

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Verbraucher:innen

Allgemeine Geschäftsbedingungen der ROS Realitäten Vermittlung OG für Verbraucher:innen · Stand September 2026 · Fassung AGB-V-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 Maklerverträge zwischen der ROS Realitäten Vermittlung OG, Kaiserstraße 14/9, 1070 Wien, FN 161578s („ROS REAL“, „wir“) und Verbraucher:innen im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) („Sie“) – unabhängig davon, ob Sie eine Immobilie kaufen, mieten oder pachten möchten (Interessent:in) oder verkaufen, vermieten oder verpachten (Auftraggeber:in als Abgeber:in).
- 1.2 Für Unternehmer:innen gelten gesonderte AGB (AGB-U).
- 1.3 Grundlage unserer Tätigkeit sind das Maklergesetz (MaklerG), die Immobilienmaklerverordnung (IMV) und das KSchG. Diese AGB ergänzen die gesetzlichen Regeln; zwingende Bestimmungen zu Ihrem Schutz bleiben immer unberührt. Individuelle Vereinbarungen gehen diesen AGB vor.

2. Zustandekommen des Maklervertrags

- 2.1 Ein Maklervertrag kommt insbesondere zustande, wenn Sie uns zu einem Objekt anfragen (etwa über das Formular auf www.ros-real.at, per E-Mail oder telefonisch) und wir Ihnen daraufhin Informationen, Unterlagen oder eine Besichtigung anbieten, oder wenn Sie uns ausdrücklich mit einer Suche oder mit der Vermittlung Ihrer Immobilie beauftragen.
- 2.2 Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung bleiben vorbehalten.
- 2.3 Vor Abschluss des Maklervertrags erhalten Sie von uns schriftlich bzw. auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. per E-Mail) die Nebenkostenübersicht, die Informationen zu Provision und Doppeltätigkeit sowie – bei Vertragsabschluss über Website, E-Mail oder Telefon oder außerhalb unserer Geschäftsräume – die Belehrung über Ihr Rücktrittsrecht (§ 30b KSchG, §§ 4 ff FAGG).

3. Doppeltätigkeit und Naheverhältnis

- 3.1 Beim Kauf und Verkauf sowie bei Miet- und Pachtverträgen außerhalb von Wohnungsmieten sind wir dem Geschäftsgebrauch entsprechend in der Regel für beide Vertragsparteien als Doppelmakler tätig (§ 5 Abs 1, § 17 MaklerG). Wir wahren dabei die Interessen beider Seiten mit gleicher Sorgfalt. Sind wir ausnahmsweise nur für eine Seite tätig, weisen wir Sie darauf hin.
- 3.2 Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, bei denen die Vermieterin bzw. der Vermieter uns zuerst beauftragt hat, sind wir ausschließlich für die Vermieterseite tätig (§ 17a MaklerG).
- 3.3 Besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen uns und der anderen Vertragspartei, teilen wir Ihnen das im Inserat bzw. vor Vertragsabschluss mit (§ 6 Abs 4 MaklerG).

4. Provision

- 4.1 Ein Provisionsanspruch entsteht nur, wenn das vermittelte Geschäft durch unsere verdienstliche Tätigkeit mit einem Dritten rechtswirksam zustande kommt (§§ 6, 7 MaklerG). Die Provision wird mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig, z. B. mit Annahme eines verbindlichen Kauf- oder Mietanbots oder mit Unterfertigung des Vertrags; ist das Geschäft aufschiebend bedingt, erst mit Eintritt der Bedingung.
- 4.2 Die Höhe der Provision nennen wir Ihnen im Inserat, im Exposé bzw. in der Nebenkostenübersicht vor Vertragsabschluss. Sie übersteigt nie die Höchstbeträge der IMV. Für unsere übliche Praxis gilt:
- *Kauf*: Käufer:in 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt (bei Kaufpreisen bis € 48.448,50 gelten die Sätze bzw. Pauschalen der IMV); Verkäufer:in nach Vereinbarung, höchstens 3 % zuzüglich USt.
 - *Wohnungsmiete*: Mieter:innen zahlen keine Provision, wenn die Wohnung von der Vermieterseite zur Vermittlung beauftragt wurde (Erstauftraggeberprinzip, Punkt 5). Die Provision der Vermieterseite richtet sich nach der IMV.
 - *Pacht, Baurecht, Optionen*: nach den Höchstsätzen der IMV, vorab angegeben.
- 4.3 Bemessungsgrundlage beim Kauf ist der vereinbarte Kaufpreis einschließlich übernommener Lasten, bei Miete der Bruttomonatsmietzins (Hauptmietzins, Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Entgelt für mitvermietete Einrichtung, ohne Umsatzsteuer und ohne Heizkosten).
- 4.4 Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn das Geschäft zu anderen als den angebotenen Bedingungen zustande kommt, sofern es seinem Zweck nach wirtschaftlich gleichwertig ist (§ 6 Abs 3 MaklerG), sowie für Folgegeschäfte, die in engem zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem vermittelten Geschäft stehen, in deren Ausmaß (z. B. Erweiterung eines Mietvertrags).
- 4.5 Optionsvertrag: Vermitteln wir einen Optionsvertrag (befristetes Recht, das Geschäft durch einseitige Erklärung zustande zu bringen), wird mit dem Optionsberechtigten höchstens die Hälfte der für das Hauptgeschäft zulässigen Provision bei Abschluss des Optionsvertrags fällig, der Rest erst bei Ausübung der Option.
- 4.6 Rechnungen sind binnen 14 Tagen ab Zugang ohne Abzug zahlbar. Bei Zahlungsverzug schulden Sie gesetzliche Verzugszinsen von 4 % pro Jahr (§ 1000 ABGB).

5. Wohnungsmiete – Erstauftraggeberprinzip

- 5.1 Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen zahlt die Provision, wer uns als Erste:r beauftragt hat (§ 17a MaklerG).
- 5.2 Eine Provision von Ihnen als Mieter:in kann nur vereinbart werden, wenn Sie uns zuerst und ausdrücklich mit der Suche beauftragen, dieser Auftrag schriftlich oder auf einem dauerhaften Datenträger festgehalten ist und wir Ihnen eine Wohnung vermitteln, die uns nicht schon vorher von der Vermieterseite zur Vermittlung angeboten wurde und die wir nicht schon vorher angeboten oder beworben haben. Die Provision beträgt dann höchstens zwei Bruttomonatsmieten (unbefristet oder befristet über drei Jahre) bzw. eine Bruttomonatsmiete (befristet bis drei Jahre), jeweils zuzüglich 20 % USt. Näheres regelt die Suchvereinbarung.
- 5.3 Vereinbarungen, die die Provision der Vermieterseite auf Mieter:innen überwälzen (z. B. über Ablösen oder „Bearbeitungsgebühren“), sind unwirksam.

6. Ihre Mitwirkung

- 6.1 Wir bitten Sie, uns redlich zu unterstützen, uns Änderungen Ihrer Absichten (z. B. Kauf- oder Verkaufsabsicht aufgegeben) mitzuteilen und die von uns erhaltenen Informationen über ein Objekt nicht an Dritte weiterzugeben (§ 3 MaklerG).
- 6.2 Vorkenntnis: Ist Ihnen ein Objekt, das wir Ihnen anbieten, bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, teilen Sie uns das bitte umgehend mit, idealerweise mit Angabe der Quelle.
- 6.3 Besondere Provisionsvereinbarungen nach § 15 MaklerG (z. B. Provision bei Weitergabe einer Geschäftsgelegenheit an Dritte, bei treuwidriger Vereitelung oder bei Ausübung eines Vorkaufsrechts, bei Alleinvermittlungsaufträgen bei vorzeitiger Auflösung oder Selbstverkauf) gelten gegenüber Verbraucher:innen nur, wenn sie ausdrücklich und schriftlich gesondert vereinbart werden (§ 15 Abs 3 MaklerG), und höchstens bis zur Höhe der vereinbarten bzw. nach der IMV zulässigen Provision. Diese AGB allein begründen keine solche Pflicht.

7. Alleinvermittlungsauftrag (Abgeber:innen)

- 7.1 Beauftragen Sie uns als Eigentümer:in mit einer Alleinvermittlung, wird diese gesondert schriftlich vereinbart. Die Dauer beträgt bei Verbraucher:innen höchstens sechs Monate; danach wandelt sich der Auftrag in einen jederzeit kündbaren schlichten Maklervertrag um, sofern nicht anders vereinbart.
- 7.2 Wir verpflichten uns, nach Kräften tätig zu werden. Sie verpflichten sich, uns Personen bekanntzugeben, die sich während der Laufzeit direkt an Sie wenden.
- 7.3 Energieausweis: Als Verkäufer:in bzw. Vermieter:in müssen Sie Interessent:innen rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorlegen und spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss aushändigen; in Inseraten sind die Energiekennwerte anzugeben (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012). Bitte stellen Sie uns die Werte rechtzeitig zur Verfügung.

8. Gemeinschaftsgeschäft

Wir dürfen zur Erhöhung der Vermittlungschancen andere Immobilienmakler:innen beiziehen (Gemeinschaftsgeschäft). Ihnen entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten. Bei Auftragsverhältnissen mit Abgeber:innen holen wir dafür vorher deren Zustimmung ein.

9. Angaben zum Objekt, Haftung

- 9.1 Wir geben Informationen zu Objekten nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers weiter. Viele Angaben (z. B. Flächen, Baujahr, Kosten, Energiekennwerte, Pläne) stammen von den Eigentümer:innen, Hausverwaltungen oder Behörden; für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr, soweit wir die Unrichtigkeit nicht erkennen konnten. Unsere Aufklärungspflichten nach § 3 MaklerG und § 30b KSchG bleiben unberührt.
- 9.2 Wir haften für Schäden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, ausgenommen Personenschäden und die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.

10. Rücktrittsrechte

Als Verbraucher:in haben Sie insbesondere folgende Rücktrittsrechte; die Einzelheiten stehen in der Nebenkostenübersicht und in der Widerrufsbelehrung, die Sie vor Vertragsabschluss erhalten:

- *Maklervertrag im Fernabsatz oder außerhalb unserer Geschäftsräume*: Rücktritt binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen (§ 11 FAGG), auch online auf www.ros-real.at/rechtliches/widerruf/ (§ 13a FAGG). Verlangen Sie ausdrücklich, dass wir schon vor Ablauf der Frist tätig werden, erlischt Ihr Rücktrittsrecht mit vollständiger Vertragserfüllung (Zustandekommen des vermittelten Geschäfts). Treten Sie zurück, verpflichten Sie sich, von den erhaltenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.
- *Anbot am Tag der ersten Besichtigung* (Wohnung, Einfamilienhaus, Baugrund zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses): Rücktritt binnen einer Woche (§ 30a KSchG); der Rücktritt gilt auch für einen in diesem Zusammenhang geschlossenen Maklervertrag.
- *Nichteintritt maßgeblicher Umstände* (z. B. Finanzierung, Förderung, Zustimmung Dritter): Rücktritt binnen einer Woche (§ 3a KSchG).
- *Vertragserklärung außerhalb unserer Geschäftsräume*: Rücktritt nach § 3 KSchG.

11. Geldwäsche

Als Immobilienmakler sind wir gesetzlich verpflichtet, vor Vermittlung eines Kaufgeschäfts (bei Mieten ab € 10.000 Monatsmiete auch bei Miete) Ihre Identität anhand eines amtlichen Lichtbildausweises festzustellen und bei Bedarf weitere Angaben einzuholen (§§ 365m ff GewO). Ohne diese Angaben dürfen wir nicht tätig werden.

12. Datenschutz

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten zur Erfüllung des Maklervertrags und geben sie nur so weit an die andere Vertragspartei, Vertragserrichter:innen, Hausverwaltungen oder finanzierende Banken weiter, wie es für das konkrete Geschäft nötig ist. Details finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#).

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen; zwingende Verbraucherschutzbestimmungen Ihres gewöhnlichen Aufenthaltsstaats bleiben unberührt.
- 13.2 Für Klagen gegen Sie ist nur das Gericht zuständig, in dessen Sprengel Ihr Wohnsitz, Ihr gewöhnlicher Aufenthalt oder Ihr Arbeitsort liegt (§ 14 KSchG).
- 13.3 Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- 13.4 Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.