

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Unternehmer:innen

Allgemeine Geschäftsbedingungen der ROS Realitäten Vermittlung OG für Unternehmer:innen · Stand September 2026 · Fassung AGB-U-1

Für unsere Tätigkeit gelten je nach Vertragspartner:in unterschiedliche Bedingungen: für Verbraucher:innen im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes und für Unternehmer:innen.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Diese AGB gelten für alle Maklerverträge zwischen der ROS Realitäten Vermittlung OG, Kaiserstraße 14/9, 1070 Wien, FN 161578s („ROS REAL“, „Makler“) und Unternehmer:innen im Sinne des § 1 KSchG bzw. § 1 UGB („Auftraggeber“), insbesondere bei Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung und Pacht von Geschäftsräumen, Anlage-, Gewerbe- und Wohnobjekten sowie Zinshäusern.
- 1.2 Sie gelten auch für künftige Geschäfte, ohne dass wir erneut auf sie hinweisen müssen. Abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur, wenn wir ihnen schriftlich zustimmen.
- 1.3 Ergänzend gelten das Maklergesetz (MaklerG) und die Immobilienmaklerverordnung (IMV). Individuelle schriftliche Vereinbarungen gehen diesen AGB vor.

2. Zustandekommen, Angebote

- 2.1 Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Auftraggeber zu einem von uns angebotenen Objekt anfragt und unsere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung in Anspruch nimmt, oder uns mit einer Suche bzw. Vermittlung beauftragt.
- 2.2 Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung bleiben vorbehalten.
- 2.3 Alle Angebote und Informationen sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln.

3. Doppeltätigkeit, Naheverhältnis, Gemeinschaftsgeschäft

- 3.1 Wir sind dem Geschäftsgebrauch entsprechend als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig (§ 5 Abs 1 MaklerG), auch ohne gesonderte Zustimmung. Sind wir ausnahmsweise nur für eine Seite tätig, weisen wir darauf hin.
- 3.2 Ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zur anderen Vertragspartei legen wir im Inserat bzw. vor Vertragsabschluss offen (§ 6 Abs 4 MaklerG).

- 3.3 Wir dürfen andere Makler:innen beiziehen (Gemeinschaftsgeschäft). Dem Auftraggeber entstehen dadurch keine Mehrkosten.

4. Provision

- 4.1 Der Provisionsanspruch entsteht mit Rechtswirksamkeit des durch unsere verdienstliche Tätigkeit vermittelten Geschäfts und wird mit seiner Entstehung fällig (§ 7 MaklerG). Er besteht auch, wenn wir in anderer Weise als durch Namhaftmachung verdienstlich geworden sind (z. B. durch Vermittlungstätigkeit).
- 4.2 Die Höhe der Provision ergibt sich aus Inserat, Exposé bzw. gesonderter Vereinbarung, höchstens nach den Sätzen der IMV, jeweils zuzüglich 20 % USt. Beim Kauf zahlt die Käuferseite üblicherweise 3 % des Kaufpreises; bei Geschäftsräumen zahlt in der Regel die Mieterseite, und zwar bei unbefristeten oder über drei Jahre befristeten Verträgen bis zu drei Bruttomonatsmieten, bei Befristung zwischen zwei und drei Jahren bis zu zwei, bei Befristung unter zwei Jahren bis zu einer Bruttomonatsmiete (IMV).
- 4.3 Der Provisionsanspruch besteht in voller Höhe auch, wenn
- das Geschäft zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird;
 - mit dem von uns namhaft gemachten Vertragspartner ein Vertrag über ein anderes Objekt zustande kommt;
 - statt des angebotenen ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete) – Berechnung dann nach den Höchstsätzen der IMV für das tatsächlich abgeschlossene Geschäft;
 - ein Folgegeschäft (Erweiterung oder Ergänzung eines vermittelten Vertrags im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang, auch Kauf nach Miete) zustande kommt – im Ausmaß der Erweiterung bzw. nach den Höchstsätzen der IMV.
- 4.4 Besondere Provisionsvereinbarungen (§ 15 MaklerG). Der Auftraggeber zahlt die vereinbarte Provision (bzw. die nach der IMV zulässige Höchstprovision) auch, wenn
- das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
 - das Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber ihr die Geschäftsgelegenheit mitgeteilt hat, oder nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person, weil der Dritte ihr die Gelegenheit mitgeteilt hat;
 - das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.
- 4.5 Optionsvertrag: Bei Abschluss eines vermittelten Optionsvertrags werden 50 % der für das Hauptgeschäft vereinbarten Provision fällig, die restlichen 50 % bei Ausübung der Option.
- 4.6 Aufwendungen aufgrund zusätzlicher Aufträge des Auftraggebers (z. B. Beschaffung von Unterlagen, Gutachten, Inserate außerhalb des Üblichen) sind nach vorheriger Vereinbarung gesondert zu ersetzen, auch wenn das Geschäft nicht zustande kommt (§ 9 MaklerG).
- 4.7 Rechnungen sind binnen 14 Tagen ohne Abzug zahlbar. Bei Zahlungsverzug gelten die Verzugszinsen nach § 456 UGB sowie der Ersatz der notwendigen Mahn- und Inkassokosten.

- 4.8 Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist nur mit gerichtlich festgestellten oder von uns anerkannten Forderungen zulässig.

5. Pflichten des Auftraggebers

- 5.1 Vorkenntnis: Ist dem Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermietet oder verpachtbar bekannt, hat er uns das binnen drei Werktagen ab Erhalt unseres Angebots schriftlich (E-Mail genügt) unter Nennung der Quelle mitzuteilen. Unterlässt er das, trägt er im Streitfall die Beweislast für die Vorkenntnis.
- 5.2 Der Auftraggeber hat uns redlich zu unterstützen, die Weitergabe mitgeteilter Geschäftsgelegenheiten an Dritte zu unterlassen und uns erforderliche Nachrichten zu geben, insbesondere über eine Änderung seiner Absichten (§ 3 MaklerG).
- 5.3 Bei Alleinvermittlungsaufträgen verpflichtet sich der Auftraggeber, uns Interessent:innen bekanntzugeben, die sich während der Laufzeit direkt an ihn wenden. Die Provision ist auch zu zahlen, wenn der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig auflöst oder das Geschäft während der Laufzeit vertragswidrig durch einen anderen Makler oder auf andere Art (z. B. Selbstverkauf) zustande kommt (§ 15 Abs 2 MaklerG). Laufzeit und Einzelheiten werden im Alleinvermittlungsauftrag vereinbart.
- 5.4 Energieausweis: Verkäufer bzw. Vermieter haben rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und die Kennwerte für Inserate bereitzustellen (EAVG 2012). Folgen einer Unterlassung trägt der Auftraggeber.

6. Angaben zum Objekt, Haftung

- 6.1 Wir geben Informationen nach bestem Wissen weiter. Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten, Hausverwaltungen oder Behörden beruhen, übernehmen wir ohne Gewähr.
- 6.2 Wir haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; das gilt nicht für Personenschäden. Die Haftung für entgangenen Gewinn und Folgeschäden ist – außer bei Vorsatz – ausgeschlossen. Ansprüche verjähren binnen sechs Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, spätestens drei Jahre nach dem schädigenden Ereignis.

7. Geldwäsche

Wir sind gesetzlich verpflichtet, die Identität des Auftraggebers, seiner vertretungsbefugten Personen und seiner wirtschaftlichen Eigentümer:innen festzustellen und zu überprüfen (§§ 365m ff GewO). Der Auftraggeber stellt dafür die nötigen Unterlagen bereit (z. B. Firmenbuchauszug, Ausweise, Auszug aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer). Ohne diese Angaben dürfen wir nicht tätig werden.

8. Datenschutz

Siehe unsere [Datenschutzerklärung](#). Stellt uns der Auftraggeber personenbezogene Daten Dritter zur Verfügung (z. B. Mieter:innen, Ansprechpersonen), sichert er zu, dazu berechtigt zu sein.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und des UN-Kaufrechts.
- 9.2 Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, das für Handelssachen zuständige Gericht in Wien-Innere Stadt. Wir dürfen den Auftraggeber auch an seinem allgemeinen Gerichtsstand klagen.
- 9.3 Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform; E-Mail genügt. Das gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 9.4 Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, tritt an ihre Stelle eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt; der übrige Vertrag bleibt wirksam.