jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS Vfgh 2017/6/28 G34/2017 ua, V26/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.2017

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
MietrechtsG §1 Abs4 Z3, §3, §4, §16
RichtwertG
ABGB §1096

Leitsatz

Keine Unsachlichkeit der Stichtagsregelung für die Teilausnahme von im Wohnungseigentum stehenden Mietobjekten in nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Gebäuden vom (Voll-)Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und somit vom Mietzinsbegrenzungssystem; keine Überschreitung des rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes des Gesetzgebers im Hinblick auf die beabsichtigte Förderung der Neuerrichtung von Wohnraum im Rahmen des Wiederaufbaus

Rechtssatz

Abweisung des Parteiantrags, soweit er sich auf die Wortfolge "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" in §1 Abs4 Z3 MietrechtsG (MRG) bezieht.

Im Übrigen Zurückweisung des Antrags.

Bei Aufhebung der angefochtenen Bestimmungen im antragsgemäßen Umfang (einzelne Bestimmungen des RichtwertG einschl näher bezeichneter Kundmachungen des BM für Justiz über die Änderung der Richtwerte) verbliebe ein völlig unanwendbarer und jeglichen Sinngehaltes entleerter Torso (vgl G428/2016 ua, V75/2016 ua, E v 28.06.2017). Damit würde das Richtwertsystem insgesamt unanwendbar werden, weshalb sich der Antrag als zu eng gefasst erweist.

Aus §1 Abs4 Z3 MRG folgt unter anderem, dass Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern das Gebäude, in dem der Mietgegenstand gelegen ist, auf Grund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, nicht dem Mietzinsbegrenzungssystem des §16 MRG unterliegen. Derartige Mietgegenstände unterliegen nur ausnahmsweise dem §16 MRG - etwa bei Verweisung durch das Wohnhaus-WiederaufbauG (WWG).

Es fällt grundsätzlich in den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, eine Wertung dahingehend zu treffen, welche Mietgegenstände in ein die Mietzinsbildung begrenzendes System einbezogen werden sollen, und diesbezüglich eine Stichtagsregelung vorzusehen, soweit die Regelung in sich sachlich ist.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR 19.12.1989, Fall Mellacher, Appl 10522/83, 11011/84, 11070/84) kann der VfGH nicht finden, dass der Gesetzgeber mit der angefochtenen Wortfolge in §1 Abs4 Z3 MRG seinen Gestaltungsspielraum überschritten bzw eine an sich unsachliche Regelung geschaffen hat.

Die Regelung ist im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen der Zerstörung von Wohnraum während des Krieges und dem Erfordernis des Wiederaufbaus nach Kriegsende sowie vor dem Hintergrund des Zwecks, welcher mit dieser gesetzlichen Festlegung offenkundig verfolgt wurde - nämlich die Ausnahme von Gebäuden, die auf Grund einer in der Nachkriegszeit erteilten Baubewilligung gänzlich neu errichtet wurden, von gewissen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (insbesondere hinsichtlich der die Mietzinsbildung einschränkenden Rechtsvorschriften) - gerechtfertigt.

Es liegt nicht zuletzt auf Grund der getroffenen Stichtagsregelung nahe, dass der Gesetzgeber bestrebt war, mit der mietzinsrechtlichen Besserstellung von Wohnungseigentum in Gebäuden, für welche nach Kriegsende eine Baubewilligung erteilt wurde, die Neuerrichtung von Wohnraum im Rahmen des Wiederaufbaus nach Kriegsende zu honorieren. Damit hat der Gesetzgeber ein legitimes Ziel mit angemessenen Mitteln verfolgt. Wie sich aus den Materialien ergibt, sollte mit der mietrechtlichen Begünstigung besonderen Umständen und Interessen bei Wohnungseigentumsobjekten Rechnung getragen werden.

Insofern ist die angefochtene Regelung weder in sich unsachlich noch liegt ein besonderer Grund vor, der den konkret gewählten Stichtag als unsachlich erscheinen ließe.

Die Unsachlichkeit der Regelung folgt auch nicht aus der - ebenfalls von dem Stichtag abhängigen - Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Mietgegenstandes (§3 MRG) bzw zur Vornahme nützlicher Verbesserungen (§4 MRG).

Die durch §1096 ABGB begründete dispositive Rechtslage sieht eine - gegenüber der im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung gelangenden Bestimmung des §3 MRG - deutlich darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters vor. Eine subsidiäre Anwendbarkeit der Erhaltungspflichten nach §1096 Abs1 erster Satz ABGB ist im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zugleich ausgeschlossen, da §3 MRG diese Rechtsvorschrift als Spezialbestimmung insoweit verdrängt. Lediglich §1096 Abs1 zweiter Satz ABGB betreffend die Mietzinsminderung gilt - als von §3 MRG unberührt - auch im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Dem verminderten Mietzins im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes stehen sohin zugleich auch eingeschränkte Erhaltungspflichten gegenüber. Nützliche Verbesserungen iSd §4 MRG setzen indes das Vorhandensein eines Deckungsfonds oder aber eine (schriftliche) Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter voraus.

Entscheidungstexte

- G34/2017 ua, V26/2017
  Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 28.06.2017 G34/2017 ua, V26/2017

Schlagworte

Mietenrecht, Geltungsbereich Anwendbarkeit, Stichtag, Vermietung und Verpachtung, VfGH / Parteiantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2017:G34.2017

Zuletzt aktualisiert am

06.09.2018

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at