



Bundesministerium für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft
Abteilung I/7 – Gewerberecht,
Gewerbliches Umweltrecht
Stubenring 1
1010 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER
PRINZ EUGEN STRASSE 20-22
1040 WIEN
T 01 501 65
www.arbeiterkammer.at
DVR 1048384

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65 Fax 501 65	Datum
BMFWF-	BAK-	Benedikta Rupprecht	DW 2694 DW 2693	19.02.2016
30.599/0287	KS/GSt/BR/DZ/Pr/MS			
-I/7/2015				

Standes- und Ausübungsregeln für Gewerbliche Vermögensberater und Immobilienmakler, die Kreditvermittlung ausüben

Sehr geehrter Herr MMag. Trojer!

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Gelegenheit zum übermittelten Entwurf Stellung nehmen zu können.

Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vermittlung von Krediten

Die Überschrift bezieht sich auf die Kreditvermittlung, während in den einzelnen Regelungen des § 3 auf die Empfehlung und Beratungsdienstleistungen zu Krediten Bezug genommen wird. Unklar ist, wie sich diese Tätigkeiten zur – in der Regel von KonsumentInnen gewünschten – Vermittlung abgrenzen. Wir gehen davon aus, dass mit jeder Kreditvermittlung zwangsläufig auch eine entsprechende Beratungsdienstleistung verbunden ist.

Informationspflichten von Kreditvermittlern, Standards für Beratungsdienstleistungen

Die Vermittlung von Hypothekendarlehen fällt auch in den Anwendungsbereich der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler. In § 4 Abs 1 Z 8 dieser Verordnung ist geregelt, dass ein standeswidriges Verhalten vorliegt, wenn Immobilienmakler Hypothekendarlehen vermitteln, ohne den Auftraggeber in schriftlicher Form über die in § 33 Abs 2 Z 1, 2 Bankwesengesetzes angeführten Beträge aufzuklären.

Mit Inkrafttreten des Verbraucherkreditgesetzes wurde § 33 Bankwesengesetz aufgehoben. Im Maklergesetz (§ 34 Personalkreditvermittler) wurde die entsprechende Bestimmung adaptiert („§ 9 Abs 2 Z 4, 7 und 8 VKrG“). Diese Änderung wurde in der oben genannten Verordnung nicht vollzogen.

Es ist auch in § 30b Abs 1 KSchG geregelt, dass der Makler dem Verbraucher sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsende Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Auch die Rechtsprechung (3 Ob 69/05a) verweist auf die Auflistung der voraussichtlich zu erwartenden Kosten (Provision, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Dauerbelastung durch Kredite, Gesamtbelastung, effektiver Jahreszins, Anzahl, Höhe und Fälligkeiten der Teilbeträge).

Im Sinn der Rechtskontinuität und Rechtsicherheit ist es aus BAK-Sicht **erforderlich, dass in § 4 des vorliegenden Verordnungsentwurfes eine entsprechende Regelung wie im § 34 Maklergesetz getroffen wird.**

Die Erfahrung in der AK-Beratung zeigt, dass sich KonsumentInnen überwiegend mit dem Wunsch nach Vermittlung eines Hypothekarkredites an einen gewerblichen Vermögensberater oder Immobilienmakler wenden. Es muss aus unserer Sicht daher gewährleistet sein, dass im Vorhinein schriftlich abgeklärt wird, zu welchen Konditionen eine Kreditvermittlung überhaupt in Frage kommt. Dazu ist die **Erstellung eines schriftlichen Kreditvermittlungsauftrages, der alle wesentlichen Eckdaten des gewünschten Kredits bzw der vom Auftraggeber akzeptierten Bedingungen enthält, unerlässlich.** In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass in den Vermittlerverträgen keine derartigen Regelungen getroffen werden und den KonsumentInnen Angebote von Banken unterbreitet werden, die nicht den Vorstellungen der Kreditsuchenden entsprechen. Bei Ablehnung solcher Angebote werden sodann Kosten für eine Beratungsleistung verrechnet, die eigentlich als Nebenprodukt einer gewünschten Vermittlung anzusehen ist.

In **§ 4 Abs 2 Z 10** ist vorgesehen, dass bei ungebundenen Kreditvermittlern der Verbraucher **lediglich auf sein Verlangen Auskunft über die jeweilige Höhe der Provisionen** der einzelnen Kreditvermittler erhalten kann. Verpflichtend ist nur die Information über dieses Informationsrecht. Diese wenig transparente Regelung wird abgelehnt. Es sollte selbstverständlich sein, dass diese Information jedenfalls vor Abschluss eines Kreditvermittlungsvertrages erteilt wird.

In **§ 4 Abs 4** wird eine entsprechende Aufnahme der **Kredite, die unter das VKrG** fallen, vermisst. Es erscheint sehr sinnvoll auch für diese Kredite die **angemessenen Erläuterungen** hinsichtlich der Kreditvermittlung zu konkretisieren.

Auch hinsichtlich der **Unentgeltlichkeit der Informationen** sollten in **§ 4 Abs 5** jedenfalls ergänzend die Informationen nach der **Verbraucherkreditrichtlinie** analog zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgenommen werden.

§ 5 Abs 1 Z 1: Es sollte in den Erläuterungen klargestellt werden, dass **Kontakt zu Verbrauchern** zu haben auch bedeutet, wenn MitarbeiterInnen des Kreditvermittlers „im Back-office“ Vertragsangelegenheiten des Verbrauchers bearbeiten bzw mit der Bank abwickeln.

§ 6 Abs 2: Anstatt „staatlich bevorrechtet“ sind die Schuldenberatungsstellen nun „staatlich anerkannt“.

§ 7: Es erscheint aus BAK-Sicht zwingend erforderlich, dass Kreditvermittler **Entgelte und Höchstsätze der Provisionen – falls vorhanden – auf ihrer Internetseite** veröffentlichen.

Die Umsetzung der in **Art 15 Abs 3 der Richtlinie über Wohnimmobilienkredite** vorgesehene Informationspflicht betreffend einer allfälligen **Anrechnung der Provision** auf das Entgelt wird vermisst. Ebenso nicht umgesetzt erscheint die in **Art 7 Abs 4** vorgesehenen Regelungen zur **Vergütung des Personals** zur Vermeidung von Interessenskonflikten.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rudi Kaske
Präsident
F.d.R.d.A.

Melitta Aschauer-Nagl
iV des Direktors
F.d.R.d.A.