

1.3. Die europäische Dimension

Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor stark national, ja oft auch regional geprägt. Eine europäische Rechtsangleichung, wie sie in zahlreichen anderen Wirtschaftsbereichen zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist hier nicht auszumachen. Ganz im Gegenteil: insbesondere bei Richtlinien zur Schaffung eines einheitlichen Mindeststandards für den Verbraucherschutz werden Verträge über Immobilien geradezu systematisch ausgenommen: So gilt die Fernabsatzrichtlinie nicht für Verträge, die für den Bau oder Kauf von Immobilien geschlossen werden, die Produkthaftungsrichtlinie betrifft ausschließlich bewegliche Produkte, die Verbraucherkreditrichtlinie ist auf Kredite zum Erwerb von Liegenschaften nicht anwendbar, und schließlich gilt die Haustürgeschäftsrichtlinie nicht für Kauf- und Mietverträge bzw. Verträge über sonstige Rechte an Immobilien. Auch die derzeit in Verhandlung befindliche sogenannte „Gewährleistungsrichtlinie“ (Richtlinie über den Verbrauchsgüterkauf und -garantien), mit der ein europaweit einheitlicher Mindeststandard für Gewährleistungsrechte des Verbrauchers geschaffen werden soll, wird sich ausschließlich auf bewegliche Sachen beschränken.

Daß der Verbraucherschutz auf europäischer Ebene Fragen der Wohnungssuche nicht prioritär behandelt, spiegelt sich auch in den in Brüssel ansässigen Verbraucherorganisationen⁵ wider, die ihrerseits diese Fragen - falls überhaupt - nur sehr am Rande thematisieren. Angesichts der sehr unterschiedlichen nationalen Wohnungsmärkte gibt es auch keine relevanten europaweiten Zusammenschlüsse von Mieter- oder Wohnungseigentümerorganisationen.

Wie die in der Kommission der europäischen Gemeinschaften für Verbraucherschutz zuständige Generaldirektion XXIV an den Bereich des Wohnens herangeht, läßt sich wohl am eindrucksvollsten an Hand des von ihr herausgegebenen „Leitfadens für den europäischen Verbraucher im Binnenmarkt“ (1995) illustrieren. Dieser Leitfaden widmet dem „Wohnen“ zwar ein eigenes Kapitel, dieses beschäftigt sich auf neun von zwölf Seiten aber ausschließlich mit Time-Sharing, also mit einer Urlaubsform, deren einzige Verbindung zum Wohnen darin besteht, daß man damit faktisch eine Zeitspanne in einer *Ferienwohnung* erwirbt. Zwei Seiten des Wohnkapitels beschäftigen sich mit Finanzierungsfragen (Zinssatzvergleich und Nichtdiskriminierung bei Darlehensgewährung, Kapitaltransferierung) und eine Seite mit Niederlassungsfreiheit und Grunderwerb. Nur in der Einleitung wird allgemein in einem Satz auf den Wohnungsmarkt Bezug genommen.

Die Politik der EU signalisiert damit sehr klar, daß der Wohnungsmarkt nicht Aufgabe der Gemeinschaft sei. Nun trifft es zwar zu, daß eine gemeinsame Wohnungs-

⁵Wichtigste Verbraucherorganisation ist die BEUC (Europäisches Büro der Verbraucherverbände), daneben sind auch Coface (Bund der Familienorganisationen der Europäischen Gemeinschaften), EURO-COOP (Europäische Gemeinschaft der Konsumgenossenschaften), und der EGB (Europäischer Gewerkschaftsbund) im Bereich der Verbraucherpolitik tätig.

politik mit den im EG-Vertrag festgelegten Aufgaben und Zielen der Europäischen Gemeinschaften nicht vereinbar ist; wohl aber ließen sich Maßnahmen zur Harmonisierung des Verbraucherschutzes bei Immobilientransaktionen auf Kompetenzgrundlagen im EG-Vertrag stützen (etwa nach Art. 100a: Maßnahmen zur Angleichung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten, welche das Funktionieren des Binnenmarkts zum Gegenstand haben, oder nach Art. 129a: spezifische Aktionen, welche die Politik der Mitgliedstaaten zum Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Verbraucher und zur Sicherstellung einer angemessenen Information der Verbraucher unterstützen und ergänzen).

Wohnungen sind zwar keine frei beweglichen Waren, die quer über alle Binnengrenzen hinweg gehandelt werden können. Wohl aber können die Bewohner mobil sein: und im Sinne des freien Personenverkehrs und der Niederlassungsfreiheit werden somit die Regeln über Wohnungssuche auch für den Binnenmarkt⁶ relevant. Denn Wohnungen sind zum Beispiel auch eine Grundvoraussetzung für die Freizügigkeit der Arbeitnehmer - wer keine Wohnung findet, der tut sich auch schwerer, wenn er von seiner Niederlassungsfreiheit Gebrauch machen will. Einheitliche (Mindest-)Schutzniveaus, etwa im Hinblick auf Informations- und Sorgfaltspflichten bei der Vermittlung von Miet- und Eigentumswohnungen, wären daher durchaus geeignet, zum Funktionieren des Binnenmarktes beizutragen.

Aktuell ist von der Europäischen Kommission dazu jedoch wenig zu erwarten; im Verbraucherschutzbereich gibt es definitiv (noch) keine Beschäftigung mit dieser Thematik, wie Mitarbeiter der DG XXIV bestätigen. Eine im Amtsblatt (C 170/15) vom 14. Juni 1996 veröffentlichte Ausschreibung über „Die Rolle von Mittlern bei Immobilientransaktionen“ wurde widerrufen, die Studie nie durchgeführt. Zu den Gründen, die zum Widerruf der Ausschreibung geführt haben, war aus der DG XXIV keine Auskunft zu erhalten; eine spätere Neuausschreibung bzw Durchführung dieses Vorhabens ist höchst unwahrscheinlich. Offenbar dürfte hier - ähnlich wie bei dem Vorhaben, nach dem Vorbild der Verbraucherkreditrichtlinie nun auch bei Hypothekarkrediten die Zinsberechnung zu vereinheitlichen - starker Widerstand einzelner Mitgliedstaaten gegeben sein, die jegliche Regeln im Zusammenhang mit Immobilien gewissermaßen automatisch als außerhalb des Binnenmarktkonzepts liegend ansehen.

Wenn auch ein unmittelbarer europarechtlicher Ansatz für wohnrechtliche Regelungen derzeit nicht gegeben scheint, so darf dennoch die europäische Perspektive im Hinblick auf den Verbraucherschutzaspekt nicht vernachlässigt werden. Ein wesentlicher Grundstein für eine europäische Perspektive ist aber die Abklärung der Situation in den einzelnen Staaten, und der Versuch, daraus Gemeinsamkeiten abzuleiten und voneinander zu lernen. In diesem Sinn wurde daher mit zahlreichen

⁶Nach Art. 7a EGV ein „Raum ohne Binnengrenzen, in dem der freie Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistungen und Kapital gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages gewährleistet ist.“

Verbraucherorganisationen, aber auch mit staatlichen Einrichtungen und Maklervertretern Kontakt aufgenommen, um die Situation in den europäischen Ländern zu erheben.

2. Die Doppeltätigkeit von Immobilienmaklern

2.1. Immobilienmakler - Wohnungsvermittler

Wenn im folgenden durchgehend der Begriff „Immobilienmakler“ verwendet wird, dann folgt dies der österreichischen gewerbe- und auch zivilrechtlichen Terminologie, in der zwischen der Vermittlung des Kaufs bzw Verkaufs einerseits und der Vermittlung von Mietrechten andererseits nicht unterschieden wird. Im Unterschied dazu differenzieren zahlreiche andere europäische Rechtsordnungen zwischen Immobilienmaklern im engeren Sinne (etwa den „estate agents“ in Großbritannien) und Wohnungsvermittlern (zB „letting agents“), die auf die Vermittlung von Mietwohnungen spezialisiert sind.

Nach österreichischem Recht umfaßt das bewilligungspflichtige Gewerbe des Immobilienmaklers gemäß § 127 Z. 19 und § 225 GewO 1994 unter anderem die Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von bebauten und unbebauten Grundstücken und von Wohnungen sowie von Rechten an Immobilien ebenso wie die Vermittlung von Bestandverträgen über Immobilien (einschließlich Wohnungen). Auch das Maklergesetz erfaßt mit dem Begriff des Immobilienmaklers (§ 16 Abs 1) all jene, die gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sache vermitteln; zu diesen Geschäften zählen unter anderem natürlich auch Wohnungsmietverträge.

2.2. Das gesetzliche „Leitbild“ des Maklers

§ 1 MaklerG definiert allgemein den Maklerbegriff: „Makler ist, wer auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung (Maklervertrag) für einen Auftraggeber Geschäfte mit einem Dritten vermittelt, ohne damit ständig betraut zu sein.“ Diese Definition grenzt nicht nur - juristisch betrachtet - den Anwendungsbereich des Maklergesetzes ab, sie enthält gewissermaßen auch ein „Leitbild“, das allgemein für die Tätigkeit des Maklers von Bedeutung ist:

- Der Kern der Maklertätigkeit liegt im Vermitteln; dazu gehört jedenfalls, daß zwei potentielle Vertragspartner zusammengeführt und zum Vertragsabschluß bewegt werden.⁷ Unter Vermittlungstätigkeit versteht man im allgemeinen, daß der Makler an die entsprechende Person herantreten, auf sie einwirken, ihre Meinung erkunden, Bedenken zerstreuen, ihr die Vorteile des Geschäfts vor

⁷RV 2 BlgNR 20. GP.