

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)**

Stand Dezember 2017

### **1. Allgemeines**

- 1.1. Der jeweilige Geschäftspartner (Auftraggeber oder Interessent oder vermittelter Dritter) der mit der Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges. m. b. H (im Folgenden kurz „RIV“) in Kontakt tritt (zusammengefasst im Folgenden kurz „Auftraggeber“), hat zur Kenntnis genommen, dass die RIV als Gesellschaft der Raiffeisen-Gruppe ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu allen österreichischen Raiffeisenbanken und sonstigen Gesellschaften der „Raiffeisen-Gruppe“, insbesondere zur Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien reg.Gen.m.b.H. sowie der Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband reg.Gen.m.b.H. unterhält.
- 1.2. Für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen bzw für die Erbringung von wie auch immer gearteten Leistungen, welche die RIV aufgrund von schriftlicher, persönlicher oder sonst wie immer gearteter Kontaktaufnahme erbringt, gelten ausschließlich die nachfolgenden Bedingungen.
- 1.3. Allfällige Geschäftsbedingungen eines Vertragspartners bzw Vertragsformblätter kommen zur Anwendung, soweit diese ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.

### **2. Grundlagen der Tätigkeit als Immobilienmakler**

- 2.1. RIV wird als Immobilienmakler auf der Grundlage eines Vermittlungsvertrages (Alleinvertretungsauftrag oder schlichter Maklervertrag) tätig.
- 2.2. RIV wird bei der Vermittlung von Geschäftsabschlüssen grundsätzlich als „Doppelmakler“ für beide Vertragsparteien tätig.
- 2.3. Sämtliche Angebote der RIV beruhen auf den der RIV vom Abgeber zur Verfügung gestellten Daten des Vermittlungsobjektes, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann, mit Ausnahme jener Daten, bei welchem die Unrichtigkeit und Unvollständigkeit der RIV auffallen hätte müssen.
- 2.4. Ist dem Empfänger eines von RIV angebotenen Vermittlungsobjektes dieses bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt oder ist eine sonst von RIV angebotene Geschäftsgelegenheit bereits bekannt, hat der Empfänger dies binnen 14 Tagen ab erstmaliger Kontaktaufnahme mit der RIV schriftlich mitzuteilen, andernfalls er die Mitteilung der Geschäftsgelegenheit als provisionsbegründend anerkennt. Provisionsbegründend bedeutet, dass ein Vermittlungshonorar für die RIV unter den Voraussetzungen gemäß Punkt 2.5., 2.6, 2.7., 2.8., 2.9. und 2.10. fällig wird.
- 2.5. Die Vermittlungstätigkeit erfolgt grundsätzlich entgeltlich, wobei der RIV ein Vermittlungshonorar im Sinne der §§ 6 und 7 Maklergesetz in Verbindung mit der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten BGBl 1996/297 in der jeweils geltenden Fassung (IMV) bei Abschluss eines vermittelten Rechtsgeschäftes zur Zahlung fällig wird. Die

jeweils in den gesetzlichen Bestimmungen (IMV) genannten Höchstsätze gelten als vereinbart und werden diese weiters ausdrücklich in der gemäß Anlage 1 angefügten Nebenkostenübersicht, welche einen integrierenden Bestandteil der AGB bildet, genannt.

- 2.6. Demzufolge entsteht ein Provisionsanspruch der RIV insbesondere dann, wenn das im Vermittlungsauftrag bezeichnete oder sonst zugrunde gelegte Rechtsgeschäft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Rechtsgeschäft durch die Tätigkeit der RIV zwischen dem Auftraggeber (Abgeber) oder dem von RIV namhaft gemachten Interessenten rechtswirksam zustande kommt.
- 2.7. Ein solches provisionspflichtiges Rechtsgeschäft liegt auch dann vor, wenn anstelle des ursprünglich beabsichtigten Rechtsgeschäftes ein Vertrag zustande kommt, mit welchem dem Auftraggeber oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), wobei mit Abschluss des Optionsvertrages 50% der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zur Zahlung fällig wird. Die restlichen 50% werden sodann mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten zur Zahlung fällig. Ist die Vermittlungstätigkeit von Anfang an auf Vermittlung eines Optionsvertrages gerichtet und kommt dieser zustande, wird dagegen die volle Provision mit Abschluss des Optionsvertrages zur Zahlung fällig.
- 2.8. Eine Provisionspflicht entsteht auch dann, wenn und soweit ein von der RIV vermitteltes Rechtsgeschäft innerhalb von 3 Jahren vertraglich erweitert oder ergänzt wird, wobei in einem solchen Fall die Provision oder sonstige Vergütung auch für den neuen Vertrag auf der Grundlage des Erhöhungs- oder Ergänzungsbetrages zu entrichten ist. Die Vertragspartner sind verpflichtet, RIV von einer solchen Ergänzung oder Erweiterung des ursprünglich vermittelten Rechtsgeschäftes ungesäumt nach Abschluss der Vertragserweiterung- oder Ergänzung in Kenntnis zu setzen. Der Begriff der vertraglichen Erweiterung bzw. Ergänzung bedeutet, dass die zusätzliche Aufnahme weiterer Vertragsparteien (wie zB die Aufnahme weitere Mieter) bzw. weiterer Vertragsobjekte (wie Wohnungen, Büros, etc.) in den Vertrag nach Abschluss des Rechtsgeschäftes vorgenommen wurden.
- 2.9. Darüber hinaus gilt gemäß § 15 Abs. 1 Maklergesetz eine Entschädigung bzw. Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung der RIV in Höhe der sonst zustehenden Provision oder sonstigen Vergütung auf Basis des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes auch ohne einen der RIV zurechenbaren Vermittlungserfolg als vereinbart, wenn
  - das 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;
  - 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;
  - das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, 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 zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder
  - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 2.10. Eine solche Leistung gilt bei einem erteilten Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart, dass
- der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
- 2.11. In den vorstehend genannten Fällen ist der Berechnung der Entschädigung entweder der im Vermittlungsauftrag festgelegte Preis oder der tatsächlich vereinbarte höhere Kaufpreis (oder Wert) zu Grunde zu legen.
- 2.12. Grundlage der Berechnung der Provisionsansprüche bildet bei Kaufverträgen der vereinbarte Kaufpreis für das zu vermittelnde Objekt und/oder jener Betrag der den übernommenen Verpflichtungen, Hypotheken oder sonstigen geldwerten Gegenleistungen oder Lasten entspricht; bei Miet- und Pachtverträgen das Bruttomiet- bzw. Pachtentgelt einschließlich Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.
- 2.13. Bei Tauschgeschäften gilt als Wert des zu vermittelnden Objektes der Verkehrswert einschließlich der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sowie der sonst mit übertragenen Vermögenswerten. Bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert gilt der höhere Verkehrswert.
- 2.14. Sämtliche Provisionsbeträge, Entgelte und Entschädigungsansprüche sind Nettobeträge und verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- 2.15. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart und ist RIV berechtigt, angemessene Mahnspesen in Höhe der in der Inkasso-Verordnung BGBl Nr. 141/1996 in der jeweils geltenden Fassung zu verrechnen. Bei Verbrauchern im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes kommen pauschal EUR 20,00 an Mahnspesen zur Verrechnung.
- 2.16. Mehrere Auftraggeber oder am Rechtsgeschäft auf einer Seite beteiligten Vertragspartner haften jeweils zur ungeteilten Hand.

### **3. Sonstige Rechte und Pflichten**

- 3.1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, RIV in ihrer Tätigkeit redlich zu unterstützen.

- 3.2. Der Auftraggeber ist insbesondere verpflichtet,
- RIV über sämtliche das zu vermittelnde Objekt bzw. zu vermittelnde Rechtsgeschäft betreffende Tatsachen richtig und vollständig zu informieren und auch über nachträglich eintretende Änderungen informiert zu halten;
  - über die Gelegenheit zum Abschluss eines von RIV zu vermittelnden Rechtsgeschäftes vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben;
  - sämtliche für die Gültigkeit des von RIV zu vermittelnden Rechtsgeschäftes erforderlichen Bewilligungen einzuholen und jederzeit über den Stand der diesbezüglichen Verfahren Auskunft zu erteilen.
- 3.3. RIV wird die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig wahren, auch wenn sie als Doppelmakler für Dritte tätig wird.
- 3.4. RIV und Auftraggeber sind überhaupt verpflichtet, einander die jeweils für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss erforderlichen Nachrichten zu geben.

#### **4. Datenschutz**

- 4.1. Die vom Auftraggeber in seinen Vertragserklärungen oder sonstwie bekanntgegebenen Daten werden durch die RIV für die Zwecke der Vertragserfüllung sowie zur Information des Auftraggebers über das eigene Leistungsangebot der RIV verarbeitet. Der Auftraggeber stimmt dieser Datenverarbeitung zu.
- 4.2. Außerdem erklärt der Auftraggeber seine Zustimmung zur Übermittlung dieser Daten an verbundene Konzernunternehmen der Raiffeisenbankengruppe in Wien, NÖ und Burgenland und Verarbeitung durch diese zum Zweck der Information, Beratung und Anbotserstellung bezüglich Finanzierung, Förderung, Versicherung, Veranlagung sowie sonstiger Finanzdienstleistungen. Eine aktuelle Liste der oben genannten verbundenen Konzernunternehmen lässt sich jederzeit unter [www.raiffeisen-immobilien.at/vertragspartner](http://www.raiffeisen-immobilien.at/vertragspartner) abrufen.
- 4.3. Der Auftraggeber kann seine Zustimmung jederzeit per E-Mail an [office@riv.at](mailto:office@riv.at) widerrufen. Die RIV wird die entsprechenden Unternehmen von einem solchen Widerruf unverzüglich verständigen. Im Falle eines Widerrufs der Zustimmungserklärung wird die Verwendung der Daten unverzüglich eingestellt.

#### **5. Haftung/Gewährleistung**

- 5.1. Die Haftung der RIV für fehlerhafte Beratung oder Vermittlung ist auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Versicherungssumme der jeweils geltenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, beschränkt. Hiervon ausgenommen ist der Ersatz von Schäden an einer Person sowie für Schäden, welche vorsätzlich oder grob fahrlässig von Seiten der RIV verursacht wurden.
- 5.2. Der demzufolge geltende Höchstbetrag umfasst alle gegen RIV wegen fehlerhafter Beratung und/oder Vermittlung bestehenden Ansprüche, wie insbesondere auf Schadenersatz und Provisionsminderung. Der Höchstbetrag umfasst jedoch nicht Ansprüche auf Rückforderung einer bereits entrichteten Provision oder berechnete Provisionsminderung.

- 5.3. RIV haftet im Rahmen der Vertragsabwicklung für den mit Kenntnis des Auftraggebers mit einzelnen Teilleistungen beauftragten Dritten - insbesondere externe Gutachter oder Submakler, die weder Dienstnehmer noch Gesellschafter der RIV sind, mit Ausnahme bei Erfüllungsgehilfen im Rahmen der Vertragserfüllung - nur bei Auswahlverschulden.
- 5.4. RIV haftet nur gegenüber seinen Auftraggebern, nicht jedoch gegenüber Dritten, mit Ausnahme dritten Personen, für welche der gegenständliche mit der RIV abgeschlossene Vertrag Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter entfaltet. Jeder Auftraggeber ist verpflichtet, Dritte, die mit der Tätigkeit der RIV in Berührung geraten, auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.
- 5.5. Der Auftraggeber hat zur Kenntnis genommen, dass eine durch RIV vorgenommene Verkehrswertermittlung überschlägig nach eingeholten Vergleichswerten auf der Grundlage der der RIV überlassenen Objektdaten erfolgt und nicht als Schätzgutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen anzusehen ist. RIV übernimmt sohin keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes sowie dessen Erzielbarkeit bei Verkauf oder Verwertung des Objektes. Jegliche diesbezügliche Haftung gilt einvernehmlich als abbedungen, mit Ausnahme jener Fälle bei welchen die RIV aufgrund einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung mit dem Auftraggeber für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes sowie dessen Erzielbarkeit bei Verkauf oder Verwertung des Objektes eintreten muss.

## **6. Verjährung/Präklusion**

- 6.1. Soweit nicht gesetzlich oder vertraglich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist gilt, verfallen sämtliche Ansprüche gegen RIV, wenn sie nicht binnen drei Jahren (falls der Anspruchsberechtigte nicht Unternehmer ist) ab dem Zeitpunkt, in dem der Anspruchsberechtigte vom Schaden und der Person des Schädigers oder vom sonst anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt, gerichtlich geltend gemacht werden.
- 6.2. Ist der Schaden der Höhe nach noch nicht eingetreten (etwa bei Regressansprüchen) oder noch nicht bezifferbar, wird die Frist durch Geltendmachung des Anspruches dem Grunde nach durch ein Schreiben an die Geschäftsanschrift der RIV gehemmt. Ansprüche verjähren aber jedenfalls längstens nach Ablauf von 30 Jahren nach dem Schaden stiftenden (anspruchsbegründenden) Verhalten (Verstoß).

## **7. Rechtswahl**

- 7.1. Die gegenständlichen AGB und das dadurch geregelte Vertragsverhältnis zur RIV unterliegen materiellem österreichischem Recht.

## **8. Schlussbestimmungen**

- 8.1. Änderungen oder Ergänzungen dieser Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, sofern der Auftraggeber oder sonstige Geschäftspartner nicht Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist.

- 8.2. Der Auftraggeber bzw. sonstige Geschäftspartner erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass RIV die den Auftraggeber oder sonstigen Geschäftspartner bzw. sein Unternehmen betreffenden personenbezogenen Daten insoweit verarbeitet, überlässt oder übermittelt, als dies zur Erfüllung der RIV übertragenen Aufgaben notwendig und zweckmäßig ist oder sich aus gesetzlichen oder standesrechtlichen Verpflichtungen ergibt.
- 8.3. Die Unwirksamkeit aller oder einzelner Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen oder des durch die Geschäftsbedingungen geregelten Vertragsverhältnisses lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

**9. Hinweis auf Rücktrittsrechte gemäß Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) und Konsumentenschutzgesetz (KSchG):**

- 9.1. Der Auftraggeber wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss eines Vertrages außerhalb der Geschäftsräume der RIV oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des gemäß Anlage 2 beigeestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.
- 9.2. Wenn die RIV vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Auftraggeber, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert. Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Auftraggeber keine weiteren Tätigkeiten der RIV gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.
- 9.3. Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich die RIV, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
- 9.4. Weiters wird auf die in §§ 3a und 30a Konsumentenschutzgesetz geregelten Rücktrittsrechte, welche untenstehend ausgeführt werden, ausdrücklich hingewiesen.

**§ 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.

#### **§ 30a. 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.