

Sozialdemokratischer Pressedienst

Chefredakteur:
Helmut G. Schmidt
Heussallee 2-10, 5300 Bonn 12

Postfach: 120 406
Telefon: (0 22 21) 21 90 38/39
Telex: 08 88 846-46 ppbn d



Inhalt

33. Jahrgang / 14

19. Januar 1978

Staatssekretär Hans de With MdB kündigt die Neuordnung des Maklerrechts an.

Seite 1/2

Erwin Stahl MdB: Opposition hat keine Alternative im Bereich der Forschung und Nutzung der Sonnenenergie.

Seite 3/4

Heinz Menzel MdB: Hände weg vom Mieterschutz.

Seite 5/6

Helmut Schmidts Regierungserklärung der Verunft und des Augenmaßes.

Seite 7

Herausgeber und Verleger:
Sozialdemokratischer
Pressedienst GmbH
Kölnener Straße 108-112,
5300 Bonn-Bad Godesberg
Telefon: (0 22 21) 37 88 11

Das Maklerrecht wird neu geordnet

An dem Prinzip des Erfolgshonorars wird grundsätzlich festgehalten

Von Dr. Hans de With MdB
Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister der Justiz

Als um die Jahrhundertwende das BGB neu geschaffen wurde, waren ganze fünf Vorschriften für den Maklervertrag vorgesehen. Sie sind bis heute unverändert geblieben, abgesehen von den Sonderregelungen für die Arbeitsvermittlung und für die Wohnungsvermittlung. Und das, obwohl sich die Fortentwicklung des Maklerrechts in der Praxis fast überschlug, und zwar in aller Regel zum Nachteil der Auftraggeber. So blieb es allein der Rechtsprechung überlassen, mißbräuchliche Vereinbarungen zum Nachteil des Auftraggebers einzudämmen und Grenzen für die Vertragsgestaltungen zu ziehen. In dieser Folge entwickelten sich zwar z.B. Grundsätze zum Alleinauftrag des Maklers, zum Ausschluß der Maklerprovision, wenn der Makler an dem vermittelten Geschäft selbst rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist oder sonst davon profitiert. Eine ganze Reihe von Mißhelligkeiten in der Praxis blieb jedoch, man denke nur an den Bereich der Ehevermittlung.

Angesichts dieser Situation hatte der Bundesminister der Justiz in seinem Programm für diese Legislaturperiode die Erstellung eines Gesetzentwurfes zur Neuordnung des Maklervertrages aufgenommen. Die Arbeiten für einen Referentenentwurf hierzu befinden sich nunmehr im Abschlußstadium. Darin werden einmal in weitgehender Anlehnung an die neuere Rechtsprechung die Grundsätze des Maklervertrages zusammengefaßt, zum anderen Sonderregelungen für die Darlehensvermittlung, Wohnungsvermittlung und Ehevermittlung vorgesehen.

Es wird grundsätzlich an dem Prinzip des Erfolgshonorars festgehalten, d.h. der Makler kann erst dann eine Vergütung verlangen, wenn der Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem

Dritten zustande kommt und die Tätigkeit des Maklers hierfür ursächlich war. Der Satz "Maklers Mühe ist oft umsonst" wird jedoch dadurch abgemildert, daß die Möglichkeit zur Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Vergütung eröffnet wird. So kann vereinbart werden, daß der Makler bei Übernahme besonderer Dienste oder Leistungen eine Vergütung für diese Leistungen verlangen kann, wenn seine Bemühungen insgesamt erfolglos bleiben. Im Gegensatz zum geltenden BGB ist für die Vertragserklärung des Auftraggebers Schriftform erforderlich. Dadurch soll der in der bisherigen Praxis nicht seltene Streit über das Zustandekommen und den Inhalt des Maklervertrages vermieden werden. Außerdem werden dadurch dem Auftraggeber die im allgemeinen nicht unerheblichen finanziellen Konsequenzen des Maklervertrages vor Augen geführt. Weitere Vorschriften des Entwurfs betreffen die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit des Maklervertrages, das Verbot von Vorschußleistungen und den Ausschluß der Maklervergütung bei wirtschaftlicher oder rechtlicher Verflechtung mit dem vermittelten Geschäft oder dem Dritten.

Besondere Regelungen sind außerdem vorgesehen für die Darlehensvermittlung, wo durch Forderung nicht gerechtfertigter Nebenentgelte oder überhöhter Vertragsstrafen und durch aufgenötigte Kopplungsgeschäfte oder verbraucherschädliche Werbung oft besondere Mißstände bestehen.

Im Bereich der Ehevermittlung besteht die größte Diskrepanz von Gesetzesrecht und Rechtswirklichkeit, dementsprechend die größte Rechtsunsicherheit für den betroffenen Bürger. Das geltende Recht sieht z.B. vor, daß das Versprechen des Ehemaklerlohnes keine Verbindlichkeit begründet. D.h. der Makler kann seinen Anspruch auf Lohn nicht einklagen. Diese Vorschrift entspricht einer Einstellung, daß die entgeltliche Ehevermittlung unsittlich und mit dem Wesen der Ehe unvereinbar sei. Diese Wertung war schon zur Zeit der Entstehung des BGB umstritten; heute jedoch besteht kein Grund mehr zur Diskriminierung der gewerblichen Ehevermittlung. Im Vordergrund steht heute, daß der gerechte Ausgleich der Interessen des Ehevermittlers und des Auftraggebers gewährleistet sein muß. Ehevermittler umgehen das geltende Gesetz häufig zu Lasten des Auftraggebers dadurch, daß sie hohe Vorauszahlungen verlangten, bevor sie überhaupt tätig werden. Bei einer vorzeitigen Kündigung erhält der Auftraggeber dann u.U. nichts oder unverhältnismäßig wenig zurück. Andere Varianten sind die Vereinbarungen über unverhältnismäßig hohe Unkostenpauschalen, Anmeldegebühren, Einschreibgebühren, Mitgliedsbeiträge, die im voraus verlangt werden.

Im Gesetzentwurf wird nunmehr anerkannt, daß ein Anspruch auf die Vergütung besteht, wenn die Ehe aufgrund der Vermittlung durch den Makler zustande gekommen ist. Vorauszahlungen auf die Vergütung sind ausgeschlossen. Daneben wird berücksichtigt, daß die moderne Ehevermittlung sich immer stärker in den Formen des Dienstvertrages vollzieht, also die Vermittlungs- und Nachweistätigkeit als solche unabhängig vom Erfolg als Grund für die Maklervergütung angesehen wird. Für derartige Ehevermittlungsdienstverträge sind zum Schutz der Auftraggeber besondere Vorschriften u.a. über die Berechnung und Leistung der Vergütung sowie über die Kündigung vorgesehen. Durch ein ausdrückliches Umgehungsverbot soll die Einhaltung der geplanten neuen Vorschriften über die Ehevermittlung in der Praxis gewährleistet werden.

(-/19.1.1978/bgy/ja)

Sonnenenergienutzung eingeleitet

Auch die Opposition hat Solarprogramme befürwortet

Von Erwin Stahl MdB

Obmann im Ausschuß für Forschung und Technologie der SPD-Bundestagsfraktion

Der am morgigen Freitag zu beratende Antrag der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag, in dem die verstärkte Förderung der Sonnenenergienutzung gefordert wird, ist, bei Nähe gesehen, nicht ohne eine gewisse Komik. Die Bundesregierung fördert seit 1973 intensiv mit erheblichen finanziellen Mitteln diesen neuen Zweig der Technologie, der sicherlich auch in bescheidenem Maße, auf längere Zeit gesehen, zur Energieeinsparung aus Importen beitragen kann und wird.

Der Antrag der Opposition enthält zehn Fragen, die gegenüber den schon von der Bundesregierung und im Ausschuß für Forschung und Technologie beratenen und seit längerem eingeleiteten Maßnahmen keine neuen Vorschläge oder Fragenkomplexe enthalten.

1. So ist die geforderte Studie der Opposition, die zur Überwindung rechtlicher Hemmnisse dient, seit Mai 1976 in Arbeit; sie soll noch vor dem Frühjahr fertig sein.
2. Bezüglich der Verbesserung der Bauvorschriften, die ausschließlich Angelegenheit der Länder ist, hat sich im Juni 1977 ein besonderer Ausschuß vom BMFT und BMI damit befaßt. Die Bundesregierung hat sich mit der Bitte, den Einbau von Sonnenenergieanlagen zu erleichtern, zu beschleunigen und bei der Beurteilung baugestaltlicher Anforderungen großzügig zu sein, an die Arbeitsgemeinschaft für Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen der zuständigen Länderminister (ARGE-Bau) gewandt. Eine Normung wichtiger Daten im Kollektorbereich ist u.a. in die Wege geleitet.
3. Eine finanzielle Bevorzugung der Sonnenenergie ist nicht erforderlich, da die Bundesregierung ein ausgewogenes Programm für heizungssparende Investitionen vorgelegt hat, das auch diesen Punkt voll erfaßt. Leider hat die CDU durch Herrn Filbinger dieses Programm zum Scheitern gebracht. Ob der CDU/CSU-Bundestagsfraktion dies nicht bekannt ist?
4. Im Rahmen des Programms Zukunftsinvestitionen hat die Bundesregierung für den Einbau von Solaranlagen rund 31 Millionen DM an Mitteln bereitgestellt.

5. Die bisherige Förderpraxis hat bereits zu einer Vielfalt von Betrieben der Solartechnik, die aus dem kleinen und mittleren Bereich kommen, geführt. In der Fortschreibung des Energieprogramms stehen für die Markteinführung 6,5 Millionen DM und zwei Millionen DM für Energieberatung in 1978 zur Verfügung.

6. Die Forderung nach Aufhebung der Mineralölsteuer für stationäre Energieanlagen ist ebenfalls Bestandteil des Energieprogramms; sie wird demnächst vom Kabinett beschlossen.

Es scheint so, daß die Opposition ihren Antrag und den darin enthaltenen Fragenkatalog zu spät eingebracht hat oder zumindest ihr forschungspolitischer Sprecher, Herr Lenzer, die Programme und Berichte, die er selbst von der Bundesregierung angefordert hat, gar nicht liest. Sonst wäre es ihm nicht entgangen, daß die Information über die Solartechnik im Programm Energieforschung und Energietechnologie 1977 - 1980 sehr ausführlich ist.

Außerdem:

- Das Programm Technologien zur Nutzung der Sonnenenergie 1977 - 80 liegt vor.
- Zwei Statusberichte über die Ergebnisse der Solartechnik 1975/77 sind veröffentlicht.
- Es gibt eine veröffentlichte Projektliste über die geförderten Projekte.
- Zahlreiche Demonstrationsvorhaben sind zur Zeit in Betrieb oder in Bau befindlich.

Abschließend bleibt festzustellen, daß die CDU/CSU-Fraktion auch im Bereich der Forschung und Nutzung der Sonnenenergie keine Alternativen anbieten kann. Daß die aus öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen der Bundesregierung den führenden Leuten nicht bekannt sind, obwohl die Programme im Ausschuß befürwortet wurden, zeugt von keiner gewissenhaften Arbeit bei der Einbringung ihres Antrages zur Förderung der Solartechnik. Dies ist nicht verwunderlich, da ja auch Herr Filbinger durch das Nein zum Energieeinsparungsprogramm, wovon auch die Solartechnik und ihre künftige Nutzung tangiert wird, den Gesichtspunkt der Notwendigkeit, Beschäftigung für Klein- und Mittelbetriebe zu schaffen, außer acht gelassen hat. (-/19.1.1978/ks/ja)

Hände weg vom Mieterschutz !

Hausbesitzer wollen Verbesserung der Einkommen auf Kosten der Mieter

Von Heinz Menzel MdB

Mitglied des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Wieder einmal blasen die Verbände der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zum Angriff auf den Mieterschutz.

Mit dem fadenscheinigen Argument, die Vorschriften zum Mieterschutz wirkten investitionshemmend und hätten deshalb den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze zur Folge, fordern sie - unterstützt von Vertretern der CDU/CSU - eine Aufweichung des gesetzlichen Schutzes für die Mieter.

Nun werden tatsächlich weniger Wohnungen gebaut als z.B. im Bauboom-Jahr 1973. Aber dies ist nicht darauf zurückzuführen, daß die sozial-liberale Koalition den Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen und Mieterhöhungen verbessert hat. Ursache dafür, daß heute weniger gebaut wird, ist vielmehr, daß Wohnungen inzwischen - aufgrund der erfolgreichen Politik auf diesem Gebiet seit 1966 - nicht mehr so knapp sind wie vor ein paar Jahren. Das bedeutet nicht, daß schon jede Familie in einer ihren Ansprüchen genügenden Wohnungen lebt, ist aber der Grund für die nachlassende Bautätigkeit.

Mit dem zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz, das seit 1975 in Kraft ist, ist ein wesentliches Ziel sozialdemokratischer Politik erreicht: die Verankerung eines wirklich sozialen Mietrechts in unserer Rechtsordnung.

Ein Dorn im Auge ist den Haus- und Grundeigentümern und ihren Lobbyisten vor allem die Begrenzung der Miethöhe auf die "ortsübliche Vergleichsmiete". Für eine Mieterhöhung soll ihrer Meinung nach ausreichen, daß die vom Vermieter vorgebrachte Begründung der Mieterhöhung "von der Sache her nicht abwegig" ist. Was heißt "nicht abwegig"?

Völlig freie Hand wollen die Hauseigentümer bei Neubezug einer Wohnung haben. Die Miete soll dann "frei vereinbart" werden. Grenzen wären dann lediglich die

Wucherbestimmungen des BGB. Die sogenannte "Marktmiete", die nach dem Wunsch der Verbände auf diese Weise zustande kommen soll, bedeutete eine erhebliche Schlechterstellung des Mieters und öffnete der Willkür der Vermieter wie zur Zeit vor Einführung des gesetzlichen Kündigungsschutzes Tür und Tor.

Immer noch ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt höher als das Angebot. 120 000 leerstehende nicht vermietbare Wohnungen, auf die Haus- und Grundeigentümerverband hinweisen, sind kein Beweis des Gegenteils. Zum einen handelt es sich ausschließlich um Komfortwohnungen mit sehr hohen Mieten, die für den durchschnittlichen Mieter eh unerschwinglich sind. Zum anderen ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt von Ort zu Ort sehr unterschiedlich.

Ohne Begrenzung der Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete wären deshalb überhöhte Mieten, die der Mieter akzeptieren muß, um überhaupt eine Wohnung zu bekommen, die zwangsläufige Folge.

Stumm laufen die CDU-Vertreter und der Hauseigentümerverband auch gegen den gemeinsamen Beschluß der Wirtschaftsminister der Länder, aufgrund des § 5 des Wirtschaftsgesetzes Bußgeld zu erheben, wenn ein Vermieter um mehr als zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt.

Eine Regelung zum Schutz des Mieters vor ungerechtfertigt hohen Mieten wäre aber sinnlos, ohne eine gesetzliche Durchsetzungsmöglichkeit.

Nicht der Sorge um die Arbeitsplätze auf dem Bausektor und um mangelnden Wohnraum in der Zukunft gelten die Forderungen von Haus- und Grundstückseigentümern, sondern in erster Linie laufen sie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation auf Kosten der Mieter.

Schließlich muß man wissen, daß der Mieterschutz, wie er jetzt besteht, nicht aufgrund irgendeiner Laune zustande gekommen ist, sondern erforderlich wurde, weil Vermieter ihre Machtpositionen, die sie nach den alten Mieterschutzbestimmungen hatten, zum Teil skrupellos ausgenutzt haben. (-/19.1.1978/hj/ja)

+

+

+

Mit Vernunft und Augenmaß

Zuversicht prägte die Regierungserklärung des Bundeskanzlers

Gelassenheit, Sicherheit und Zuversicht prägten die Regierungserklärung von Bundeskanzler Helmut Schmidt. Der Regierungschef zeichnete ein ungeschminktes Bild der Wirklichkeit in diesem Land, legte die Probleme offen dar, befreite sie gleichzeitig von jener Dämonie, mit der sie von professionellen Schwarzmalern überklebt werden. Was dabei herauskam, war eine ehrliche Bestandsaufnahme, eine Entdramatisierung ohne Schönfärberei, der schließlich der Appell an alle Bürger folgte, Hand anzulegen bei der Bewältigung der Schwierigkeiten und nicht darauf zu warten, daß die Probleme sich von selbst lösen.

Politischer Mittelpunkt dieser Regierungserklärung zu Beginn des neuen Jahres blieb das was auch die vierte Regierung der sozial-liberalen Koalition zur obersten Maxime ihres Handelns gemacht hat: Das Bemühen um Frieden und Entspannung in Deutschland und in der Welt. Es zeigt sich, daß diese Regierung unbeirrbar ihren Weg der kleinen Schritte fortsetzt, daß sie zwar um Rückschläge jetzt und in Zukunft weiß, nicht aber den Fehler begeht, Gleiches mit Gleichem zu vergelten. In der Tat hätte dies im geteilten Deutschland, an der empfindlichsten Nahtstelle zwischen Ost und West, nicht nur Verhärtung und Abgrenzung zur Folge, es wäre auch das behutsam gewährte psychologische Gleichgewicht der Ost-West-Beziehungen gefährdet. Protest gegen Pressionen ja - Revanche nein. Der Erfolg dieser Politik gibt nicht nur Willy Brandt Recht, er kann auch von Helmut Schmidt in Anspruch genommen werden.

Realistisch blieb der Kanzler auch in der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage. Er baute keine Luftschlösser, was die Erwartungen für 1978 angeht und trug ebensowenig Patentrezepte zum Abbau der Arbeitslosigkeit vor - wohl wissend, daß es sie nicht gibt. Den Rentnern schließlich versicherte der Kanzler die absolute Sicherheit ihrer Altersruhegelder, freilich mit der wiederum ehrlichen Einschränkung, daß die Zuwächse in den nächsten Jahren nicht mehr ganz so hoch liegen werden wie in der Vergangenheit.

Insgesamt ist der politische Zwischenbericht, den Helmut Schmidt vor dem Parlament abgab, als eine Regierungserklärung der Vernunft und des Augenmaßes zu werten, die in ihrer Weise dazu beitragen kann, mehr Zuversicht und Realitätsbezogenheit in die deutsche Politik insgesamt zu tragen. Zusammen mit jenem Selbstbewußtsein, auf das die Bundesrepublik sich eigentlich stützen könnte, und an das Helmut Schmidt mit dem Zitat von der "Unfähigkeit zu feiern" und seinem Aufruf "fröhlicher zu sein" indirekt appellierte, könnte manches Problem unbelasteter angepackt und - vielleicht - besser bewältigt werden.

Anselm Bengeser
(-/19.1.1978/ks/ben)