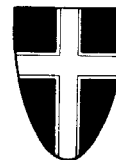


WIENER LANDESREGIERUNG



MD-1460-3/94

Wien, 4. Juli 1994

Entwurf eines Bundesgesetzes
über die Rechtsverhältnisse
der Makler und über die Änderung
des Konsumentenschutzgesetzes
(Maklergesetz - MaklerG);
Stellungnahme

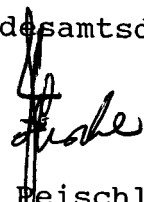
Betrifft GESETZENTWURF	
Zl.	47 -GE/19 64
Datum:	7. JULI 1994
Verteilt	8. Juli 1994 Baurig -

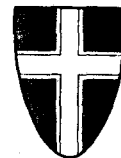
An das
Präsidium des Nationalrates

Das Amt der Wiener Landesregierung beehrt sich, in der Beilage 25 Ausfertigungen seiner Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf zu übermitteln.

Für den Landesamtsdirektor:

Beilage
(25-fach)


Dr. Peischl
Magistratsvizedirektor

AMT DER
WIENER LANDESREGIERUNG

Dienststelle MD-Büro des Magistratsdirektors

Adresse 1082 Wien, Rathaus

Telefonnummer 40 00-82123

MD-1460-3/94

Wien, 4. Juli 1994

Entwurf eines Bundesgesetzes
über die Rechtsverhältnisse
der Makler und über die Ände-
rung des Konsumentenschutzge-
setzes (Maklergesetz - MaklerG);
Begutachtungsverfahren;
Stellungnahme

An das
Bundesministerium für Justiz

Im Nachhang zum ha. Schreiben vom 13. Juni 1994, MD-1460-2/94,
beehrt sich das Amt der Wiener Landesregierung, zu dem im
Betreff genannten Gesetzentwurf aus der Sicht des Konsumenten-
schutzes noch folgende Stellungnahme bekanntzugeben:

Die Bindung an ein Vermittlungsgeschäft, insbesondere an einen
Immobilienmakler, erfolgt häufig in einer angespannten Lebens-
situation (z.B. dringende Wohnungssuche), ein Umstand, der
zu voreiligen bzw. unvorsichtigen Geschäftsabschlüssen führen
kann.

Demgemäß wäre es wünschenswert, wenn einschlägige Vertrags-
abschlüsse der Schriftform bedürften, damit dem Konsumenten
die Bedeutsamkeit der Vereinbarung vor Augen geführt wird.

Lediglich besondere Geschäftsumstände sehen im Entwurf
Schriftlichkeit vor (§ 15 Abs. 1 - Provisionsvereinbarungen

- 2 -

auch ohne Vermittlungserfolge bzw. § 33 - abweichende Provisionsbestimmungen gegenüber dem Versicherungsmakler).

Zumindest sollte bei Verbrauchergeschäften die Provisionsvereinbarung in Schriftform zwingend vorgesehen werden. Eine solche schriftliche Vereinbarungspflicht könnte im § 6 Abs. 1 normiert werden.

Im § 6 Abs. 4 könnte - in Ansehung der familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnisse zwischen Makler und vermitteltem Dritten - eine Klärung noch dahingehend erfolgen, daß ein wirtschaftliches Naheverhältnis insbesondere dann gegeben ist, wenn zum Makler eine ständige Geschäftsbeziehung besteht oder aber ein Dienstverhältnis.

Zu § 6 Abs. 5 sollte klargestellt werden, daß Streitigkeiten über die Verdienstlichkeit an der Vermittlung zwischen mehreren Maklern nicht zu Lasten des Provisionsschuldners gehen können, sondern daß der Schuldner mit schuldbefreiender Wirkung an einen der Makler leisten kann, und die Makler ihre Auseinandersetzung in weiterer Folge untereinander abzumachen gezwungen sind.

Bezüglich § 9 wäre eine Klarstellung wünschenswert, daß unter allgemeinen Kosten und Auslagen im Geschäftsbetrieb auch die für konkrete Vermittlungen üblichen Aufwände, wie z.B. Inserate, personelle Aufwendungen anlässlich von Besichtigungsterminen etc., zu verstehen sind und unentgeltlich bleiben.

Im § 11 sollte die Anspruchsverjährung nicht auf das Ende des Kalenderjahres, sondern auf die Anspruchsfälligkeit bezogen werden.

Die Bestimmungen über die Immobilienmakler sind zwar weitestgehend konsumentenfreundlich gehalten, doch könnte hinsichtlich der Wohnungsvermittlung im § 17 Abs. 1 klargestellt werden, was unter "voraussichtlich erwachsende Kosten" allenfalls noch zu verstehen sein kann, nämlich Aufwendungen, die zur

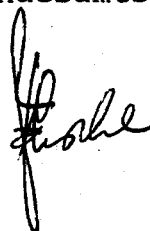
- 3 -

Benutzbarkeit der Wohnungen jedenfalls erforderlich sein werden; hiezu gehören insbesondere auch zu erwartende, zusätzliche Ausgaben bei mangelndem Bauzustand des gesamten Gebäudes.

Um in diesem Zusammenhang Streitigkeiten im nachhinein nicht zu fördern, sollte die Aufklärungspflicht nicht bloß bei erheblichen Änderungen vorgesehen werden. Diese Verpflichtung sollte umgekehrt nur dann nicht bestehen, wenn unwesentliche Änderungen der Verhältnisse richtigzustellen wären.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Für den Landesamtsdirektor:



Dr. Peischl
Magistratsvizedirektor