

# Allgemeine Geschäftsbedingungen „auritas finanzmanagement gmbh“ - Vermögensberater

## § 1. Geltungsbereich

(1) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ab Kontaktaufnahme zwischen dem Finanzdienstleister und dem Klienten. Zum Geltungsbereich dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen gehören insbesondere Verträge zwischen dem Finanzdienstleister und dem Klienten, welche das entgeltliche Erbringen von Finanzdienstleistungen, einschließlich der bloßen Analyse des Klientenvermögens zum Inhalt haben.

(2) Der Klient erklärt seine Zustimmung, dass die Allgemeinen Auftragsbedingungen auch allen weiteren Verträgen zu Grunde gelegt werden, sofern nicht Abweichendes vereinbart wird.

(3) Bei Verträgen zwischen dem Finanzdienstleister und dem Klienten, die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen insoweit, als sie den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes nicht entgegenstehen.

## § 2. Aufklärungs- und Mitwirkungspflicht des Klienten

(1) Der Finanzdienstleister benötigt für die sorgfältige und gewissenhafte Erbringung seiner Dienstleistungen alle sachbezogenen Informationen und Unterlagen, über die der Klient verfügt, um eine fundierte Beurteilung der individuellen Rahmenbedingungen vorzunehmen und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgeben zu können.

(2) Der Klient ist verpflichtet, dem Finanzdienstleister alle für die Ausführung der Dienstleistungen erforderlichen Unterlagen rechtzeitig, vollständig und ohne besondere Aufforderung vorzulegen und den Finanzdienstleister von allen Umständen, die für die Erbringung der Dienstleistungen von Relevanz sein können, in Kenntnis zu setzen.

(3) Die nach gründlichem Nachfragen vom Klienten erhaltenen Informationen und Unterlagen kann der Finanzdienstleister ungeprüft zur Grundlage der weiteren Erbringung seiner Dienstleistungen gegenüber dem Klienten machen.

## § 3. Vergütung

(1) Sämtliche vom Finanzdienstleister erbrachten Leistungen (insbesondere Aktenstudium, Vorbereitung und Durchführung von Besprechungen, Ausarbeitung von Beratungskonzepten, Besprechungen mit Banken, Fahrzeiten) werden nach Zeitaufwand auf Grundlage eines Stundensatzes von EUR 150,- zzgl. 20 % USt verrechnet, wobei als kleinste Verrechnungseinheit 1/2 Stunde vereinbart wird.

(2) Fahrtkosten und Tagesdiäten werden entsprechend den steuerlich anrechenbaren Sätzen weiterverrechnet.

(3) Sämtliche Nebenkosten insbesondere für Telefonate und Kopien werden pauschal mit 10 % des Honorars gemäß Abs. 1 in Rechnung gestellt.

(4) Das Honorar ist vom Klienten sofort nach Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Bei Aufträgen, die sich über einen Zeitraum von mehr als vier Wochen erstrecken, ist der Finanzdienstleister berechtigt, das Honorar monatlich in Rechnung zu stellen. Im Fall des Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 10,5 % p.a. verrechnet. Ferner verpflichtet sich der Klient, im Fall des Zahlungsverzugs die mit der Einschaltung eines Rechtsanwalts bzw. Inkassobüros verbundenen Inkassokosten zu bezahlen.

## § 4. Laufende Betreuung

(1) Wird eine ausdrückliche Vereinbarung zur laufenden Beratung abgeschlossen, gilt diese Vereinbarung zwischen Finanzdienstleister und dem Klienten auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer vierwöchigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Kalenderquartals aufgekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(2) Die Kündigung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung wird durch Abs. 1 nicht berührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

(a) über das Vermögen eines Vertragspartners ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder der Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird oder die Voraussetzungen für die Eröffnung eines solchen Verfahrens oder die Abweisung eines solchen Antrags vorliegt und der Vertragspartner seine Zahlungen einstellt;

(b) der Klient mit einer Zahlung aufgrund dieses Vertrags auch nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von zumindest einer Woche gegenüber dem ursprünglichen Zahlungstermin um mehr als vier Wochen in Verzug ist;

(c) sonstige wesentliche Vertragsverletzungen.

## § 5. Mitteilungen an den Klienten

(1) Die Erteilung von Vermittlungsaufträgen hat schriftlich, nach vorheriger Beratung durch den Finanzdienstleister zu erfolgen. Das Erteilen von Aufträgen mittels Telefon, Telefax oder E-Mail ist nur dann gültig, wenn der Klient sein Einverständnis damit ausdrücklich und schriftlich im Vorhinein erklärt. E-Mails gelten als schriftliche Erklärung.

(2) Der Finanzdienstleister ist verpflichtet, Vermittlungsaufträge des Klienten unverzüglich, spätestens jedoch ab der Entgegennahme des Vermittlungsauftrags folgenden Bankarbeitstag in Österreich durchzuführen, sofern er ohne Verschulden zur Ansicht gelangt, dass diese vom Klienten stammen. Die Verpflichtung zum unverzüglichen Durchführen des Auftrags besteht dann nicht, wenn der Finanzdienstleister auf Grund höherer Gewalt, am Durchführen gehindert ist oder das Konto des Klienten nicht ausreichend gedeckt ist. Ist das Durchführen eines Vermittlungsauftrags nicht möglich, hat der Finanzdienstleister den Klienten hiervon ehestmöglich zu informieren.

(3) Der Finanzdienstleister ist verpflichtet, dem Klienten über die Ergebnisse seiner Tätigkeit laufend – je nach Sachlage – Bericht zu erstatten und dem Klienten alle relevanten Urkunden zu übermitteln.

(4) Als Zustelladresse gilt die dem Finanzdienstleister zuletzt bekannt gegebene Adresse.

(5) Der Klient nimmt zur Kenntnis, dass die Übermittlung von E-Mails unter Umständen dazu führen kann, dass Daten verloren gehen, verfälscht oder bekannt werden. Für diese Folgen übernimmt der Finanzdienstleister eine Haftung nur dann, wenn er dies vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. E-Mails gelten erst nach ausdrücklicher Bestätigung des Einlangens beim Finanzdienstleister als zuge stellt.

## § 6. Urheberrechte

Der Klient anerkennt, dass jedes vom Finanzdienstleister erstellte Konzept ein urheberrechtlich geschütztes Werk ist. Sämtliche Vervielfältigungen, Verbreitungen, Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Finanzdienstleisters.

## § 7. Offenlegung von Unterlagen, Haftung

(1) Der Klient verpflichtet sich, alle notwendigen Informationen und Unterlagen, die für eine korrekte Erfüllung des Auftrags durch den Finanzdienstleister erforderlich sind, wahrheitsgemäß, vollständig und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, damit eine ordnungsgemäße Bearbeitung durch den Finanzdienstleister möglich ist.

(2) Der Finanzdienstleister ist verpflichtet, auf Grundlage der ihm übermittelten Informationen mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Klienten die entsprechenden Schlussfolgerungen zu treffen und das Konzept zu erstellen. Den Finanzdienstleister trifft keine Haftung, wenn vom Klienten Informationen oder Auskünfte nicht erteilt werden, die für das Beratungskonzept maßgeblich sind.

(3) Der Finanzdienstleister haftet für allfällige Schäden des Klienten nur im Fall des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit. Die Haftung des Finanzdienstleisters und seiner Erfüllungsgehilfen für bloß leicht fahrlässig zugefügte Schäden wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Haftung für entgangenen Gewinn ist in allen Fällen ausgeschlossen. Für Konsumenten i.S.d. KSchG gilt diese Bestimmung nur dann, wenn diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterschrieben wurden.

(4) Für Schadenersatzansprüche gilt ferner eine Haftungsbeschränkung in Höhe der Vergütung, die dem Finanzdienstleister in den vergangenen sechs Monaten vor Eintritt des Schadenfalls vom Klienten ausgezahlt wurden; die Haftung ist jedenfalls mit der Höchstsumme von EUR 50.000,- begrenzt. Sofern der Klient kein Verbraucher im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes ist, müssen Schadenersatzansprüche gegen den Finanzdienstleister innerhalb

von sechs Monaten ab Kenntnis des Schadens geltend gemacht werden.

(5) Aufgrund des anwachsenden Umfangs der Fachliteratur gehört es nicht zum Inhalt der Dienstleistungen, aktive Nachforschungen in der Fachliteratur anzustellen, es sei denn, dass dies vom Klienten ausdrücklich gewünscht ist.

(6) Der Finanzdienstleister ist kein Steuerberater und ist daher nicht verpflichtet zu überprüfen, ob die empfohlene Veranlagungsform auch die für den Klienten steuerlich günstigste ist. Dem Klienten wird empfohlen, sich über die steuerlichen Folgen seiner Veranlagung selbst mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

## § 8. Vertraulichkeit, Datenschutz

(1) Der Finanzdienstleister ist verpflichtet, vertrauliche Informationen, die ihm aufgrund der Geschäftsbeziehung zum Klienten bekannt werden, vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten. Ausdrücklich davon ausgenommen sind, bei bezogene und/oder involvierte Partner der auritas finanzmanagement gmbh. Der Finanzdienstleister ist verpflichtet, diese Pflicht auch seinen Mitarbeitern zu überbinden. Jede Weitergabe von Daten unterliegt den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes.

(2) Der Klient ist entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes mit einer automationsunterstützten Verwendung seiner Daten einverstanden.

## § 9. Vollmachtserteilung

(1) Durch diese Allgemeinen Auftragsbedingungen bevollmächtigt der Klient den Finanzdienstleister, alle Unterlagen, die mit der Erfüllung dieses Auftrags im Zusammenhang stehen, einzusehen und Kopien hiervon zu erstellen.

(2) Sofern dies im Einzelfall notwendig ist, wird der Klient den Finanzdienstleister ferner bevollmächtigen, in seinem Namen Auskünfte über Konto- und Depotstände sowie Kreditkonten bei Banken abzufragen und diese Institute gegenüber dem Finanzdienstleister vom Daten- und Bankgeheimnis entbinden.

## § 10. Rücktrittsrechte des Klienten

(1) Gemäß § 3 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) ist der Klient berechtigt, bei Abgabe seiner Vertragserklärung außerhalb der Geschäftsräume des Auftragnehmers oder eines Standes auf einer Messe von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurückzutreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung dieser Vertragsurkunde, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen dieses Vertrages zu laufen.

(2) Die Erklärung über den Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich an den Auftragnehmer zu übermitteln. Der Rücktritt ist rechtzeitig, wenn er innerhalb der in Abs 1 genannten Frist abgesendet wird.

## § 11. Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Gebot der Schriftlichkeit selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, wird dadurch der Restvertrag nicht berührt. In einem solchen Fall wird die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der undurchsetzbaren oder ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

(3) Die Verträge zwischen dem Finanzdienstleister und den Klienten unterliegen österreichischem Recht. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ausschließlich das sachlich für 1010 Wien zuständige Gericht. Der Finanzdienstleister ist berechtigt, eine allfällige Klage vor jedem anderen zuständigen Gericht einzu bringen.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen „auritas finanzmanagement gmbh“ – Versicherungsmakler

Der Versicherungsmakler (kurz VM) vermittelt unabhängig von seinen und dritten Interessen, insbesondere unabhängig vom Versicherungsunternehmer (Versicherer) Versicherungsverträge zwischen Versicherer und Versicherungskunden (kurz VK). Der vom VK mit seiner Interessenwahrung in privaten, betrieblichen Versicherungsangelegenheiten beauftragte VM ist für beide Parteien des Versicherungsvertrages tätig, hat aber überwiegend die Interessen des VK zu wahren. Der VM leistet nach dem Maklergesetz, den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz AGB) und einem mit dem VK abgeschlossenen Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die AGB sind ab Vereinbarung eine für VK und VM verbindliche Basis im Geschäftsverkehr zwischen beiden und bei Abwicklung der Geschäftsfälle.

## Pflichten des Versicherungsmaklers (VM):

1.1. Die Interessenwahrung umfasst die fachgerechte, den jeweiligen Bedürfnissen und Notwendigkeiten entsprechende Beratung und Aufklärung des VK über den zu vermittelnden Versicherungsschutz. Der VM erstellt eine angemessene Risikoanalyse und ein angemessenes Deckungskonzept aufgrund der ihm erteilten Informationen und ausgehändigten Unterlagen.

1.2. Der VM ist verpflichtet, dem VK den nach den Umständen des Einzelfalles bestmöglichen Versicherungsschutz zu vermitteln. Die Interessenwahrung ist auf Versicherer mit Niederlassung in Österreich beschränkt, auf andere nur gegen Entgeltvereinbarung für den erhöhten Aufwand. Die Vermittlung des bestmöglichen Versicherungsschutzes durch den VM erfolgt bei entsprechender Bearbeitungszeit unter Berücksichtigung des Preis-Leistungs-Verhältnisses: das bedeutet neben der Höhe der Versicherungsprämie, insbesondere auch die Fachkompetenz des Versicherers, seine Gestion bei der Schadenabwicklung, seine Kulanzbereitschaft, die Vertragslaufzeit, die Möglichkeit von Schadenfallkündigungen, die Höhe von Selbstbehalten etc.

1.3. Der VM ist nur bei Entgeltvereinbarung zur Tätigkeit nach § 28 Z. 4 (Bekanntgabe von Rechtshandlungen etc.) und Z. 5 (Prüfung des Versicherungsscheines) MaklerG verpflichtet. (Gilt nicht für Verbrauchergeschäfte.)

1.4. Der VM ist nur bei Entgeltvereinbarung zur Tätigkeit nach § 28 Z. 6 (Unterstützung bei Versicherungsfall etc.) und Z. 7 (laufende Überprüfung etc.) MaklerG verpflichtet.

1.5. Der VM ist zur Verschwiegenheit verpflichtet, hat Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der VK, die ihm bei seiner

Beratung bekannt wurden, zu wahren und dem Versicherer nur solche Informationen weiterzugeben, die zur Beurteilung des zu versichernden oder versicherten Risikos notwendig sind. Der VK stimmt der automatisierten unterstützten Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu.

2. Pflichten des Versicherungskunden (VK): 2.1. Der VK wird alle für den Abschluss der gewünschten Versicherungen und für den VM für eine korrekte Erfüllung seines Auftrages notwendigen, relevanten Daten, Informationen und Unterlagen wahrheitsgemäß und vollständig bekanntgeben. Ebenso wird er alle für die Versicherungsdeckung relevanten Veränderungen, insbesondere Adressänderungen, Änderungen der Tätigkeit, Auslands-tätigkeit, Gefahrenerhöhung u.s.w., dem VM unverzüglich und unaufgefordert schriftlich bekanntgeben. Der VK hat - wenn erforderlich - an einer Risikobesichtigung durch den VM oder Versicherer nach vorheriger Verständigung und Terminabsprache teilzunehmen und auf besondere Gefahren von sich aus hinzuweisen.

2.2. Der VK nimmt zur Kenntnis, dass ein von ihm oder für ihn vom VM unterfertigter Antrag noch keinen Versicherungsschutz bewirkt und der Annahme durch den Versicherer bedarf. Der VK nimmt zur Kenntnis, dass zwischen Unterfertigung des Versicherungsantrages und dessen Annahme durch den Versicherer ein ungedeckter Zeitraum bestehen kann. Der VK wird alle durch die Vermittlung des VM übermittelten Versicherungsdokumente auf sachliche Unstimmigkeiten und allfällige Abweichungen vom ursprünglichen Auftrag überprüfen und dem VM zur Berichtigung mitteilen.

2.3. Der VK nimmt zur Kenntnis, dass mündliche Nebenabreden mit dem VM und/oder dessen Mitarbeitern unwirksam und alle Aufträge und Anweisungen an den VM schriftlich zu erteilen sind; Abweichungen von diesem Erfordernis bedürfen der Schriftlichkeit. (Gilt nicht für Verbrauchergeschäfte.)

2.4. Der VK nimmt zur Kenntnis, dass er als Versicherungsnehmer Obliegenheiten auf Grund Gesetz und Versicherungsbedingungen im Versicherungsfall einzuhalten hat, deren Nichteinhaltung zur Leistungsfreiheit des Versicherers führen kann.

## 3. Sonstiges:

3.1. Wegen der großen Zahl und Mannigfaltigkeit der Geschäftsvorfälle ist für die gesamte Geschäftsverbindung die Haftung des VM auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; bei Verbrauchergeschäften gilt der Haftungsausschluss nur für andere als Personenschäden. Außer bei Verbrauchergeschäften ist die Haftung bei grober Fahrlässigkeit mit der Höhe der

gesetzlichen Mindesthaftpflichtsumme beschränkt und erstreckt sich nicht auf entgangenen Gewinn.

3.2. Schadenersatzansprüche gegen den VM kann der VK nur innerhalb von

6 Monaten - für Verbraucher von 3 Jahren - nach Kenntnis des Schadens gerichtlich geltend machen, längstens jedoch innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des schadenbegründenden Sachverhalts.

3.3. Die Vertragsparteien werden die AGB auf allfällige Rechtsnachfolger übertragen und bestätigen, dass die AGB auch dann gültig sind, falls VK oder VM ihre Rechtsform ändern, ihr Unternehmen oder ihr Vermögen in eine Gesellschaft einbringen, eine Fusion vornehmen oder auf andere Art eine Änderung in der Rechtsperson des VK oder des VM eintritt. Die Verpflichtung zur Vornahme aller Rechtshandlungen, die für die Weitergeltung der AGB notwendig sind, ist vereinbart. (Gilt nicht für Verbrauchergeschäfte.)

3.4. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, jegliche Änderung in der Person der Vertragspartner dem anderen Teil jeweils unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

4. Entgeltanspruch: Im Zusammenhang mit vermittelten Verträgen ist Entgelt des VM die Provision, darüber hinaus steht dem VM bei schriftlicher Vereinbarung ein Entgelt und nach 1.2, 1.3 und

1.4 ein angemessenes Entgelt durch den VK zu.

5. Örtlicher Geltungsbereich: 5.1. Die Tätigkeit des VM wird, soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart, örtlich auf Österreich beschränkt. 5.2. Soweit im Einzelfall keine zwingenden gesetzlichen Regelungen entgegenstehen, gilt ausschließlich österreichisches Recht; Erfüllungsort ist der Ort der Berufsniederlassung des VM. 5.3. Bei Streitigkeiten ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht am Ort der Berufsniederlassung des VM - bei Verbrauchern am Ort seines Wohnsitzes, seines gewöhnlichen Aufenthaltes oder seiner Beschäftigung - anzurufen, soweit im Einzelfall keine zwingenden gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

6. Abweichende Vereinbarungen von den AGB regelt ein gesonderter schriftlicher Maklervertrag. Etwaige Unwirksamkeit einzelner Punkte berührt nicht die Geltung der übrigen Punkte der AGB. 6. Abweichende Vereinbarungen von den AGB regelt ein gesonderter schriftlicher Maklervertrag. Etwaige Unwirksamkeit einzelner Punkte berührt nicht die Geltung der übrigen Punkte der AGB.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen „auritas finanzmanagement gmbh“ - Immobilienmakler

## I. Allgemeines

1. Die auritas finanzmanagement GmbH (Makler) ist grundsätzlich als Doppelmaklerin tätig und somit berechtigt, mit beiden Vertragspartnern des Rechtsgeschäftes Vermittlungsprovisionen zu vereinbaren.

2. Die Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Insbesondere vorbehalten sind eine etwaige Zwischenvermittlung, Zwischenverpachtung oder ein Zwischenverkauf.

3. Diese AGB gelten bei Aufnahme des schriftlichen oder mündlichen Geschäftsverkehrs als vereinbart.  
4. Der Makler untersteht in seiner Vermittlungstätigkeit den Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV in der jeweils geltenden Fassung).

## II. Nebenkosten bei Vertragsvermittlung

1. Vergebühung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG)  
Die Vergebühung beträgt 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. USt.), höchstens jedoch das 18-fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer jedoch 1 % des 3-fachen Jahreswertes.

Der Bestandgeber (bzw. dessen Vertretung, wie z.B. der Makler, Notar, Rechtsanwalt) ist verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen. Handelt es sich um Mietverträge über Gebäude oder Gebäudeteile, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, so betragen die Gebühren höchstens 1 % des dreifachen Jahreswertes.

### 2. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Normalfall 3,5 % des Kaufpreises. Die Berechnung erfolgt normalerweise durch den jeweiligen Vertragserrichter.

### 3. Eintragungsgebühr des Eigentumsrechts in das Grundbuch

Die Eintragungsgebühr beträgt 1,1 % des Eigentumsrechtes. Bemessungsgrundlage dafür ist ebenso der Kaufpreis. Die Berechnung erfolgt durch das jeweilige Grundbuchgericht.

### 4. Vertragserrichtungskosten

Diese Kosten sind nach Vereinbarung mit dem jeweiligen Urkundenerrichter (Rechtsanwalt, Notar) im Rahmen der jeweiligen Tarifordnung zu begleichen.

### 5. Vermittlungsprovision

Die Berechnungsbasis dafür ist der tatsächliche Bruttomonatsmietzins (BMM), welcher aus dem Haupt- oder Untermietzins, den anteiligen Betriebskosten und laufenden Abgaben, den Anteilen für allfällige besondere Aufwendungen (z.B. Lift) und dem allfälligen Entgelt für mitvermietetes Inventar oder sonstige Leistungen des Vermieters besteht. Die Umsatzsteuer ist nicht zu berücksichtigen, die Heizkosten sind nur dann zu berücksichtigen, wenn nach den mietrechtlichen Gesetzen der Mietzins nicht frei vereinbart werden darf (angemessener Mietzins, Richtwertmietzins).

Die Zahlung der Vermittlungsprovision wird fällig, wenn das zu vermittelnde Rechtsgeschäft durch die auftragsgemäße, verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zu Stande kommt. Der Makler hat auch dann Anspruch auf die Vermittlungsprovision, wenn durch seine auftragsgemäße und verdienstliche Tätigkeit zwar nicht das auftragsgemäße Rechtsgeschäft zu Stande kommt, aber jedoch ein zweckgleiches (z.B. Miete statt Kauf, Wohnung statt Haus).

Die Zahlung der Vermittlungsprovision wird auch dann fällig, wenn das Rechtsgeschäft mit einem Dritten zu Stande kommt, der ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt.

Besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem zu vermittelnden Dritten, welches den Interessen des Auftraggebers widerstreben könnte, so hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Vermittlungsprovision, wenn er diesen Umstand ohne unnötigen Aufschub seinem Auftraggeber mitteilt.

Die Fälligkeit tritt mit der Annahme des jeweiligen

Rechtsgeschäfts ein. Höhe der Vermittlungsprovision, jeweils exklusive 20 % USt.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- oder Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser gem. § 20 IMV idF BGBl. II Nr. 268/2010

Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM 2 BMM

Befristung bis zu 3 Jahren	3 BMM 1 BMM
----------------------------	-------------

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- oder Untermiete), gem. § 19 IMV idF BGBl. II Nr. 268/2010

Vermieter	Mieter
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 BMM 3 BMM

Befristung auf min. 2, jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 BMM 2 BMM
--	-------------

Befristung kürzer als 2 Jahre	3 BMM 1 BMM
-------------------------------	-------------

Vermittlung von Kaufverträgen, gem. § 15 IMV idF BGBl. II Nr. 268/2010

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, in % des Kaufpreises bei einem Wert bis EUR 36.336,42

4 %	
bei einem Wert von mehr als EUR 36.336,42	3 %

Vermittlung von Baurechten, gem. § 18 IMV idF BGBl. II Nr. 268/2010,

Bei einer Dauer des Baurechts von, in % des auf die Dauer des Baurechts entfallenden Bauzinses von 10 bis 30 Jahren

3 %	
über 30 Jahre	4 %

## III. Grundlagen der Maklerprovision

### § 6 Maklergesetz

(1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, daß das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustandekommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustandekommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

### § 7 Maklergesetz

(1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

### § 10 Maklergesetz

Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

### § 15 Maklergesetz

(1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustandekommt,

weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterläßt;  
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustandekommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustandekommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder

4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustandekommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;  
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandekommt, oder  
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustandekommt ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

## IV. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers nach § 30b KSchG

(1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtigzustellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor einer Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Informationspflichten des Immobilienmaklers nach § 30 c

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

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

# Allgemeine Geschäftsbedingungen „auritas finanzmanagement gmbh“ - Immobilienmakler

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

## V. Rücktrittsrechte

Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

(1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses 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 des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Rücktrittsrechte, die dem Verbraucher nach anderen Bestimmungen – insbesondere nach §§ 11 ff. FAGG – zustehen, bleiben unberührt.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG

(1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem

Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Bei Versicherungsverträgen endet die Rücktrittsfrist spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, 1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrags angebahnt hat, 2. wenn dem Zustandekommen des Vertrags keine

Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt.

4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder

5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

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

(5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Bestellungen auf Dienstleistungen (§ 54 GewO 1994), über das Aufsuchen von Privatpersonen und Werbeveranstaltungen (§ 57 GewO 1994) oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren von Privatpersonen (§ 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1, Abs. 3 Z 4 und 5 und Abs. 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Dieses steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs. 3 Z 1 bis 3 zu.

Rücktrittsrecht nach § 3a KSchG

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, daß die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wußte oder wissen mußte, daß die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluß des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

(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.

Stand: März 2017