

FINANZPROKURATUR

1011 Wien, Singerstraße 17 - 19

Tel. 711 67 / 4015 DW

PSK-Kto.Nr.: 5500.017 DVR: 0057169

XI/23277/1

An das

Präsidium des Nationalrates

Dr. Karl Renner-Ring 1

1010 Wien

Stift GESETZENTWURF	
Zl.	23 - GE/19 PS
Datum:	5. MAI 1993 07. Mai 1993 / 96
Verteilt	

H. Berner

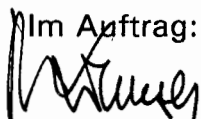
Betrifft: Bundeswohnrechtsgesetz-Entwurf
des Bundesministeriums für Justiz,
Begutachtungsverfahren

zu Zl. 7.123/64-I 7/93

25 Beilagen

Die Finanzprokurator behrt sich, dem Präsidium des Nationalrates Gleichschriften ihrer
an das Bundesministerium für Justiz gerichtete Stellungnahme zum
Bundeswohnrechtsgesetz 25-fach vorzulegen.

Wien, am 29. April 1993

Im Auftrag:

(Dr. Obauer)

FINANZPROKURATUR

1011 Wien, Singerstraße 17 - 19

Tel. 711 67 / 4015 DW

PSK-Kto.Nr.: 5500.017 DVR: 0057169

XI/23277/1

An das

Bundesministerium für Justiz

1070 Wien

Betreff: Bundeswohnrechtsgesetz-Entwurf
Begutachtungsverfahren

zu Zl. 7.123/64-I 7/93

I. In rechtstechnischer Hinsicht befürwortet die Finanzprokurator, daß nunmehr erstmals eine Gleichbehandlung von Wohnungen, seien sie nun vermietet oder seien sie Eigentumswohnungen, vorgenommen wird. Durch den 1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen (§§ 1-27) wird aus dem Wohnrechtsbereich herausgehoben, was beiden Materien gemeinsam ist. Der Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes ist freilich aus Kompetenzgründen (Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) ausgespart geblieben!

II. Kernbereich der mit dem WRG im mietrechtlichen Abschnitt neueingeführten Bestimmungen sind aber jene über die Richtwerte, die an die Stelle der fixen Mietzinsobergrenzen, wie derzeit im MRG vorgesehen, treten sollen.

Gegen den Beirat zur Ermittlung der Richtwerte und die Richtwertregelung äußert die Finanzprokurator nachstehende verfassungsrechtliche Bedenken:

1. Die Richtwerte sind für jedes Bundesland durch einen Beirat im Bundesministerium für Justiz (eigentlich einen Beirat pro Bundesland (§ 47 Abs. 2 bzw. Abs. 6) zu ermitteln. Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte ebenso wie deren Änderungen im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

Offen bleibt, ob die Verlautbarung der Richtwerte Verordnungscharakter hat oder nicht.

Der Gesetzentwurf vermeidet zwar den Begriff "Verordnung"; der Finanzprokurator scheint aber zwischen den Richtwerten laut §§ 46 ff BWG und den in § 59 Marktordnungsg 1985, BGBl. 210 idF BGBl. 330/1988, vorgesehenen Richtpreisverordnungen des Milchwirtschaftsfonds eine gewisse Parallelität zu bestehen,

wobei der Verfassungsgerichtshof bei letzteren die **Verordnungsqualität** nicht ausdrücklich verneint hat (VfSlg. 12.564/1990); § 59 MOG verwendet auch den Begriff **Verordnung**, obwohl den Werten in diesen Verordnungen kein genereller Zwangscharakter zukommt.

2. Für den **Verordnungscharakter** der Richtwerte spricht der Umstand, daß dieselben im Bundesgesetzblatt kundzumachen sind. § 46 Abs. 5 BWG erklärt, daß die **Richtwerte** als offenkundige Tatsachen iS des § 269 ZPO gelten.

Das Bundesgesetz über das Bundesgesetzblatt (BGBIG 1985, BGBl. 200), sieht **aber** die Kundmachung bloß offenkundiger Tatsachen nicht vor, sondern in § 2 Abs. 2 nur die **Verlautbarungen** sonstiger Kundmachungen, sofern sie rechtsverbindlichen Inhalt haben. Offenkundige Tatsachen haben aber keinen rechtsverbindlichen Inhalt; daraus ergibt sich, daß sie entweder im BGBl. nicht kundgemacht werden dürfen oder aber daß sie eben **doch** **Verordnungscharakter** haben.

3. Dem kann nun nicht entgegengehalten werden, das BWG habe in § 46 Abs. 5 eben die **Verlautbarungsmöglichkeiten** im BGBl. erweitert, denn das BGBIG 1985 hat materiell gesehen **Verfassungscharakter**, was sich daraus ergibt, daß der Bundesverfassungsgesetzgeber in Art. 49 Abs. 3 B-VG eine **spezielle** verfassungsrechtliche Ermächtigung erlassen hat, über das Kundmachungsorgan ein bloß einfaches Gesetz (vgl. Art. 26 Abs. 1, Art. 128, Art. 148 B-VG usw.) zu erlassen. (vgl. hierzu Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts⁷, Rz 1156, der zum Maßstab der verfassungsgerichtlichen Normenkontrolle auch die Einhaltung des BGBIG aufgrund Art. 49 Abs. 3 B-VG zählt).

Im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation des § 46 BWG muß also vom **Verordnungscharakter** der Kundmachung der Richtwerte ausgegangen werden.

4. Eine andere Beurteilung würde die **Verfassungswidrigkeit** der Regelung bedeuten. Diese hätte zudem den Nachteil, daß sie - anders als die **Verordnungen** des Bundesministers gem. § 16 Abs. 4 MRG - **Valorisierung** der Mietzinsobergrenzen - nicht vom Gericht gem. Art. 89 B-VG beim Verfassungsgerichtshof angefochten werden könnten, obwohl **Verordnungen** gem. § 16 Abs. 4 MRG einfache mathematische Operationen vorangehen, der Erlassung der Richtwerte aber ein kompliziertes Verfahren.

5. Deutet man aber die **Richtpreisregelung** als **Verordnung** iS des Art. 18 B-VG, dann bestehen hiegegen erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken iS des Art. 19 iVm Art. 77 B-VG.

Die Stellung des Bundesministers als eines obersten Organs bedeutet, das dessen Willensbildung nicht an die Zustimmung oder den Antrag einer anderen Instanz oder

Einrichtung gebunden werden darf, und sind derartige einfachgesetzliche Bestimmungen regelmäßig der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof verfallen, z.B.

a) Bindung des Handelsministers an ein Gutachten der Arbeitsausschüsse des Außenhandelsbeirates (VfSlg. 2323/1952);

b) Bindung des BM für soziale Verwaltung an Stellungnahmen der OFG-Kommission (VfSlg. 2418/1952);

c) Bindung des zuständigen Bundesministers an Anträge der Landeshauptmänner (VfSlg. 6913/1972);

d) Bindung der Steiermärkischen Landesregierung an Anträge einer qualifizierten Zahl von Gemeinden (VfSlg. 12.183/1989).

e) Bindung des Bundesministers für Arbeit und Soziales an Anträge Kollektivvertragsfähiger Körperschaften (VfSlg. 12.506/1990);

6. Die Finanzprokurator meint daher, daß die gegenständliche Regelung verfassungsgesetzlich abzusichern wäre.

III. zu einzelnen anderen Bestimmungen

1. zu § 28 des Entwurfes:

§ 28 BWG läßt die in Lehre und Rechtsprechung heftig umstrittene Frage der Anwendung der Kündigungsbestimmungen und/oder anderer Teile des bisherigen MRG auf SUPERÄDIFIKATE auch für den Bereich des BWG weiterhin unbeantwortet, obwohl sich nun die Gelegenheit geboten hätte, diese Problematik einer gesetzlichen Regelung zuzuführen.

Laut § 61 Abs. 1 Z 4 des Entwurfes wird normiert, das begonnene Mietverhältnis werde aufgelöst durch ein rechtskräftiges Urteil über die Kündigungsklage.

Demgegenüber besagt die Judikatur zu § 1118 ABGB, die Auflösung des Bestandverhältnisses trete schon mit der Aufhebungserklärung, nicht erst mit der Rechtskraft des Urteils ein. Der Finanzprokurator erschiene ein Abstellen auf den Zeitpunkt der Erklärung der Kündigung konsequenter.

2. zu § 61 des Entwurfes:

3. Die Finanzprokurator sieht sich in der advokatorischen Praxis häufig mit der Frage konfrontiert, daß eine Mehrzahl von Eintrittsberechtigten gemeinsam in ein bisheriges Mietverhältnis eintritt. Die Finanzprokurator meint, daß für den Fall, daß ein einzelner

Eintrittsberechtigter das Bestandobjekt aufgibt, die gesetzliche Vermutung statuiert werden sollte, daß das dauernde Verlassen der Wohnräume (wie jetzt in § 46 Abs. 2 MRG) als konkludente Beendigung des Bestandverhältnisses zu sehen ist. In der Praxis ergibt sich nämlich die Schwierigkeit, die Zustelladresse des betreffenden Mit-Bestandnehmers zu ermitteln, was das Scheitern einer Kündigungsklage an der Zustellbarkeit derselben nach sich ziehen kann.

Wien, am 29. April 1993

Der Vizepräsident:



(Dr. Kremser)