SPARKASSE

# Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Immobilienmakler und Immobilienverwalter – Ausgabe 05/2003

Herausgegeben vom österreichischen Sparkassenverband im Einvernehmen mit der Bundessektion Gewerbe/Bundesinnung der Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Inkassobüros (nicht gültig für Anderkonten der Rechtsanwälte, Notare und Wirtschaftstreuhänder)

1. (1) Das Kreditinstitut führt Konten und Depots (beide im folgenden "Konten" genannt) unter dem Namen seiner Kunden für deren eigene Zwecke (Eigenkonten). Neben diesen Eigenkonten errichtet das Kreditinstitut ausschließlich für Angehörige bestimmter Berufe Konten, die nicht eigenen Zwecken des Konteninhabers dienen, bei denen aber gleichwohl der Kontoinhaber - wie bei seinen Eigenkonten - dem Kreditinstitut gegenüber allein berechtigt und verpflichtet ist (Anderkonten).

   (2) Für Anderkonten eines Immobilienmaklers oder eines Immobilienverwalters gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der österreichischen Kreditunternehmungen", mit den folgenden Abweichungen.

   Unter Immobilienmakler und Immobilienverwalter sind ausschließlich Gewerbetreibende, die zur Ausübung eines bewilligungspflichtigen gebundenen Gewerbes gemäß § 225 GewO (Gewerbeordnung) berechtigt sind, zu verstehen.

2. (1) Die Eröffnung eines Anderkontos bedarf eines schriftlichen Antrages des Immobilienmaklers oder des Immobilienverwalters. Der Kontoeröffnungsantrag hat die Erklärung des Immobilienmaklers oder Immobilienverwalters zu enthalten, dass das Konto als Anderkonto nicht eigenen Zwecken des Kontoinhabers dient und ob es sich beim Treugeber um einen Deviseninländer oder einen Devisenausländer handelt und darf nur für solche Treuhandschaften erfolgen, hinsichtlich derer nach seinem Wissensstand kein Verdacht auf Geldwäscherei besteht. Ist der Treugeber Deviseninländer, hat der Immobilienmakler und Immobilienverwalter bei natürlichen Personen Vor- und Zunamen und Geburtsdatum, bei juristischen Personen einschließlich der Wohnungseigentümergemeinschaften den Firmenwortlaut oder die Bezeichnung und soferne vorliegend auch Firmenbuchnummer schriftlich, per Telefax oder mittels elektronischer Datenübermittlung bekannt zu geben. Ist der Treugeber Devisenausländer, finden zusätzlich die devisenrechtlichen Kundmachungen der OeNB in der jeweils geltenden Fassung Anwendung. Dem Kreditinstitut gegenüber ist ein auf Antrag eines Immobilienmaklers oder Immobilienverwalters errichtetes Konto ein Eigenkonto, sofern ihm nicht bei Eröffnung des Kontos eine ausdrückliche schriftliche gegenteilige Erklärung des Immobilienmaklers oder Immobilienverwalters zugeht. Geht eine solche Erklärung dem Kreditinstitut nach Eröffnung des Kontos zu, so werden die bis zu diesem Zeitpunkt an dem Konto begründeten Rechte des Kreditinstitutes nicht berührt.

   (2) Verfügungsberechtigt über das Guthaben bzw. Depot ist ausschließlich die natürliche Person, auf die die Gewerbeberechtigung lautet bzw. der gewerberechtliche Geschäftsführer.

   Konto- und Depotvollmachten dürfen nur an natürliche Personen erteilt werden, die ihrerseits entweder eine Gewerbeberechtigung gemäß § 225 GewO (Gewerbeordnung) besitzen, oder den für die Erteilung derselben erforderlichen Befähigungsnachweis gemäß § 16 und § 22 GewO erbringen.

   Die Konto- bzw. Depotvollmacht kann über den Tod hinaus erteilt werden.

(3) Das Zutreffen der Voraussetzungen gemäß Punkt 1 Abs. 2 (2. Satz) und Punkt 2 Abs. 2 ist durch Vidierung der zuständigen Landesinnung nachzuweisen.

Das Kreditinstitut ist berechtigt, die zuständige Landesinnung von der Kontoeröffnung oder Errichtung des Depots zu unterrichten und bei dieser die erforderlichen Nachweise und Auskünfte einzuholen.

3. Der Kontoinhaber darf Werte, die ihn selbst betreffen, nicht einem Anderkonto zuführen, oder auf einem Anderkonto belassen.

4. (1) Rechte Dritter auf Leistung aus einem Anderkonto bestehen dem Kreditinstitut gegenüber nicht. Das Kreditinstitut hält sich demgemäß auch nicht für berechtigt, einem Dritten Verfügungen über das Anderkonto zu gestatten, selbst wenn nachgewiesen wird, dass das Konto seinetwegen errichtet worden ist. Das Kreditinstitut gibt einem Dritten über das Anderkonto nur Auskunft, wenn er sich durch eine schriftliche Ermächtigung des Kontoinhabers ausweist.

(2) Das Kreditinstitut hat die Rechtmäßigkeit der Verfügungen des Kontoinhabers in seinem Verhältnis zu Dritten nicht zu prüfen. Es lehnt demnach jede Verantwortung für den einem Dritten aus einer unrechtmäßigen Verfügung des Kontoinhabers entstehenden Schaden ab.

5. Das Kreditinstitut betrachtet das Anderkonto nicht als geeignete Unterlage für Kreditgewährung. Es wird demnach bei dem Anderkonto weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn wegen solcher Forderungen, die in bezug auf das Anderkonto selbst entstanden sind.

6. (1) Der Kontoinhaber ist nicht berechtigt, die Eigenschaft seines Kontos als eines Anderkontos aufzuheben.

(2) Ansprüche aus Anderkonten können nicht abgetreten werden.

(3) Stirbt der Kontoinhaber, so geht die Forderung aus dem Anderkonto nicht auf seine Erben über.

(4) Wird die Konzession von der Gewerbebehörde rechtskräftig entzogen bzw. der gewerberechtliche Geschäftsführer enthoben, so bleiben die nach Punkt 2 Abs. 2 1. Satz verfügungsberechtigten Personen gegenüber dem Kreditinstitut solange weiterhin verfügungsberechtigt, bis diesem der Konzessionsentzug bzw. die Enthebung des Geschäftsführers zur Kenntnis gebracht wird oder sie auf andere Weise davon Kenntnis erlangt. Im Falle eines Konzessionsentzuges bzw. der Enthebung des gewerberechtlichen Geschäftsführers erlöschen allenfalls nach Punkt 2 Abs. 2 erteilte Vollmachten.

7. (1) Bei einer Pfändung wird das Kreditinstitut die Anderkonten des Pfändungsschuldners nur dann als betroffen ansehen, wenn dies aus dem Pfändungsbeschluß ausdrücklich hervorgeht. In der Auskunft an den Pfändungsgläubiger wird das Kreditinstitut das Vorhandensein von Anderkonten des Pfändungsschuldners erwähnen, jedoch ohne Angabe des Kontostandes oder sonstiger Einzelheiten, es sei denn, dass ein bestimmtes Anderkonto gepfändet ist.

(2) Sollte das Konkursverfahren über das Vermögen des Kontoinhabers eröffnet werden, so wird das Kreditinstitut dem durch Gerichtsbeschluß ermächtigten Masseverwalter Kenntnis von der Führung von Anderkonten und auf Verlangen auch Auskunft über diese Konten geben. Das Kreditinstitut wird über das Anderkonto nur mit Zustimmung des anstelle des Gemeinschuldners durch Gerichtsbeschluß ermächtigten Masseverwalters und des von der Gewerbebehörde genehmigten Geschäftsführers verfügen lassen.

SPARKASSE

# Sonderbestimmungen für die Verwaltung inländischer Liegenschaften

Bei Fremdgeldkonten im Zusammenhang mit der Verwaltung inländischer Liegenschaften kann den Identifikationspflichten des § 40 Absatz 2 Bankwesengesetz in der Form entsprochen werden, dass die verrechneten Liegenschaften mit Adresse und Bezeichnung der Art des Verwaltungsobjektes (beispielsweise Mietwohnhaus, Geschäftsgrundstück, Wohn- und Geschäftshaus, Eigentumswohnung o.ä.) bekanntgegeben werden, sofern zusätzlich folgende Bedingungen umfassend erfüllt werden:

1. Der Immobilienverwalter gibt die Erklärung ab, dass das jeweilige Konto ein (gemeinsames) Treuhandkonto für die Miethaus- und Wohnungseigentumsverwaltung ist, deren jeweilige Treugeber dem Immobilienverwalter bekannt sind und keine Verdachtsmomente auf Geldwäscherei vorliegen.

2. Der Immobilienverwalter verpflichtet sich, dem Kredit- oder Finanzinstitut sowie der Behörde (§ 6 Sicherheitspolizeigesetz) über Aufforderung jederzeit die Identität des Treugebers bzw. der Treugeber nachzuweisen.

3. Der Immobilienverwalter verpflichtet sich, alle Zu- und Abgänge an verwalteten Liegenschaften (Übernahme neuer Verwaltungen bzw. Kündigungen), die über das jeweilige (gemeinsame) Treuhandkonto verrechnet werden/wurden, dem Kredit- oder Finanzinstitut bekannt zu geben.

4. Der Immobilienverwalter verpflichtet sich, über ein solches gemeinsames Treuhandkonto nur folgende Transaktionen oder unmittelbar mit diesen Transaktionen in Zusammenhang stehende Geldflüsse zu verrechnen:

   a) Hauptmietzinse mit diversen Nebenkosten (Kfz-Abstellplätze, Garagen, Freiflächen, Vitrinen- und Reklameeinrichtungen etc.), Betriebs- und Heizkosten, Kosten für Liftbenützung, Klimatisierung etc. sowie Umsatzsteuer, Einnahmen aus Wertsicherungsnachverrechnungen, Zahlungen der Mieter und Nutzer aufgrund von Betriebskosten-, Heizkosten- und sonstigen Jahresabrechnungen, Versicherungsvergütungen, Refundierungen von Ersatzleistungen für Aufwendungen des Vormieters durch den Nachmieter, Darlehensaufnahmen im Fall von Hausreparaturen, Annuitätenzuschüsse sowie Subventionen von Bund, Ländern, Gemeinden oder anderen staatlichen Stellen.

   b) Auf der Ausgabenseite Betriebskosten- und sonstige Verbrauchskostenzahlungen, Rechnungen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwand, Überweisung von Ertragsüberschüssen an den/die Immobilieneigentümer, Überweisung von Abrechnungsguthaben an Mieter, Aufwandersatzleistungen an den Vormieter, Gerichts- oder Vertretungskosten, Verwaltungs- oder sonstige öffentliche Abgaben, Steuern, Zinsen bzw. Darlehensrückzahlungen.

   c) Im Bereich des Wohnungseigentums zusätzlich insbesondere die Annuitätenverrechnungen mit Förderungsgebern und Kreditinstituten.

5. Außerdem verpflichtet sich der Immobilienverwalter, alle ihm bekannten außerbücherlichen Eigentümer unaufgefordert bekannt zu geben.

Devisenrechtliche Vorschriften bleiben durch diese Vorgangsweise unberührt.