

4643/AB XX.GP

Die Abgeordneten zum Nationalrat Bauer, Ofner und Kollegen haben am 8. Oktober 1998 unter der Nr. 5037/J an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend Schaffung gesetzlicher Rahmenbedingungen zur Ahndung des in der Immobilienbranche wohlbekannten Abweichens von der Produktwahrheit der angebotenen Objekte gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu den Fragen 1 bis 4:

Mir ist durchaus bewußt, daß VerbraucherInnen immer wieder mit den in der Anfrage geschilderten Verhaltensweisen von Immobilienmaklern konfrontiert werden.

Ob freilich der Vorschlag, für die Immobilienmaklerbranche Standardbegriffe zu schaffen, zielführend ist, bleibt fraglich. Gerade im Immobilienbereich wird es aufgrund der Vielzahl der unterschiedlichen Immobilienobjekte schwierig sein, allgemeingültige Begriffsbestimmungen zu finden.

Die Erfahrung zeigt, daß die Ausarbeitung solcher Begriffe jahrelange Vorbereitung erfordert. Dies zeigen etwa die derzeit auf europäischer Ebene laufenden Normungs-

arbeiten zu einheitlichen Begriffsbestimmungen im Tourismusbereich. Zudem würden auch solche Standardbegriffe nichts daran ändern, daß VerbraucherInnen auf zusätzliche Informationen über das Wohnobjekt von Seiten des Immobilienmaklers angewiesen sind.

Die andere Möglichkeit, Abhilfe zu schaffen, nämlich immaterielle Schäden, die im Gefolge solcher irreführender Werbung auftreten, ersatzfähig zu machen, sieht die österreichische Rechtsordnung nur punktuell vor. Die in der Anfrage geschilderten Vorkommnisse werden aber ein Grund mehr für mich sein, die Frage des immateriellen Schadenersatzes, wie er zuletzt im Bereich des Reiserechts für entgangene Urlaubsfreuden überlegt wurde, erneut zur Diskussion zu stellen.

Die Immobilienbranche könnte aber selbst in jenen Fällen, in denen systematisch zur Irreführung geeignete Angaben in Inseraten zu Wohnobjekten gemacht werden, von der Möglichkeit der Klagsführung nach § 14 des Gesetzes über den unlauteren Wettbewerb Gebrauch machen.

Die Erfahrungen des Büros für Konsumentenfragen zeigen allerdings, daß weniger die in den Inseraten angegebenen Informationen, sondern vielmehr die mündlich erteilten Auskünfte über kundenrelevante Fakten ein Problem für VerbraucherInnen darstellen.

Inserate über Wohnobjekte sind aus Kostengründen üblicherweise kurz gehalten und schon aus diesem Grund sind InteressentInnen auf zusätzliche Informationen angewiesen, um sich ein näheres Bild über das in Frage kommende Wohnobjekt machen zu können. Diese Informationen werden in der Regel mündlich erteilt, was bei Streitigkeiten darüber, welche Informationen bzw. Zusagen von Seiten des Immobilienmaklers tatsächlich erteilt wurden, regelmäßig zu Beweisschwierigkeiten führt und die Durchsetzung von Rechtsansprüchen vor Gericht schwierig, wenn nicht gar unmöglich macht.

Im Rahmen der Verhandlungen zum Maklergesetz bzw. zur Änderung des Konsumentenschutzgesetzes im dafür federführend zuständigen Bundesministerium für Justiz war es mir daher ein wichtiges Anliegen, mich dafür einzusetzen, daß auch dem Interesse von KonsumentInnen an Information durch entsprechende rechtliche Regelungen Rechnung getragen wird.

Nunmehr werden durch das Maklergesetz und das Konsumentenschutzgesetz die Aufklärungs - und Sorgfaltspflichten des Immobilienmaklers normiert. Nach den Bestimmungen des Maklergesetzes macht sich der Immobilienmakler, wenn er seinen Informations - und Benachrichtigungspflichten und der Interessenwahrung nicht nachkommt, schadenersatzpflichtig. Im Konsumentengeschäft führt bereits die Verletzung von vorvertraglichen Aufklärungs - und Sorgfaltspflichten zu Schadenersatzansprüchen gegen Immobilienmakler. Im Falle der Verletzung wesentlicher Pflichten kann zusätzlich eine Mäßigung der Provision geltend gemacht werden.

Schließlich umfassen die Standesregeln der Immobilienmarkerverordnung weitreichende Informationspflichten für den Makler. Für Verstöße gegen diese Bestimmungen sieht die Immobilienmarkerverordnung entsprechende Strafsanktionen vor. Zusätzlich haben VerbraucherInnen die Möglichkeit, sich mittels Irrtumsanfechtung oder durch Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen die erwähnten Verhaltensweisen von Immobilienmaklern zur Wehr zu setzen.