

91/A XXI.GP

ANTRAG

der Abgeordneten Doris Bures, Eder
und Genossen
betreffend ein Bundesgesetz mit dem das Konsumentenschutzgesetz geändert wird

Der Nationalrat wolle beschließen:

Bundesgesetz, mit dem das Konsumentenschutzgesetz geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I Änderung des Konsumentenschutzgesetzes

Das Konsumentenschutzgesetz, BGBl. Nr. 140/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 185/1999, wird wie folgt geändert:

1. Der § 30b Abs. 2 lautet.

„(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs.3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich zu geben. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäftes wesentlich sind.“

2. Nach § 30c werden die §§ 30d bis 30o samt Überschriften eingefügt:

„Provisionen oder sonstige Vergütungen

§ 30d. (1) Wird mit dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, eine Provision oder sonstige Vergütung vereinbart, so darf die mit dem Verbraucher vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die sich aus den §§ 30e bis 30o ergebenden Höchstbeträge nicht übersteigen.

(2) Besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten steht dem Immobilienmakler ein Anspruch nach Abs. 1 nicht zu.

Optionsvertrag

§ 30e. Vermittelt der Immobilienmakler einen Vertrag, mit dem einem Verbraucher das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), so darf die mit dem Verbraucher vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Hälfte des für das im Maklervertrag genannte Geschäft festgelegten Höchstbetrages nicht übersteigen. Macht der Verbraucher von seinem Optionsrecht Gebrauch, so darf die für diesen Fall vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung die Differenz zwischen dem für das betreffende Geschäft festgelegten Höchstbetrag und der für die Vermittlung des Optionsvertrages zu bezahlenden Provision oder sonstigen Vergütung nicht übersteigen.

Vermittlung von Kauf - und Tauschgeschäften über Immobilien

§ 30f Die mit dem Verbraucher vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung

1. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches einer Liegenschaft oder eines Liegenschaftsteiles oder

2. des Kaufes, Verkaufes oder Tausches eines Liegenschaftsteiles, an dem Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird oder

3. einer Abgeltung für ein Superädifikat auf einem zu verpachtenden oder zu vermietenden Grundstück

darf den Höchstbetrag von 2 Prozent des Wertes (§ 30g) nicht übersteigen.

Berechnung des Wertes

§ 30g. (1) Der Wert gemäß § 30f ist nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis für das Objekt und dem Betrag, der den vom Käufer übernommenen Verpflichtungen, den Hypotheken und sonstigen geldwerten Lasten sowie den Haftungsübernahmen entspricht, zu berechnen. Der Verkehrswert der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände ist hinzuzurechnen, sofern er nicht schon im Kaufpreis für das Objekt enthalten ist.

(2) Wird im Alleinvermittlungsauftrag vereinbart, daß der Verbraucher die Provision auch ohne Vermittlungserfolg zu bezahlen hat, wenn das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Verbraucher beauftragten Maklers zustande gekommen ist, so ist der Berechnung der Provisionshöhe der im Alleinvermittlungsauftrag festgelegte Preis zugrunde zu legen, wenn der vereinbarte Kaufpreis höher ist.

(3) Im Falle eines Tausches gilt als Wert gemäß § 30f bei Objekten mit gleichem Verkehrswert der einfache Verkehrswert, bei Objekten mit unterschiedlichem Verkehrswert der höhere Verkehrswert.

(4) Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines Objektes gemäß Abs. 3 sind auch die Verkehrswerte der Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Rechnung zu stellen, sofern diese nicht bereits im Verkehrswert enthalten sind.

Vermittlung von Hypothekendarlehen

§ 30h. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines Hypothekendarlehens darf den Betrag von zwei Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung des Hypothekendarlehens im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 30f steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung fünf Prozent der Darlehenssumme nicht übersteigen.

Vermittlung von Baurechten

§ 30i. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung von Baurechten darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Dauer des Baurechtes	Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses
----------------------	---

1. von 10 bis 30 Jahren	3 Prozent
-------------------------	-----------

2. über 30 Jahre	2 Prozent
------------------	-----------

(2) Der Höchstbetrag gemäß Abs. 1 Z 2 darf höchstens von einem Baurechtszins für 45 Jahre berechnet werden.

Vermittlung von Bestandverträgen

§ 30j. Die mit dem Verbraucher vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Haupt - oder Untermiete von Wohnungen und Einfamilienhäusern darf den Betrag des zweifachen monatlichen Nettomietzinses (§ 30m) nicht übersteigen.

Vermittlung befristeter Mietverhältnisse

§ 30k. Die mit dem Verbraucher vereinbarte Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines befristeten Mietverhältnisses darf den Betrag des einfachen monatlichen Nettomietzinses nicht übersteigen.

Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen

§ 30l. Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der Untermiete an einzelnen Wohnräumen darf den Betrag des einfachen monatlichen Nettomietzinses nicht übersteigen.

Nettomietzins

§ 30m. Der Nettomietzins besteht aus dem Haupt - oder Untermietzins. Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und das Entgelt für mitvermietete Einrichtungs - und

Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt und die zu entrichtende Umsatzsteuer sowie die Heizkosten sind nicht in den Nettomietzins einzurechnen.

Vermittlung von Pachtverhältnissen

§ 30n. (1) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land - und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern) darf den im folgenden jeweils angeführten Höchstbetrag nicht übersteigen:

Dauer der Pacht	Höchstbetrag der Provision oder sonstigen Vergütung in Prozenten des auf die Pachtdauer entfallenden Pachtschillings
1. bis zu 6 Jahren	5 Prozent
2. bis zu 12 Jahren	4 Prozent
3. bis zu 24 Jahren	3 Prozent
4. über 24 Jahre	2 Prozent

(2) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung der nicht auf bestimmte Dauer vereinbarten Pacht von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, wie insbesondere von land - und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Gütern) darf den Betrag von fünf Prozent des auf die Pachtdauer von fünf Jahren entfallenden Pachtschillings nicht übersteigen.

(3) Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung einer Ablöse für Vieh -, Feld - und Gutsinventar, Erntevorrat o. dgl. darf drei Prozent des Gegenwertes dieses Zugehørs nicht übersteigen.

Vermittlung sonstiger Gebrauchs - und Nutzungsrechte

§ 30o. Die Provision oder sonstige Vergütung für eine nicht unter die §§ 30i bis 30n fallende Vermittlung von Verträgen, aus denen ein Nutzungs - oder Gebrauchsrecht an Wohnungen oder Einfamilienhäusern erfließt, darf den Betrag des zweifachen monatlichen Nettoentgeltes nicht übersteigen. Die §§ 30k und 30m sind sinngemäß anzuwenden.“

Artikel II

Das Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 2000 in Kraft.

Zuweisungsvorschlag: **Bautenausschuß**

Es wird die Durchführung einer Ersten Lesung gemäß § 69 Abs. 4 GOG binnen 3 Monaten verlangt.

Begründung

Untersuchungen belegen, daß Verbraucher in Österreich deutlich höhere Immobilienmaklerprovisionen zahlen müssen als vergleichsweise Wohnungssuchende in anderen EU - Staaten.

Zu der Tatsache, daß in Österreich die gesetzlich festgelegten Provisionshöchstsätze weit über dem europäischen Niveau liegen, kommt noch verschärfend dazu, daß in der Praxis die vorgesehenen Provisionshöchstbeträge von den Verbrauchern weitgehend in vollem Umfang ausgeschöpft werden und Verbrauchern Preisverhandlungen und Preisvergleiche in der Regel nicht möglich sind.

Der vorliegende Gesetzesvorschlag sieht deshalb eine Senkung der derzeit zulässigen Provisionshöchstsätze für Verbraucher vor. Diese Maßnahme kommt Verbrauchern zugute, die als Wohnungssuchende oder Wohnungsabgeber die Vermittlung des Maklers in Anspruch nehmen.

Zu § 30b Abs 2:

Die Normierung einer gesetzlichen Verpflichtung, Informationen, die für die Beurteilung des Geschäfts wesentlich sind, schriftlich zu erteilen, soll dazu beitragen, daß Makler Verbraucher über Umstände, die für diesen als Laien nicht erkennbar sind, auch tatsächlich aufklären. Informationen über die Höhe der Betriebskosten bzw. sonstigen laufenden Aufwendungen, in absehbarer Zeit zu erwartenden Bau - oder Erhaltungsarbeiten und dgl. können letztlich für den Verbraucher ausschlaggebend dafür sein, ob er sich zum Abschluß eines bestimmten Rechtsgeschäftes entschließt oder von einem Geschäftsabschluß Abstand nimmt. Fehlen entsprechende Informationen, die dem Verbraucher eine entsprechende Beurteilung ermöglichen, kann darin ein Verstoß gegen die Interessenswahrungs - und Aufklärungspflicht des Maklers erblickt werden. Der Verbraucher kann diesfalls einen Provisionsminderungsanspruch und Schadenersatzansprüche gegen den Makler geltend machen. Das Erfordernis der Schriftlichkeit soll es künftig Verbrauchern in diesen Fällen erleichtern, den Beweis darüber zu erbringen, daß der Makler seinen Interessenswahrungs - und Informationspflichten nicht entsprechend nachgekommen ist.

Zu § 30d:

§ 30d Abs. 1:

§ 30d KSchG legt fest, daß mit Auftraggebern, die Verbraucher sind, nur jeweils die Provision bis zu den in den folgenden Bestimmungen normierten Höchstbeträgen vereinbart werden darf. Die festgelegten Provisionshöchstsätze dürfen gegenüber Verbrauchern nicht überschritten werden. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Verbraucher als Wohnungssuchender oder Wohnungsabgeber die Vermittlung des Maklers in Anspruch nimmt. Von den im Konsumentenschutzgesetz vorgesehenen Provisionsregelungen werden Gewerbeimmobilien jedenfalls nicht erfaßt.

Die in der Folge getroffenen Provisionsregelungen entsprechen weitgehend den in der „Immobilienmaklerverordnung“ getroffenen Regelungen, sehen jedoch abweichend dazu in einigen Fällen eine Senkung der Provisionssätze vor. In der Folge wird nur auf jene Regelungen eingegangen, die eine Veränderung der Provisionshöchstbeträge bzw. Berechnungsgrundlage vorsehen.

§ 30d Abs.2:

In Fällen, in denen das vermittelte Geschäft seinem wirtschaftlichen Zweck zwar nicht einem Abschluß durch den Makler gleichkommt, aber dennoch enge Beziehungen zu einer Partei des Geschäfts vorliegen (wie z.B. beim Verhältnis zwischen Hausverwalter und Eigentümer), hat der Makler nach den derzeitigen Regelungen einen Provisionsanspruch, wenn er diese Nahebeziehung zum vermittelten Dritten dem Auftraggeber offenlegt. Diese Regelung war schon im Zeitpunkt der Beschlußfassung des Maklergesetzes umstritten und hat sich in der Praxis nicht bewährt.

Angesichts der Interessenskollision ist in diesen Fällen eine Maklerprovision nicht gerechtfertigt und soll entsprechend der nun vorgesehenen Regelung nicht verrechnet werden dürfen.

Zu § 30f:

Vermittelt der Makler den Kauf, Verkauf oder Tausch einer Immobilie, so steht ihm gegenüber dem Verbraucher ein Provisionsanspruch in der Höhe von 2 % und nicht mehr wie bisher von 3 % des im § 30g konkretisierten Wertes zu.

Zu § 30j, 30k, 30l, 30n:

Diese Regelung sieht eine Reduktion der derzeit zulässigen Maklerprovision vor. Demnach kann bei unbefristeten Mietverträgen nur mehr der zweifache Nettomietzins, bei befristeten Mietverträgen der einfache Nettomietzins verlangt werden.

Zu § 30m:

Diese Regelung sieht insofern eine Verringerung der Berechnungsbasis für die Vermittlungsprovision vor, als nunmehr die Heizkosten nicht nur bei mietzinsgeschützten Wohnungen, sondern generell bei allen Wohnobjekten in den der Provisionsberechnung zugrundegelegten Nettomietzins nicht mehr einzurechnen sind. Weiters ergibt sich eine Verringerung der Berechnungsbasis dadurch, als auch Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen und das Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt, nicht mehr in die Berechnungsbasis einfließen.

Zu § 30o:

Auch diese Regelung bringt eine Reduktion des Provisionsausmaßes bei der Vermittlung von Gebrauchs- und Nutzungsrechten durch Herabsetzung des Provisionsanspruches auf das zweifache monatliche Nettoentgelt.