

TE Vfgh Erkenntnis 2017/6/28 G428/2016 ua, V75/2016 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.06.2017

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung

B-VG Art18 Abs2

B-VG Art139 Abs1 Z4

B-VG Art140 Abs1 Z1 litd

MietrechtsG §16

RichtwertG §5

EMRK Art14

EMRK 1. ZP Art1

StGG Art5

StGG Art6 Abs1 / Erwerbsausübung

Leitsatz

Keine Verfassungswidrigkeit von Bestimmungen des Richtwert- und Mietrechtsgesetzes betreffend das Mietzinsbegrenzungssystem; keine Gleichheitswidrigkeit der je nach Bundesland unterschiedlichen Richtwerte; rechtspolitischer Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers angesichts des Zieles der Gewährleistung von leistbarem Wohnen nicht überschritten; keine Unsachlichkeit des für das Land Wien vorgesehenen relativ niedrigen Richtwertes im Hinblick auf die Wohnungssituation im Land Wien, die stärkere Angewiesenheit der Bevölkerung auf erschwinglichen Wohnraum sowie die vergleichsweise hohe Miet- bzw niedrige Eigentumsquote; keine Verletzung des Eigentumsrechts und der Erwerbsausübungsfreiheit; teils Abweisung, teils Zurückweisung der Parteianträge mangels Präjudizialität bzw unrichtiger Abgrenzung des Anfechtungsumfanges

Spruch

I. Soweit sich die Anträge auf §16 Abs1 bis 4 Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr 520/1981 idF BGBl I Nr 100/2014 bzw. BGBl I Nr 161/2001, sowie auf das Richtwertgesetz (RichtWG), BGBl 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009 bzw. BGBl I Nr 12/2016, sowie auf die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010, BGBl II Nr 82/2012 und BGBl II Nr 55/2014 beziehen, werden sie abgewiesen.

II. Im Übrigen werden die Anträge zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anträge

1. Die Antragstellerin in dem zu G428/2016, G430/2016, V75/2016 protokollierten Verfahren stellt den vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG sowie Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag,

"I. weil das Richtwertsystem verfassungswidrig ist:

1. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufzuheben,

a. das gesamte RichtWG BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 12/2016, weil das Richtwertsystem als solches verfassungswidrig ist und zudem die einzelnen Bestimmungen des RichtWG in einem untrennbaren Zusammenhang stehen und dadurch gewährleistet ist, dass das RichtWG im fortgesetzten Verfahren nicht anwendbar ist; sowie

b. §16 MRG, BGBl Nr 520/1981 idFBGBl I Nr 100/2014 wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit dem RichtWG und weil dies die auf den gegenständlichen Mietvertrag anwendbare Fassung ist; die gesamte Bestimmung ist aufzuheben, weil die einzelnen Absätze in einem untrennbaren Zusammenhang stehen;

dies deshalb, zumal die vorgenannte Bestimmung in den angeführten Fassungen gegen den Gleichheitssatz (Art7 B-VG; Art2 StGG), das Diskriminierungsverbot (Art14 EMRK), (das Eigentumsgrundrecht (Art5 StGG; Art1 1.ZPEMRK) und schließlich gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art6 StGG) verstößt, da sie den Richtwert in willkürlicher Weise und unter Heranziehung untauglicher Anknüpfungspunkte festsetzt;

2. gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit dem RichtWG und§16 MRG sowie des untrennbaren Zusammenhangs zwischen den einzelnen Verordnungen selbst als gesetzwidrig aufheben

a. die Richtwertverordnungen sämtlicher Bundesländer, BGBl Nr 140 bis 148/1994; sowie

b. sämtliche Kundmachungen zur Wertanpassung der Richtwerte vor Erlassung des§5 RichtWG idF des MILG, das sind die Verordnungen BGBl Nr 166/1995, Nr 124/1996, BGBl II Nr 65/1997, II Nr 72/1998, II Nr 78/1999, II Nr 80/2000, II Nr 125/2001, II Nr 114/2002, II Nr 190/2003, II Nr 116/2004, II Nr 37/2005, II Nr 101/2006 und II Nr 61/2007, weil nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass der Gerichtshof diese im fortgesetzten Verfahren für anwendbar erachtet; sowie

c. die Kundmachungen (Verordnungen) BGBl II Nr 93/2010, II Nr 82/2012, II Nr 55/2014 zur Wertanpassung nach Erlassung des §5 RichtWG idF des MILG und der WRN 2009 aus denselben Gründen;

dies deshalb, weil sämtliche dieser Kundmachungen nach der gänzlichen Aufhebung des RichtWG und des§16 MRG zwar gesetzlos sind, aber dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie im fortgesetzten Verfahren vor dem Rekursgericht anwendbar sein könnten;

II. eventualiter, sollte sich der Anfechtungsumfang oben unter Punkt I. als zu weit erweisen:

1. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufheben

a. §5 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009) und

b. §5 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016 (2. MILG),

weil die Z1 bis Z9 in§5 Abs1 RichtWG in einem untrennbaren Zusammenhang stehen, daher Abs1 leg cit gesamthaft aufzuheben ist, sowie §5 Abs1 und Abs2 RichtWG ebenfalls in einem untrennbaren Zusammenhang stehen; daher ist §5 RichtWG in den angegebenen Fassungen, weil es sich dabei um die auf den verfahrensgegenständlichen Mietvertrag anwendbaren Fassungen der Gesetzesbestimmungen handelt, als verfassungswidrig aufzuheben; dies deshalb, zumal die vorgenannte Bestimmung in den angeführten Fassungen gegen den Gleichheitssatz (Art7 B-VG; Art2 StGG), das Diskriminierungsverbot (Art14 EMRK), (das Eigentumsgrundrecht (Art5 StGG; Art1 1.Z[P]EMRK) und schließlich gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art6 StGG) verstößt, da sie den Richtwert in willkürlicher Weise und unter Heranziehung untauglicher Anknüpfungspunkte festsetzt;

2. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufheben§3 RichtWG, BGBl Nr 800/1993, weil diese Bestimmung die verfassungswidrigen Berechnungsgrundlagen für den Richtwert enthält, und §4 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 113/2006, weil diese Bestimmung mit §3 leg cit untrennbar verbunden ist;

3. aus denselben Gründen wie in Z1, um eine Unzulässigkeit dieses Parteienantrags auf Normenkontrolle wegen zu

enger Fassung zu vermeiden, da nicht ausgeschlossen ist, dass durch die WRN 2009 §5 RichtWG nicht neu erlassen wurde und daher im fortgesetzten Verfahren §5 RichtWG idF des MILG anwendbar sein könnte (durch die WRN 2009 wurde §5 idF des MILG ja nur insoweit geändert, dass die Jahreszahl '2009' durch '2010' ersetzt wurde) BGBl I Nr 50/2008 (MILG) als verfassungswidrig aufheben;

4. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG§16 MRG, BGBl Nr 520/1981 idFBGBl I Nr 100/2014, wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit §5 RichtWG und weil dies die auf den gegenständlichen Mietvertrag anwendbare Fassung ist; die gesamte Bestimmung ist aufzuheben, weil die einzelnen Absätze in einem untrennbaren Zusammenhang stehen, als verfassungswidrig aufheben;

5. gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG die Kundmachung des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 55/2014, zur Gänze als gesetzwidrig au[f]heben, weil die einzelnen Länderrichtwerte in einem untrennbaren Zusammenhang stehen (daher die gesamte Kundmachung und nicht nur deren Z9) und die Kundmachung (Verordnung) ebenfalls gegen die in Z1 angeführten Grund- und Menschenrechte verstößt und überdies nach der gänzlichen Aufhebung des §5 Abs2 RichtWG gesetzlos wäre; dies deshalb, weil diese Kundmachung (Verordnung) aufgrund der Dauer des verfahrensgegenständlichen Mietvertrages im fortgesetzten Verfahren anzuwenden wäre; dies — aus Gründen der Vorsicht —, zumal der Verfassungsgerichtshof in G-773/215-35 in Rz178 bewusst offen ließ, ob die Kundmachung BGBl II Nr 55/2014 nach der Neuerlassung des §5 RichtWG durch BGBl I Nr 12/2016 ebenfalls anzufechten bzw aufzuheben ist;

6. gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG aus denselben Gründen wie in Z4, um eine Unzulässigkeit dieses Parteienantrags auf Normenkontrolle wegen zu enger Fassung zu vermeiden, aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit §5 RichtWG idF des MILG und der WRN 2009 gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG auch die Kundmachungen (Verordnungen) BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012 als gesetzwidrig aufheben.

III. eine mündliche Verhandlung durchzuführen."

2. Die Antragsteller in dem zu G450/2016, G451/2016, V78/2016 protokollierten Verfahren stellen den vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG sowie Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag, der Verfassungsgerichtshof möge

"1. das Richtwertgesetz idF des Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl I Nr 50/2008 (MILG), und idF der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009), gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventu, gemäß Art140 Abs1 Z1 litd iVm Art140 Abs4 B-VG feststellen, dass das Richtwertgesetz in den gerade genannten Fassungen verfassungswidrig war, und die Kundmachungen der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012 gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventu feststellen, dass die vorgenannten Kundmachungen gemäß Art139 Abs1 Z4 iVm Art139 Abs4 B-VG gesetzwidrig waren;

2. sollte der unter Z1 gewählte Anfechtungsumfang vom Gerichtshof als zu weit angesehen werden, eventualiter §3 Richtwertgesetz, BGBl Nr 800/1993, §4 Richtwertgesetz idFBGBl I Nr 113/2006 sowie §5 Richtwertgesetz idFBGBl I Nr 50/2008 (MILG) und BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009) gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventu gemäß Art140 Abs1 Z1 litd iVm Art140 Abs4 B-VG feststellen, dass §§3, 4 und 5 Richtwertgesetz in den gerade genannten Fassungen verfassungswidrig waren, und die Kundmachungen der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012 gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventu gemäß Art139 Abs1 Z4 iVm Art139 Abs4 B-VG feststellen, dass die vorgenannten Fassungen gesetzwidrig waren;

3. §16 MRG, BGBl Nr 520/1981, gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventu gemäß Art140 Abs1 Z1 litd iVm Art140 Abs4 B-VG feststellen, dass die vorgenannte Bestimmung verfassungswidrig war, und die Kundmachung BGBl II Nr 218/2011 gemäß Art139 Abs1 Z4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventu gemäß Art139 Abs1 Z4 iVm Art139 Abs4 B-VG feststellen, dass die vorgenannte Kundmachung gesetzwidrig war; [...]."

II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

2. Das Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl 800/1993 idF BGBl I 12/2016, lautet:

"I. Abschnitt Richtwert

§1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach §16 Abs2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§7) und die in §3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des §3 Abs3 Z2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ermittlung des Richtwertes

§3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§6 Abs3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwertes erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§3 Abs2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des §3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gelten folgende Richtwerte:

1. für das Bundesland Burgenland 4,92 Euro
2. für das Bundesland Kärnten 6,31 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich 5,53 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich 5,84 Euro
5. für das Bundesland Salzburg 7,45 Euro
6. für das Bundesland Steiermark 7,44 Euro
7. für das Bundesland Tirol 6,58 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg 8,28 Euro
9. für das Bundesland Wien 5,39 Euro.

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz findet nicht statt.

(2) Ab dem 1. April 2017 vermindern oder erhöhen sich die in Abs1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichen Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

3. Der II. Abschnitt des Richtwertgesetzes idFBGBl I 12/2016 lautet wörtlich wie folgt:

"II. Abschnitt

Inkrafttreten, Vollzugsklausel

(1) Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(1a) §5 Abs1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl I Nr 25/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(Anm.: Zu §5, BGBl Nr 800/1993)

§2. §5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2008; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

(Anm.: aus BGBl I Nr 12/2016, zu §5, BGBl Nr 800/1993)

§2. §5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2014; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu ArtIX §§7 und 9, BGBl Nr 800/1993)

§2. (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind. (2) bis (4) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)"

4. §5 RichtWG idF BGBl I 50/2008 (1. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz) lautet:

"Wertsicherung der Richtwerte

§5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 gelten folgende Richtwerte:

1. für das Bundesland Burgenland 4,31 Euro
2. für das Bundesland Kärnten 5,53 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich 4,85 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich 5,12 Euro
5. für das Bundesland Salzburg 6,53 Euro
6. für das Bundesland Steiermark 6,52 Euro
7. für das Bundesland Tirol 5,77 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg 7,26 Euro
9. für das Bundesland Wien 4,73 Euro.

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Ab dem 1. April 2009 vermindern oder erhöhen sich die in Abs1 angeführten Richtwerte jährlich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen."

5. §5 RichtWG idF BGBl I 25/2009 (Wohnrechtsnovelle 2009) lautet:

"Wertsicherung der Richtwerte

§5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2010 gelten folgende Richtwerte:

1. für das Bundesland Burgenland 4,31 Euro
2. für das Bundesland Kärnten 5,53 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich 4,85 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich 5,12 Euro
5. für das Bundesland Salzburg 6,53 Euro
6. für das Bundesland Steiermark 6,52 Euro
7. für das Bundesland Tirol 5,77 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg 7,26 Euro
9. für das Bundesland Wien 4,73 Euro.

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die in Abs1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des

betreffenden Jahres. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen."

6. §16 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl 520/1981 idF BGBl I 100/2014, lautet:

"Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§2 Abs1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in§3 Abs4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
4. der Erhaltungszustand des Hauses,
5. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der

Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs2 Z3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§3 Abs2 und 5 und §6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§2 Abs3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,86 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,71 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§29 Abs1 Z3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(7a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl I Nr 36/2000)

(7b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl I Nr 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, §39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§29 Abs1 Z3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins,) als nach Abs1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf

gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, §39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt."

7. §16 MRG idF BGBl I 161/2001 lautet:

"Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§2 Abs1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder

unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,

4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

5. der Erhaltungszustand des Hauses,

6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) [...]"

8. Die Verordnung des Bundesministers für Justiz über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien, BGBl 148/1994, lautet:

"§ 1. Auf Grund des § 4 des Richtwertgesetzes, BGBl Nr 800/1993 Art IX, in Verbindung mit dessen § 3 Abs 6 wird für das Bundesland Wien der Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung mit dem Betrag von [...] 50,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.

§ 2. (1) Der Richtwert wurde wie folgt ermittelt:

1. Grundkostenanteil 2 602,-- S, davon 4 vH 104,08 S

2. Baukosten 14 600,-- S, davon 5,5 vH 803,-- S

3. abziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschaftsantennen 4 240,-- S, davon 5,5 vH 233,20 S

4. abziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1 390,-- S, davon 5 vH 69,50 S

Zwischensumme 604,38 S

davon ein Zwölftel, gerundet 50,40 S

(2) Die der Ermittlung nach Abs 1 zugrunde gelegten Kostenanteile betragen demgemäß, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

1. Grundkostenanteil 17,21 vH des Richtwerts;

2. Baukosten 132,77 vH des Richtwerts;

3. abziehende Baukostenanteile (Abs 1 Z 3) 38,56 vH des Richtwerts;

4. abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen
11,49 vH des Richtwerts.

§3. Diese Verordnung tritt mit 1. März 1994 in Kraft."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die Antragstellerin in dem zu G428/2016, G430/2016, V75/2016 protokollierten Verfahren stellt den vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13. Oktober 2016, Z 9 MSch 10/16a-25.

1.1. Mit bezeichnetem Sachbeschluss wurde der gesetzlich zulässige Mietzins für ein Mietobjekt, die Unwirksamkeit der über das gesetzlich zulässige Zinsausmaß hinausgehenden Mietzinsvereinbarung zwischen der Antragstellerin und der beteiligten Partei sowie das Ausmaß der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses durch den im Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis zum 31. Oktober 2015 vorgeschriebenen Mietzins festgestellt. Darüber hinaus wurde die Antragstellerin zum Ersatz der durch das Gericht bestimmten Verfahrenskosten verpflichtet; ein Rückzahlungstitel konnte indes nicht geschaffen werden.

1.2. Zum Sachverhalt führt die Antragstellerin aus, dass die beteiligte Partei Hauptmieterin der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Wohnung sei, wobei das Mietverhältnis am 1. Mai 2015 begonnen habe. Im Anlassverfahren habe die beteiligte Partei die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für die näher bezeichnete Wohnung begehrt, wobei diese vorgebracht habe, dass das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch den vorgeschriebenen Mietzins überschritten worden sei. Dies habe die Antragstellerin bestritten. Das Erstgericht sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wohnung dem "Richtwertsystem" unterliege, durch den vorgeschriebenen Hauptmietzins der höchstzulässige Mietzins überschritten worden und die über das gesetzlich zulässige Zinsausmaß hinausgehende Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam sei.

1.3. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Anlassverfahren hatten die Antragstellerin und die beteiligte Partei mit Vertrag vom 23. März 2015 einen wertgesicherten Hauptmietzins in Höhe von € 445,43 exkl. USt. vereinbart, welcher ab 1. Mai 2015 (netto) vorgeschrieben wurde. Ferner stellte das Erstgericht fest, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen sei.

1.4. Rechtlich folgte das Erstgericht, dass – wenn die Voraussetzungen des §16 Abs1 MRG nicht vorliegen – der vereinbarte Mietzins je Quadratmeter einen angemessenen Betrag, welcher ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge bzw. Abstriche zu berechnen ist, nicht übersteigen dürfe. Auf Grund der Belegenheit des Mietobjekts in einem Gründerzeitviertel dürfe ein Lagezuschlag nicht in Ansatz gebracht werden. Ausgehend von einem Richtwert für eine Wohnung der Kategorie A betrage der zulässige Mietzins bei Berücksichtigung der Zuschläge und Abstriche € 330,99 netto je Monat. Durch den im Zeitraum zwischen 1. Mai 2015 und 31. Oktober 2015 vorgeschriebenen Mietzins sei das gesetzliche Zinsausmaß demnach um € 114,44 (netto) überschritten worden.

1.5. Die Antragstellerin sieht sich durch die angefochtenen Bestimmungen in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG), auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK) iVm dem Verbot der Benachteiligung (Art14 EMRK) sowie auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 StGG) verletzt.

1.6. Ihre Bedenken legt die Antragstellerin wörtlich wie folgt dar:

"A. Verstoß des §5 Abs1 RichtWG gegen den Gleichheitssatz (Art7 B-VG; Art2 StGG)

1. 'Herstellungswert' (= Grundkostenanteil und Baukosten) einer geförderten Neubau-Mietwohnung als 'Bemessungsgrundlage'

Selbst wenn man unzutreffender Weise davon ausginge, das MILG hätte §3 RichtWG materiell derogiert, bedeutet dies nicht, dass die Bestimmung hier irrelevant wäre; richtig ist vielmehr, dass sie [...] bei der Bemessung der Richtwerte in den Verordnungen des BMJ anzuwenden war und die (teilweise) willkürlichen Richtwerte durch das MILG einfach in den Gesetzesrang gehoben wurden.

Somit gilt auch hier, dass gemäß §3 Abs1 RichtWG bei der Ermittlung des Richtwertes vom Herstellungswert einer geförderten Neubau-Mietwohnung auszugehen war. Der Herstellungswert errechnet sich — wie bereits mehrfach dargetan — gemäß §3 Abs2 leg cit aus den Grundkostenanteil und gemäß Abs3 leg cit aus den Baukosten je

Quadratmeter Nutzfläche. Gemeinsamer Anknüpfungspunkt sämtlicher Richtwertberechnungen sind sohin der Grundkostenanteil und die Baukosten.

Wie Schuster [In: Schwimann, ABGB², Rz 1 f zu § 3 RichtWG] nachgewiesen hat, zeigen die veröffentlichten Daten über die Richtwerteermittlung, Grundlageninformationen der Landeshauptmänner, Kostenstruktur im geförderten Neubau (Baukostenanteile), Beiratswertungen enorme Differenzen in der Höhe der Richtwerte und der einzelnen Komponenten, die für die Bemessung der Zuschläge und Abstriche gemäß § 16 Abs 2 MRG maßgeblich sind und die mit den regionalen Unterschieden im Grundpreisniveau, bei den Baukosten und der Intensität der Wohnbauförderung — jedenfalls auf Basis der veröffentlichten Informationen — nicht erklärbar sind. Sohin kann schon an dieser Stelle allgemein festgehalten werden, dass der von Schuster gezogene Befund aufzeigt, dass bei der Richtwertfestsetzung willkürlich vorgegangen wurde.

Durch das MILG wurden diese — willkürlichen — Richtwerte in § 5 Abs 1 RichtWG übernommen. Es kam nämlich zu keiner Neufestsetzung durch den Gesetzgeber! Dadurch, dass der Gesetzgeber in den Verordnungen festgelegten Richtwerte einfach übernahm, scheidet — wie ebenfalls schon dargetan — eine Rechtfertigung des unverhältnismäßig niedrigeren Wiener Richtwerts durch wohnungs- und sozialpolitische Überlegungen von vornherein aus. Dann nämlich hätte der Gesetzgeber auch § 3 RichtWG aufheben müssen. Dass diese Bestimmung aber unangetastet blieb und die auf § 3 RichtWG-Verordnungen basierenden Richtwerte einfach in § 5 RichtWG idF des MILG übernommen wurden, zeigt, dass es keinen Paradigmenwechsel gab; vielmehr gilt das Ordnungssystem, wonach sich der Richtwert aus Grund- und Baukostenanteil ergibt, weiter.

2. Unsachlichkeit des Richtwerts für Wien gemäß § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG wegen willkürlicher Festsetzung

Betrachtet man § 5 Abs 1 RichtWG so fällt auf, dass der Wiener Richtwert gemäß Z 9 leg cit — abgesehen vom Bundesland Burgenland (Z 1; EUR 4,92) — mit Abstand der niedrigste Richtwert ist. Mit Wien noch irgendwie vergleichbar ist der Richtwert von EUR 5,53 von Niederösterreich und EUR 5,58 für das Bundesland Oberösterreich, wobei sich diese Richtwerte auch auf ein ganzes Bundesland und damit auch auf den ländlichen Raum beziehen. Schon deutlich höher liegt der Richtwert in Kärnten mit EUR 6,31, in Tirol sind es EUR 6,58, in der Steiermark beträgt der Richtwert schon EUR 7,44, in Salzburg EUR 7,45 und im Bundesland Vorarlberg sogar EUR 8,28. Ganz besonders sticht die Willkürlichkeit ins Auge, wenn man die Richtwerte für Wien und Steiermark / Graz vergleicht.

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at