

124 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP

Bericht des Bautenausschusses

über die Anträge 70/A und 91/A der Abgeordneten Doris Bures und Genossen, beide betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Konsumentenschutzgesetz geändert wird

Die Abgeordneten Doris Bures und Genossen haben am 26. Jänner 2000 den gegenständlichen Antrag im Nationalrat eingebbracht und wie folgt begründet:

“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 dergleichen 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 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.

Zu § 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 zB beim Verhältnis zwischen Hausverwalter und Eigentümer), hat der Makler nach den derzeitigen Regelungen einen Provisionsanspruch, wenn er diese Nahebeziehung zum vermittelten Dritten dem Auftraggeber offen legt. 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 zugrunde gelegten 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."

Der Bautenausschuss hat den Antrag 70/A in seiner Sitzung am 5. April 2000 in Verhandlung genommen.

Nach der Berichterstattung durch den Abgeordneten Kurt **Eder** ergriff in der Debatte die Abgeordnete Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter** das Wort. Daraufhin wurden die Verhandlungen vertagt.

In der Sitzung am 23. Mai 2000 nahm der Bautenausschuss die vertagten Verhandlungen wieder auf.

Der Debatte und Abstimmung wurde der inhaltsgleiche Antrag 91/A der Abgeordneten Doris **Bures** und Genossen zugrunde gelegt, der am 24. Februar 2000 im Nationalrat eingebracht und am 27. April 2000 in Erste Lesung genommen wurde.

Als Berichterstatterin zum Antrag 91/A fungierte die Abgeordnete Doris **Bures**.

In der Debatte ergriffen die Abgeordneten Mag. Dr. Maria Theresia **Fekter**, Matthias **Ellmauer**, Detlev **Neudeck**, Dr. Gabriela **Moser**, Doris **Bures** sowie Reinhold **Lexer** das Wort.

Bei der Abstimmung fand der Antrag 91/A keine Mehrheit. Der Antrag 70/A ist dadurch miterledigt.

Zum Berichterstatter für das Haus wurde der Abgeordnete Karl **Freund** gewählt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle diesen Bericht zur Kenntnis nehmen.

Wien, 2000 05 23

Karl Freund

Berichterstatter

Mag. Walter Tancsits

Obmann