

5. Besondere Schutzbestimmungen für Wohnungssuchende

5.1. Weitergehende Schutzbestimmungen in Österreich

Wie schon in der Einleitung ausgeführt, liegen die Probleme im Bereich der Wohnungsvermittlung nicht nur in der Provisionshöhe und der Doppeltätigkeit begründet; vor allem die nicht ausreichend überdachte Abgabe von Kauf- oder Mietanboten führt immer wieder zu problematischen Situationen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber mit dem Maklergesetz auch ein Rücktrittsrecht geschaffen, wenn ein Verbraucher seine Vertragserklärung für ein Immobiliengeschäft, das seiner Wohnraumversorgung dienen soll, noch am Tag der ersten Besichtigung abgibt (§ 30a KSchG). Außerdem wurde mit § 30b KSchG eine ausdrückliche Informationsverpflichtung des Immobilienmaklers gegenüber dem Verbraucher geschaffen und in § 31 KSchG für wichtige Erklärungen die Schriftform als Wirksamkeitsvoraussetzung gefordert.⁴⁴

Das Rücktrittsrecht bei Immobiliengeschäften nach § 30a KSchG dient dem Schutz des Verbrauchers vor Überrumpelung anlässlich der ersten Besichtigung. Der Bestimmung liegt die Wertung zugrunde, daß der bei der ersten Besichtigung eines bisher unbekanntem Objekts möglicherweise ausgeübte Druck zu einer raschen Entscheidung eine Überrumpelungssituation schafft, die der im § 3 KSchG bei einem Haustürgeschäft typischerweise anzunehmenden Überrumpelung gleichzuhalten ist. Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage⁴⁵ wird die Bestimmung durch folgenden typischen Sachverhalt gerechtfertigt: Bei einem von einem Immobilienmakler organisierten Besichtigungstermin - an dem gerade bei Mietwohnungen angesichts der starken Nachfrage oft mehrere Wohnungssuchende zugleich teilnehmen - wird der Interessent veranlaßt, sofort ein Anbot zu unterfertigen, das der Makler dann seinem Auftraggeber, dem Vermieter oder Verkäufer, überbringt. Oft wird bei diesem Besichtigungstermin auch erst der Maklervertrag geschlossen; Interessent und Makler hatten vorher meist keinen oder nur kurzen telefonischen Kontakt aus Anlaß eines Inserats.

Neben der Überrumpelungssituation war für die Schaffung des Rücktrittsrechts auch die wirtschaftliche Tragweite der Vertragserklärung des Verbrauchers maßgeblich: „Schon die Miete, besonders aber der Kauf einer Liegenschaft oder Wohnung ist in der Regel eine einschneidende wirtschaftliche Entscheidung. Für einen großen Teil

⁴⁴Im Detail zu den Bestimmungen des KSchG über Immobiliengeschäfte siehe die ausführliche Kommentierung bei Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer, KSchG (1997).

⁴⁵Vgl. RV 2 BlgNR 20. GP 37.