



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESKANZLERAMT

A-1014 Wien, Ballhausplatz 2
Tel. (0222) 531 15/0
Fernschreib-Nr. 1370-900
DVR: 0000019

GZ 602.311/2-V/5/89

An das
Bundesministerium für Justiz
1010 W i e n

Betrifft GESETZENTWURF	
Zl.	37 GE 1989
Datum:	11. AUG. 1989
Verteilt:	11. Aug. 1989 <i>Entsch.</i>

Dr. Bamer

Sachbearbeiter

Klappe/Dw

Ihre GZ/vom

Rosenmayr

2822

7101/320-I 7/89
28. April 1989

Betrifft: MRG-Novelle 1989

Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst teilt zu dem mit der oz. Note übermittelten Gesetzesentwurf folgendes mit:

A. Allgemeines

Gemäß ho. Rundschreiben vom 31. Juli 1984, GZ 602.271/2-V/2/84, sollten Novellierungsanordnungen nicht imperativ, sondern indikativ formuliert sein. Dementsprechend sollte es z.B. statt "... hat zu lauten..." jeweils heißen "... lautet ...". Art. I Z 1 lit. a und b, Z 4 lit. a, Z 6, Z 7, Z 9, Z 11 und Z 18 des gegenständlichen Entwurfs wären dahingehend zu überarbeiten.

B. Zu den Bestimmungen des Entwurfs im einzelnen:

Zu Art. I:

Zu Z 1:

In der in lit.c dieser Bestimmung enthaltenen Novellierungsanordnung sollte vor dem Ausdruck "Abs. 4" das Wort "nunmehrigen" eingefügt werden.

In der Bestimmung selbst sollte aus sprachlichen Gründen vor dem Wort "obliegt" das Wort "so" eingefügt werden.

Zu Z 4:

Da der zweite Satz des Abs. 1 durch mehr als bloß einen Satz ersetzt werden soll, sollte die Novellierungsanordnung hier wie folgt lauten: "Im Abs. 1 wird der zweite Satz durch folgende Sätze ersetzt:".

Zu Z 5 (§§ 6a und 6b):

Die Novellierungsanordnung zu dieser Bestimmung sollte wie folgt lauten: "Nach § 6 werden folgende §§ 6a und 6b eingefügt:".

Zu § 6a:

In Abs. 1 sollte festgelegt werden, daß die Einladung zur Mieterversammlung im Miethaus an einer allen Mietern zugänglichen und deutlich sichtbaren Stelle in einer angemessenen Frist (etwa: zwei Wochen) vor dem Termin der Mieterversammlung bekanntzumachen ist.

Aus Abs. 2 Z 1 ergibt sich, daß zum Mieterbeauftragten nur gewählt werden kann, wer im Miethaus wohnt. Dies sollte im Abs. 1 ausdrücklich ausgesprochen werden. Auch sollte im Abs. 1 nach dem Wort "Hauses" der Beistrich entfallen.

In Abs. 2 Z 1 sollten die Worte "seine Hauptmietrechte aufgibt" durch die Worte "nicht mehr Hauptmieter ist" ersetzt werden, da die Funktion des Mieterbeauftragten auch im Falle seines Todes oder in dem Fall, daß er gekündigt wird, vorzeitig endet.

In Abs. 2 Z 2 sollte auch das für die Abberufung des Mieterbeauftragten erforderliche Anwesenheitsquorum durch die Einfügung der Worte "gemäß Abs. 1" nach dem Wort "Mieterversammlung" festgelegt werden.

- 3 -

Nach Abs. 3 sollte folgender Absatz eingefügt werden:

"Der Name und die Wohnung des Mieterbeauftragten sind im Miethaus an einer allen Mietern zugänglichen und deutlich sichtbaren Stelle kundzumachen."

Es sollte erwogen werden, dem Mieterbeauftragten in bestimmten Angelegenheiten (z.B. bei Kündigungen durch den Vermieter) ausdrücklich ein Anhörungsrecht einzuräumen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte das Recht des Mieterbeauftragten, die Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu begehren, auch in § 6 Abs. 1 in einer dort anzufügenden Z 3 normiert werden.

In § 6a sollte ferner normiert werden, von wem die Mieterversammlung einzuberufen ist, wenn kein Mieterbeauftragter bestellt ist. Auch erschiene es zweckmäßig vorzusehen, daß eine Mieterversammlung einzuberufen ist, wenn dies von einem Drittel der Hauptmieter - berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Mieterversammlung in Hauptmiete vermieteten Mietgegenstände - verlangt wird.

Zu Z 8:

Der Entwurf sieht die kompetenzrechtliche Ermächtigung der Landesgesetzgebung, Mietzinsobergrenzen abweichend vom MRG festzulegen, in einer speziellen Verfassungsbestimmung im MRG vor. Dies erscheint nach Auffassung des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst jedoch aus verfassungs-legistischen Gründen nicht zweckmäßig, weil dadurch ein neuer Kompetenztypus geschaffen würde, welcher im B-VG nicht vorgesehen ist. Bei der Durchführung der im Arbeitsübereinkommen der Regierungsparteien vereinbarten Änderung der Kompetenzverteilung im Bereiche der Mietzinsbildung sollte man sich vielmehr bereits im B-VG vorhandener Kompetenztypen bedienen, wobei nach Auffassung des Verfassungsdienstes hierfür Art. 10 Abs. 2 B-VG in Frage kommt.

- 4 -

In dieser Bestimmung sollte nach den Worten "in Bundesgesetzen über das bäuerliche Anerbenrecht" die Worte "...über die Mietzinsbildung", eingefügt werden. Dies sollte jedoch nicht im vorliegenden Gesetzesentwurf, sondern in einer gesonderten B-VG-Novelle erfolgen, welche vom Bundeskanzleramt vorzubereiten wäre.

Die in § 16 Abs. 5 des Entwurfes vorgeschlagene Ermächtigung für den Landesgesetzgeber sollte sodann aus Gründen der legislativen Klarheit in einem eigenen (einfachgesetzlichen) § 16a normiert werden, wobei der Bundesgesetzgeber auch für die Festlegung der Zuschläge Grundsätze vorgeben sollte. Diese Bestimmung könnte wie folgt formuliert werden:

"§ 16a. (Ermächtigung der Landesgesetzgebung) Durch Landesgesetz können im Rahmen eines für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrages

1. über die im § 16 Abs. 1 Z 1 bis 7 genannten Tatbestände hinaus weitere Möglichkeiten für zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses festgelegt sowie
2. andere als die in § 16 Abs. 2 angeführten Beträge festgelegt werden."

Der bisherige § 16a sollte die Bezeichnung § 16b erhalten.

Weiters ist im vorliegenden Zusammenhang auf folgendes hinzuweisen:

Im MRG wird an mehreren Stellen auf die im § 16 Abs. 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen verwiesen (z.B. § 5 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 3, § 18 Abs. 1 Z 6 lit.b, § 20 Abs. 1 Z 1 lit.c, § 37 Abs. 1 Z 8, § 44 Abs. 2 Z 2). Auch in dem vorgeschlagenen § 46

- 5 -

Abs. 3 und 4 ist dies der Fall. Es sollte im einzelnen geprüft werden, ob und in welchen Fällen die verwiesenen Tatbestände in der durch die Landesgesetzgebung ergänzten bzw. abgeänderten Form oder aber in der Fassung des Bundesgesetzes anzuwenden sein sollen. Hiezu wird hervorgehoben, daß im Falle der delegierten Gesetzgebung gemäß Art. 10 Abs. 2 B-VG auch sogenannte "dynamische Verweisungen" auf die Akte des delegierten Landesgesetzgebers zulässig erscheinen.

Zu Z 10 und 11:

Hier sollte das Wort "Buchstabe" jeweils durch "lit." ersetzt werden. In der ersten Zeile der Z 10 wäre (lit) "c" einzufügen.

Zu Z 12:

In dieser Bestimmung sollte das Wort "es" entfallen.

Zu Z 15:

§ 34 Abs. 4 erscheint im Hinblick auf Abs. 3 iVm. § 12 Abs. 3 Meldegesetz entbehrlich. Die zu Abs. 4 getroffenen Erläuternden Bemerkungen wären zu streichen, da eine Auskunftssperre gegenüber dem Gericht in Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben nicht denkmöglich erscheint.

Die Novellierungsanordnung in lit.b sollte wie folgt lauten:
"Nach Abs. 4 wird folgender Abs. 5 angefügt:".

Zu Z 17:

Es erscheint fraglich, ob der hier vorgeschlagene § 37 Abs. 6 notwendig ist, da Abs. 5 erster Satz keine Einschränkung auf jene Verfahren enthält, welche von einer Schlichtungsstelle geführt werden.

Gemäß Art. 15 Abs. 6 B-VG (auf welchen in Art. 10 Abs. 2 B-VG verwiesen wird) kann der Bundesgesetzgeber dem

- 6 -

Landesgesetzgeber zur Erlassung von Ausführungsgesetzen eine Frist bestimmen. Wenn eine solche Fristsetzung in Aussicht genommen ist, so sollte dies in einem Abs. 5 zu § 58 geregelt werden.

Zu Z 3

Diese Regelung enthält eine Eigentumsbeschränkung, die im Hinblick auf Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls zur MRK jedenfalls im öffentlichen Interesse gelegen sein müßte. Dieses öffentliche Interesse wäre in den Erläuterungen ausführlich darzulegen. Darüber hinaus stellt sich auch die Frage der sachlichen Rechtfertigung einer Regelung, die zu einer unterschiedlichen Behandlung von Alt- und Neuverträgen führen würde. Die Regelung läuft auf eine Festschreibung des "Altrechtes" für "alte" Mietverträge hinaus, was zu unterschiedlichen Mietzinsen für gleiche Mietobjekte führen würde. Der Gleichheitssatz würde nach Auffassung des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst zumindest verlangen, daß im Rahmen einer Übergangsregelung eine Anpassungsmöglichkeit für die Zukunft geschaffen wird.

Im übrigen darf auch darauf hingewiesen werden, daß im Zusammenhang mit dem gleichartigen § 16a MRG derzeit eine Menschenrechtsbeschwerde (Gürtler gegen Österreich) anhängig ist mit der eine Verletzung des Art. 1 des 1. Zusatzprotokolls in Verbindung mit Art. 14 MRK behauptet wird.

Zu Z 4

Diese Bestimmung erscheint unter dem Gesichtspunkt des Art. 18 Abs. 1 B-VG, sowie im Hinblick darauf, daß mit ihr sogenannte "dynamische Verweisungen" auf Normen einer anderen Rechtssetzungsautorität angeordnet werden, verfassungsrechtlich bedenklich und sollte daher durch präzise Änderungen der entsprechenden Bestimmungen ersetzt werden.

- 7 -

C. Zu den Erläuterungen:

Den Erläuterungen sollte ein Vorblatt vorangestellt werden. Im Allgemeinen Teil wäre zudem eine Aussage über die "Europakonformität" des Entwurfs zu treffen:

In der vorletzten Zeile auf Seite 12 sollte es statt "für Herbst 1989", "in naher Zukunft" heißen.

In den Erläuterungen zum § 30 sollte es in der 3. Zeile heißen:

"von der Möglichkeit".

Der Regierungsvorlage wird eine Textgegenüberstellung anzuschließen sein.

25 Ausfertigungen ergehen u.e. an das Präsidium des Nationalrates.

7. August 1989
Für den Bundesminister für
Gesundheit und öffentlicher Dienst:
HOLZINGER

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

