

ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN (AAB) FÜR IMMOBILIENMAKLER

Stand: 06. April 2026

Verfasser/Makler: Georg FRANZ / georgfranz immobilien gmbh & INNOestate GmbH

1. Geltungsbereich und Vertragsgrundlage

1.1. Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen (AAB) regeln die Rechtsbeziehungen zwischen dem Immobilienmakler (im Folgenden „Makler“) und dem Auftraggeber. Sie gelten für sämtliche Vermittlungsaufträge (schlichter Maklervertrag und Alleinvermittlungsauftrag).

1.2. **Trennung nach Kundengruppe:** Soweit in diesen AAB ausdrücklich zwischen **Unternehmern (B2B)** und **Verbrauchern (B2C)** im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) unterschieden wird, gelten die jeweiligen spezifischen Klauseln. Fehlt eine Unterscheidung, gilt die Bestimmung für beide Kundengruppen.

1.3. Abweichende Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Bei Unternehmern (B2B) wird die Geltung von eigenen AGB des Auftraggebers ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Art der Tätigkeit und Doppelmakler

2.1. Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig (gemäß § 5 Abs 3 MaklerG), sofern dem Auftraggeber nicht ausdrücklich und schriftlich etwas anderes mitgeteilt wird. Der Makler ist somit berechtigt, auch für den jeweils anderen Vertragspartner (Käufer/Verkäufer, Mieter/Vermieter) des vermittelten Geschäfts verdienstlich tätig zu werden.

2.2. Der Makler entfaltet seine Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Es besteht jedoch keine Erfolgsgarantie für das Zustandekommen eines vermittelten Geschäfts.

3. Informations- und Unterstützungspflichten des Auftraggebers

3.1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und ihm alle für die Vermittlung erforderlichen Unterlagen (z.B. Grundbuchauszüge, Pläne, Betriebskostenabrechnungen, Energieausweis) rechtzeitig, vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung zu stellen.

3.2. Der Auftraggeber hat den Makler unverzüglich zu informieren, wenn er seine Verkaufs- oder Vermietungsabsicht aufgibt oder ändert, oder wenn er das Objekt anderweitig verwertet hat.

4. Provisionsanspruch und Fälligkeit

4.1. Der Provisionsanspruch entsteht rechtswirksam mit der Willensübereinstimmung (Zustandekommen des vermittelten Geschäfts / Unterzeichnung von Kauf- oder Mietvertrag oder eines bindenden Kauf-/Mietanbots) durch die vertragsgemäße und verdienstliche Tätigkeit des Maklers (§ 7 MaklerG).

4.2. Die Höhe der Provision richtet sich – sofern nicht anders vereinbart – nach den gesetzlichen Höchstsätzen der Immobilienmaklerverordnung (IMV) in der geltenden Fassung (in der Regel **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**).

4.3. Die Provision ist sofort nach Rechnungserhalt und ohne Abzug zur Zahlung fällig.

4.4. **Bestellerprinzip (nur bei Wohnungsmietverträgen):** Sofern der Auftraggeber als Mieter einen Wohnungsmietvertrag abschließt, entfällt die Provisionspflicht des Mieters, sofern der Makler als erster vom Vermieter mit der Vermittlung beauftragt wurde (gem. § 17a MaklerG ab 01.07.2023). Für Kaufverträge, Gewerbemieten oder Suchaufträge von Mietern (als erste Auftraggeber) bleibt die Provisionspflicht vollumfänglich bestehen.

5. Besondere Provisionsvereinbarungen (gemäß § 15 MaklerG)

Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler den vereinbarten Provisionsbetrag bzw. Ersatz für Aufwendungen auch dann zu bezahlen, wenn das Geschäft nicht zustande kommt, weil:

1. 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;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes Geschäft zustande kommt (z.B. Miete statt Kauf);
3. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer Person zustande kommt, der der Dritte die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat;
4. (*nur bei Alleinvermittlung*) der Auftraggeber den Alleinvermittlungsauftrag vertragswidrig vorzeitig auflöst oder das Geschäft durch einen anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande kommt.
Hinweis B2C: Bei Verbrauchern bedürfen diese besonderen Provisionsvereinbarungen gem. § 30c KSchG einer ausdrücklichen und schriftlichen Einzelvereinbarung (z.B. durch Ankreuzen im Maklervertrag).

6. Weitergabeverbot und Vertraulichkeit

6.1. Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen und Objektdaten sind streng vertraulich zu behandeln und ausschließlich für den eigenen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt.

6.2. Gibt der Auftraggeber die vom Makler erhaltenen Informationen (insbesondere die Adresse des Objekts oder die Identität des Abgebers) an Dritte weiter und schließt dieser Dritte das Geschäft ab, haftet der Auftraggeber dem Makler in Höhe der entgangenen Gesamtprovision (Käufer- und Verkäuferprovision).

7. HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG (Haftungsausschluss für Unterlagen)

7.1. **Richtigkeit von Unterlagen (Keine Prüfpflicht):** Sämtliche vom Makler erstellten Exposés, Inserate, Berechnungen und Objektinformationen basieren vollumfänglich auf den vom Auftraggeber (Abgeber), von Behörden oder Hausverwaltungen zur Verfügung gestellten Informationen, Plänen und Unterlagen. **Die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit dieser zur Verfügung gestellten Unterlagen wird seitens des Maklers zwingend vorausgesetzt und ausdrücklich nicht geprüft.** Eine gutachterliche, forensische oder bautechnische Überprüfungspflicht dieser Basisdaten (z.B. Flächenausmaß, Baubewilligungen, Altlasten, tatsächliche Mieteinnahmen) durch den Makler ist nicht vertragsgegenständlich und besteht nicht.

7.2. Für Schäden, Irrtümer oder Abweichungen (z.B. bei der Wohnnutzfläche), die aus fehlerhaften, unvollständigen oder vom Abgeber verschwiegenen Informationen resultieren, schließt der Makler jegliche Haftung gegenüber dem Auftraggeber und Dritten (Interessenten/Käufern) explizit aus.

7.3. **Für Unternehmer (B2B):** Der Makler haftet gegenüber unternehmerischen Auftraggebern generell nur für Schäden, die auf vorsätzlichem oder krass grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit, entgangenen Gewinn und Folgeschäden ist gänzlich ausgeschlossen. Schadenersatzansprüche von Unternehmern verjähren zwingend **sechs Monate** nach Kenntnis von Schaden und Schädiger.

7.4. **Für Verbraucher (B2C):** Bei Verträgen mit Verbrauchern haftet der Makler nicht für Sachschäden, die durch leichte Fahrlässigkeit verursacht wurden.

8. Spezielle Bestimmungen für Verbraucher (B2C) – Widerrufsrecht nach FAGG

8.1. Sofern der Maklervertrag mit einem Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes (E-Mail, Internetplattform, Telefon) geschlossen wird, hat der Verbraucher das gesetzliche Recht, den Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen (Rücktrittsrecht nach § 11 FAGG).

8.2. **Vorzeitiges Tätigwerden:** Wünscht der Verbraucher, dass der Makler bereits vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist verdienstlich tätig wird (z.B. durch Namhaftmachung des Objekts, Übermittlung von Detailunterlagen oder Besichtigungen), so muss er dies ausdrücklich verlangen. Der Verbraucher nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung und erfolgreicher Abschluss des Hauptvertrages) durch den Makler sein Rücktrittsrecht

verliert.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Erfüllungsort ist der Geschäftssitz des Maklers.

9.2. **Gerichtsstand und Rechtswahl:** Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

- Für Unternehmer (B2B) wird als ausschließlicher Gerichtsstand das für den Geschäftssitz des Maklers sachlich zuständige Gericht vereinbart.
- Für Verbraucher (B2C) gilt der Gerichtsstand des Wohnsitzes, des gewöhnlichen Aufenthaltes oder des Beschäftigungsortes des Verbrauchers gemäß § 14 KSchG.

9.3. **Salvatorische Klausel:** Sollten einzelne Bestimmungen dieser AAB rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt dies die Verbindlichkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Bei B2B-Verträgen gilt anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.