber Kenntnis vom Schaden erlangt.

8. Rücktrittsrechte für Verbraucher

- 8.1 Ist der Auftraggeber des Maklers Verbraucher, steht diesem bei Fern- und Auswärtsgeschäften (vgl FAGG) das Recht zu, **binnen 14 Tagen** ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn der Makler aufgrund des ausdrücklichen Verlangens des Auftraggebers sowie der Bestätigung des Auftraggebers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist mit der Durchführung des Auftrages begonnen und der Auftrag (zB durch

Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit) vollständig erfüllt hat. Wurde die Leistung des Maklers vor Erklärung des Rücktritts bereits teilweise erbracht, so besteht die Pflicht des Auftraggebers zur Zahlung einer anteiligen Provision. Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers besteht weiters nicht, wenn der Auftrag an dem Makler in dessen Büro erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung mit dem Makler vom Adressaten des Anbots selbst angebahnt wurde. **Die Erklärung des Rücktritts kann grundsätzlich formfrei erfolgen.** Die Verwendung des zur Verfügung gestellten Widerruf-Formulars wird jedoch empfohlen.

- 8.2 Ist der Auftraggeber des Maklers Verbraucher und gibt eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung seines dringenden Wohnbedürfnisses oder eines nahen Angehörigen dienen soll. Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach Abgabe der Vertragserklärung erklärt werden (vgl § 30a KSchG). Wird die Rücktrittserklärung an den Makler gerichtet, so gilt die Rücktrittserklärung auch für einen im Zuge der Abgabe der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Frist beginnt zu laufen, sobald der Auftraggeber eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Erklärung des Rücktritts kann grundsätzlich formfrei erfolgen. Die Verwendung des allenfalls zur Verfügung gestellten Widerrufformulars wird jedoch empfohlen.

9. Allgemeines

- 9.1 Änderungen oder Ergänzungen von Verträgen bedürfen der Schriftform. Dieses Formerfordernis kann nur durch eine schriftliche Vereinbarung aufgehoben werden.
- 9.2 Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder durch die Rechtsprechung oder gesetzliche Regelungen unwirksam werden, so hat dies nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen zur Folge. Die nichtige Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck am ehesten entspricht.
- 9.3 Diese AGB und alle auf ihrer Grundlage abgeschlossenen Rechtsgeschäfte unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen, soweit diese auf ein anderes als das österreichische Recht verweisen, und des UN- Kaufrechtes.
- 9.4 Als **ausschließlicher Gerichtsstand** für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen AGB oder auf deren Grundlage abgeschlossene Rechtsgeschäfte wird das sachlich zuständige Gericht in Wien vereinbart. Bei Verbrauchern gelten die gesetzlichen Bestimmungen (insb. §14 KSchG), solange der Verbraucher seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat.