



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Fernschreib-Nr. 111145 regeb a, 111780 reggeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 14.900/10-Pr/7/94

Mag. Weilinger/5035

An das
Präsidium des
Nationalrates

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen.

Parlament
1016 W i e n

Betreff:
Maklergesetz,
Entwurf,
Ressortstellungnahme

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl. <u>47</u>	-GE/19- <u>19</u>
Datum:	5. JULI 1994
Verteilt	8. Juli 1994 <i>Benda</i>

H. Bauer

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beehrt sich, in der Anlage 25 Ausfertigungen seiner an das Bundesministerium für Justiz gerichteten Stellungnahme zum Entwurf eines Maklergesetzes zu übermitteln.

25 Beilagen

Wien, am 29. Juni 1994
Für den Bundesminister:
Dr. Benda

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
[Signature]



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Fernschreib-Nr. 111145 regeb a, 111780 reggeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 14.900/10-Pr/7/94

Mag. Weilinger/5035

An das
Bundesministerium für Justiz

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen.

Museumstraße 7
1070 W i e n

Betreff:
Maklergesetz,
Entwurf,
Ressortstellungnahme

zu do. Zl. 10.067/48-I/3/94 vom 29. April 1994

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beehrt sich, zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Rechtsverhältnisse der Makler und über die Änderung des Konsumentenschutzgesetzes folgende Ressortstellungnahme abzugeben:

Allgemeine Bemerkungen:

Der gegenständliche Entwurf eines Maklergesetzes bezweckt ausdrücklich die "Kodifizierung und Vereinheitlichung des Maklerrechts" (siehe Vorblatt, Punkt 2) - so insbesondere die systematisierte Zusammenfassung der zivilrechtlichen Normen der Ausübungsverordnungen für die Immobilienmakler und Personalkreditvermittler - und wird insoferne als Beitrag zur leichteren Zugänglichkeit dieses Rechtsgebietes und zu der zu erwartenden höheren Rechtssicherheit beim Vollzug des künftigen Gesetzes aus wirtschaftspolitischer Sicht grundsätzlich begrüßt.

In diesem Sinne fällt auch die in Art. III Abs. 3 Z 3 des Entwurfes vorgesehene einheitliche Begriffsbildung - wenn diese in rechtlicher Hinsicht auch von untergeordneter Bedeutung ist - positiv auf.

Zu einzelnen Bestimmungen des Entwurfes:Zu § 6:

In § 13 Abs. 2 der Verordnung über Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl.Nr. 323/1978, und in § 7 Abs.2 und 3 der Verordnung über Ausübungsregeln für das Gewerbe der Personalkreditvermittlung, BGBl.Nr. 304/1977, werden Voraussetzungen für das Entstehen des Provisionsanspruches festgelegt. Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten geht davon aus, daß durch § 6 des gegenständlichen Entwurfes die Voraussetzungen für das Entstehen des Provisionsanspruches abschließend geregelt werden, sodaß die genannten Verordnungsbestimmungen aufgehoben werden können.

Zu § 15 Abs.3 Z 2:

Im Alleinvermittlungsauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber, keinen anderen Makler zu beauftragen. Die im Entwurf vorgeschlagene Regelung spornt den Auftraggeber jedoch an, dem von ihm beauftragten Makler geradezu entgegenzuarbeiten, um ein Geschäft ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg zustande zu bringen. In diesem Fall gewinnt der Auftraggeber die Hälfte der vereinbarten oder ortsüblichen Provision, die er sonst hätte zahlen müssen. Gelingt ihm darüber hinaus der Beweis, daß das Geschäft ohne Einschaltung eines Maklers zustande gekommen ist, muß er überhaupt nichts bezahlen. Zugestanden werden muß, daß dieser Freibeweis dem Auftraggeber zwar nur in Ausnahmefällen gelingen wird. Nach ho. Auffassung wird der Zweck eines Alleinvermittlungsauftrages jedoch ausgehöhlt, wenn man den Auftraggeber darin unterstützt, dem Makler entgegenzuarbeiten.

Zu Seite 21 der Erläuterungen:

In den Erläuterungen zu § 16 wird ausgeführt, daß die gewerbsmäßige Tätigkeit in § 16 nicht gewerberechtlich zu verstehen ist. In weiterer Folge wird eine Definition dahingehend angeboten, daß maßgeblich für die Gewerbsmäßigkeit einer Tätigkeit ist,

daß sie auf wiederkehrende Einkünfte gerichtet ist und selbständig ausgeübt wird.

Demgegenüber wird nach § 1 Abs. 2 GewO 1994 eine Tätigkeit gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Voraussichtlich werden sich in der Praxis wohl kaum bezüglich der Beurteilung, ob Gewerbsmäßigkeit vorliegt, nach der im Entwurf eines Maklergesetzes enthaltenen Definition und der Definition in der Gewerbeordnung 1994 Diskrepanzen ergeben.

Es sollte jedoch zumindest in den Erläuterungen die Ratio der unterschiedlichen Begriffsbildung, die wohl in der ausschließlich zivilrechtlichen Ausrichtung des gegenständlichen Entwurfes ihre Wurzeln hat, dargestellt werden bzw. für den möglicherweise mit juristischen Feinheiten nicht so vertrauten Adressaten dieser Bestimmungen eine Herausarbeitung der möglichen unterschiedlichen Definitionsinhalte samt deren Bedeutung versucht werden. Ohne entsprechende Klarstellung, warum eine autonome Auslegung des Begriffes "gewerbsmäßig" erforderlich ist, wäre von ho. Seite nicht einsichtig, weshalb auf einen diesbezüglichen Verweis auf die GewO 1994 verzichtet wird.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme wurden u.e. dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Wien, am 29. Juni 1994

Für den Bundesminister:

Dr. Benda

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

