

# „IMMOBILIENMARKTPLATZREGELN am B2B-Immobilien Marktplatz“

**Stand 01.12.2025**

## **1.) Allgemeine Regeln**

a) MarktplatzteilnehmerIn ist jede/r gewerberechtlich befugte ImmobilienmaklerIn und/oder ImmobilienverwalterIn, der mit der Immobilien Marktplatz GmbH die Vereinbarungen über die Nutzungsbedingungen abgeschlossen hat.

b) Jede/r MarktplatzteilnehmerIn ist verpflichtet, die von ihr/ihm zur Vermarktung in welcher Form immer (Kauf/Miete/Baurecht/Pacht) übernommenen **Immobilienobjekte** den anderen MarktplatzteilnehmerInnen zur gemeinsamen Vermarktung nach Maßgabe dieser „IMMOBILIENMARKTPLATZREGELN“ („einbringende/r MarktplatzteilnehmerIn“) **ersichtlich** zu machen. Die/Der einbringende MarktplatzteilnehmerIn soll somit jedes einzelne Objekt in ihrem/seinem Portfolio, also Wohn- und Gewerbeimmobilien wie auch Spezialimmobilien unabhängig vom Rechtsverhältnis am B2B -Immobilien Marktplatz einstellen oder **sichtbar machen**. *Definition: Eine Immobilie für die anderen MarktplatzteilnehmerInnen „sichtbar machen“ bedeutet, dass ihnen Informationen und Daten zur Immobilie in jenem Umfang zur Verfügung stehen, wie sie auch öffentlich auf einem Immobilienportal angezeigt werden.*

c) Die/Der MarktplatzteilnehmerIn hat in weiterer Folge zu entscheiden, ob sie/er das jeweilige Objekt nur (auf Anfrage) für einzelne MarktplatzteilnehmerInnen freigibt  
oder  
gleichzeitig mehreren MarktplatzteilnehmerInnen (Favoriten/Gruppe)  
oder  
das Objekt allen MarktplatzteilnehmerInnen vollständig (mit allen Detaildaten) freigibt.

*Definition: Ein/e MaklerIn kann in ihrer/seiner Software eine Immobilie für die anderen MarktplatzteilnehmerInnen „frei geben“, was bedeutet, dass der/m KollegIn sämtliche Objektinformationen zur Verfügung stehen, um ein Angebot an eine/n InteressentIn zu erstellen.*

Die/der einbringende MarktplatzteilnehmerIn hat sohin die Möglichkeit, für jedes Objekt individuelle Vorgaben festzulegen, die von anderen MarktplatzteilnehmerInnen bei der Vermarktung einzuhalten sind.

Die/der einbringende MarktplatzteilnehmerIn hat auch allfällige besondere Vorgaben für die Verwertung des jeweiligen Objekts und die Frage der Honorierung (Provisionsaufteilung, A-Meta, Gemeinschaftsgeschäft oder besondere Vereinbarung) bereits bei Freigabe an die übrigen MarktplatzteilnehmerInnen zu fixieren und bekanntzugeben.

d) Dieses Freigabesystem wird von der/vom einbringenden MarktplatzteilnehmerIn selbst verwaltet. Im Sinne einer intensiven Zusammenarbeit aller MarktplatzteilnehmerInnen sollten alle Objekte allen MarktplatzteilnehmerInnen freigegeben werden. Die/der MarktplatzteilnehmerIn sollte zeitnah auf Anfragen von MaklerInnen reagieren und ein Freigabeersuchen nach Möglichkeit positiv beantworten.

Ebenso sollte sie/er stets bemüht sein, auf Anfragen zu Besichtigungsterminen zeitnah zu reagieren und Besichtigungen zu ermöglichen.

e) Ist eine Freigabe erfolgt, dann darf das Objekt von der/vom jeweiligen MarktplatzteilnehmerIn wie ein eigenes Objekt angeboten werden. Der/m MarktplatzteilnehmerIn ist es allerdings nicht gestattet, dass sie/er das Objekt, ohne ausdrückliches Einverständnis vom einbringender/n MarktplatzteilnehmerIn, auf ihrer/seiner Homepage präsentiert oder anderweitig bewirbt.

## **2.) Stufenweise Freischaltung für B2B und B2C**

### **STUFE 1 – Firmeninterne Verwertung**

Die/der einbringende MaklerIn kann zuerst ihre/seine eigenen VormerkkundInnen informieren. Dafür soll sie/er maximal 24 Stunden Zeit (die Frist beginnt zu laufen, sobald das Objekt vollständig aufbereitet ist) haben. Das Objekt kann den VormerkkundInnen durch direkte Kontaktaufnahme zum Erwerb oder Miete angeboten werden, ohne das Objekt öffentlich bekannt zu machen. Sollte innerhalb dieser Frist kein schriftliches verbindliches Kaufanbot/Mietanbot beim/bei der einbringenden MaklerIn eingelangt sein, soll die/der ImmobilienmaklerIn/MarktplatzteilnehmerIn das Objekt in weiterer Folge auf dem B2B- Immobilien Marktplatz zumindest **ersichtlich** machen.

### **STUFE 2 – Ersichtlichmachung auf dem B2B-Marktplatz**

Spätestens nach Ablauf der oben genannten 24 Stunden (interne Verwertungszeit) soll die/der einbringende ImmobilienmaklerIn das Objekt am B2B-Marktplatz einbringen. Sie/Er kann das aber selbstverständlich auch schon vor Ablauf der 24 Stunden tun.

Sobald die/der einbringende MaklerIn das Objekt auf ihrer/seiner „eigenen Homepage“ präsentiert/online gestellt hat oder es sonst in irgendeiner Art öffentlich macht, soll sie/er das Objekt gleichzeitig über die Schnittstelle auch in den B2B-Immobilien Marktplatz den anderen MarktplatzteilnehmerInnen zumindest sichtbar machen. Es müssen zu dem Zeitpunkt alle relevanten Informationen über das zu vermarktende Objekt vorliegen (Mindestkriterien), damit dann ein/e andere/r MarktplatzteilnehmerIn das Objekt überhaupt anbieten kann, wenn es ihr/ihm freigegeben wurde.

Unter „eigener Homepage“ ist sowohl die firmeneigene Website der/s MarktplatzteilnehmerIn als auch die Website des Konzerns oder der Franchiseorganisation, die Websites von Börsen oder ähnlichen Verkaufsorganisationen aller Art, denen die/der MarktplatzteilnehmerIn angehört oder mit denen sie/er in geschäftlicher Verbindung steht, zu verstehen.

Am B2B Marktplatz sollen zumindest alle veröffentlichten Objekte für die MarktplatzteilnehmerInnen ersichtlich sein.

### **STUFE 3 – Insertion am Immobilienportal der Marktplatz GmbH – [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at)**

Das Portal [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) ist ein zusätzliches Angebot der Marktplatz GmbH für alle MarktplatzteilnehmerInnen, die Nutzung ist in der monatlichen Gebühr enthalten.

Die/der MaklerIn soll gleichzeitig mit der Ersichtlichmachung auf dem B2B-Marktplatz (Stufe 2) das Objekt auch auf das B2C-Kundenportal [immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) online stellen. Die/der einbringende MaklerIn sollte das Objekt spätestens 24 Stunden danach auf dem B2C-Kundenportal online stellen (= über die Schnittstelle zu exportieren).

### **3.) Vermarktung durch die Makler**

- a) Jede/r MarktplatzteilnehmerIn, die/der ein bestimmtes Objekt einer/s anderen MarktplatzteilnehmerIn zur Vermarktung mitübernehmen möchte bzw. dafür eine/n entsprechende/n InteressentIn an der Hand hat, verpflichtet sich, davon die/den einbringende/n MaklerIn, die/der dieses Objekt als „Vermarktungsrechteinhaber“ federführend betreut, die jeweilige Aktivität über die jeweilige Schnittstelle bzw. Maklersoftware beim Objekt und bei der/beim InteressentenIn zu dokumentieren. Damit ist auch gewährleistet, dass die Aktivitäten der MarktplatzteilnehmerIn im System aufscheinen.
- b) Jede/r MarktplatzteilnehmerIn verpflichtet sich, ihr/seine Bemühungen, für das Objekt eine/n KäuferIn/MieterIn/NutzerIn zu finden, im Einklang mit dem Maklergesetz, der Immobilienmaklerverordnung, den Besonderen Standesrichtlinien und diesen „IMMOBILIEN-MARKTPLATZREGELN“ durchzuführen.
- c) Wenn der/m einbringenden MaklerIn von der/vom AuftraggeberIn/VermieterIn/EigentümerIn der Immobilie die Offenlegung gegenüber anderen MaklerInnen bzw. auf dem Marktplatz schriftlich untersagt wurde, das Objekt den übrigen MarktplatzteilnehmerInnen zur Vermarktung zur Verfügung zu stellen, ist dieses Objekt für die anderen MarktplatzteilnehmerInnen nicht sichtbar.
- d) Die übrigen MarktplatzteilnehmerInnen müssen Einträge über Informationen und Vermarktungsaktivitäten für das jeweilige Objekt in der Maklersoftware zeitnah vornehmen, insbesondere darüber, welchen InteressentInnen das jeweilige Objekt angeboten wurde, mit welchen InteressentInnen wann Besichtigungstermine durchgeführt wurden, etc.
- e) Die/der einbringende MaklerIn sieht in ihrer/seiner Aktivitätenliste jeweils den ersten Buchstaben des Vor- und Nachnamens des Interessenten, der/m ein anderer MarktplatzteilnehmerIn sein Objekt angeboten hat.
- f) Zur Klärung der Provisionsansprüche der/s einbringenden MaklerIn bzw. allfälliger Aufteilung der Provision unter anderen MarktplatzteilnehmerInnen ist die/der MarktplatzteilnehmerIn, die/der den InteressentIn geworben hat, verpflichtet, der/dem einbringenden MaklerIn die näheren Daten seiner/s InteressentIn bekanntzugeben.

### **4.) DSGVO-Informationen**

Jede/r MarktplatzteilnehmerIn hat die datenschutzrechtlichen Voraussetzungen gegenüber den anderen MarktplatzteilnehmerInnen und seinen KundInnen und InteressentInnen zu gewährleisten. Die Löschung der Daten ist bei sonstigem Schadenersatz nur mit schriftlicher Genehmigung der/s einbringenden MaklerIn zulässig. Erhält die/der MarktplatzteilnehmerIn eine Löschungsaufforderung, so ist sie/er verpflichtet die/den einbringenden MaklerIn umgehend davon zu verständigen.

## **5.) Kauf-/Mietanbot**

- a) Die/der InteressentenmaklerIn hat ein unterfertigtes Kauf- oder Mietanbot unverzüglich der/m einbringenden MarktplatzteilnehmerIn zu übermitteln.
- b) Die/der einbringende MarktplatzteilnehmerIn hat dieses Kauf- /Mietanbot unverzüglich seiner/m AbgeberIn vorzulegen.
- c) Die/der einbringende MarktplatzteilnehmerIn hat der/den InteressentenmaklerIn unverzüglich von der Annahme oder Ablehnung des Kauf-/Mietanbots zu informieren.

## **6.) Provision**

- a) Jede/r makelnde MarktplatzteilnehmerIn, die/der für einen erfolgreichen Abschluss eines Maklergeschäftes kausal war, hat einen Anspruch auf den entsprechenden Anteil an den von der/n InteressentIn bzw. von der/den AbgeberInnen bezahlten Provisionen nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen.
- b) Nachlässe auf die Provision dürfen nur mit Zustimmung der/s einbringenden MaklerIn gewährt werden, widrigenfalls dieser den Anspruch auf den Provisionsteil behält, der ihm ohne Nachlass zustünde.

---

Datum

---

Unterschrift

(firmenmäßige Zeichnung)