jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 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

Spruch

I. Soweit sich der Antrag 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 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl Nr 520/1981, bezieht, wird er abgewiesen.

II. Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG sowie Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag begehrt die antragstellende Gesellschaft, der Verfassungsgerichtshof möge

"a) die Wortfolge 'sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 08. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.' des §1 Abs4 Z3 MRG vom 12.11.1981, kundgemacht in BGBl Nr 1981/520 idF BGBl I Nr 25/2009, sowie

b) §5 Abs1 und Abs2 RichtWG, kundgemacht inBGBl I Nr 50/2008 idF BGBl I Nr 25/2009 samt den damit jeweils in untrennbarem Zusammenhang stehenden Bestimmungen, nämlich

? die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz über die Änderung der RichtwerteBGBl II Nr 55/2014, BGBl II Nr

82/2012, BGBl II Nr 93/2010, BGBl II Nr 61/2007, BGBl II Nr 101/2006, BGBl II Nr 37/2005, BGBl II Nr 116/2004, BGBl II Nr 190/2003, BGBl II Nr 114/2002, BGBl II Nr 125/2001, BGBl II Nr 80/2000, BGBl II Nr 78/1999, BGBl II Nr 72/1998, BGBl II Nr 65/1997, BGBl II Nr 124/1996, BGBl II Nr 166/1995, BGBl II Nr 148/1994, sowie

? §3 RichtWG, kundgemacht in BGBl Nr 800/1993, sowie

? die Wortfolge 'für jedes Bundesland' des §1 Abs2 RichtWG kundgemacht in BGBl Nr 800/1993, idF BGBl I Nr 98/2001, sowie

? §5 Abs1 und Abs2 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016, [...]"

als verfassungs- bzw. gesetzwidrig aufheben.

II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar (die angefochtenen Rechtsvorschriften bzw. Teile daraus sind hervorgehoben):

2. §1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG),BGBl 520/1981 idF BGBl I 25/2009, lautet:

"I. Hauptstück

Miete

Geltungsbereich

§1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,

3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand

a) eine Geschäftsräumlichkeit oder

b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§15a Abs1 Z1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des §66 JN besteht,

5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des §20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,

2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen,sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden."

3. 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 ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßem 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 Richtwerts 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 verlautbarten 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.

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 25/2009 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."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die antragstellende Gesellschaft 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 Josefstadt vom 30. Jänner 2017, Z 17 MSCH 34/16h-10, mit welchem der für ein Mietobjekt höchstzulässige Mietzins sowie dessen Überschreitung durch den von der antragstellenden Gesellschaft als Vermieterin monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzins im Zeitraum zwischen August 2011 und September 2015 festgestellt wurden. Ferner sprach das Erstgericht aus, dass die Mietzinsvereinbarung im Ausmaß der Überschreitung unwirksam sei, und die antragstellende Gesellschaft wurde zur Zahlung eines näher bestimmten Betrages an die beteiligte Partei (die Antragstellerin des Ausgangsverfahrens vor der Schlichtungsstelle) verpflichtet. Ein Rückzahlungstitel wurde nicht geschaffen.

2. Zum Sachverhalt bringt die antragstellende Gesellschaft vor, dass die in ihrem Eigentum stehende Wohnung im neunten Wiener Gemeindebezirk zwischen 1. August 2011 und 30. September 2015 befristet zu einem wertgesicherten Mietzins an die beteiligte Partei vermietet gewesen sei. Im November 2015 habe die beteiligte Partei die Überprüfung des vorgeschriebenen Mietzinses durch die Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien begehrt. Das Vorbringen der beteiligten Partei, wonach ein niedrigerer Mietzins sowie ein Befristungsabschlag von 25 % zur Anwendung gelangen hätte müssen, habe die antragstellende Gesellschaft mit der Begründung bestritten, dass die Anwendung des Richtwertgesetzes auf das Mietobjekt verfassungswidrig sei.

3. In der Folge habe die antragstellende Gesellschaft das Verfahren zum Bezirksgericht abgezogen, welches mit oben näher bezeichnetem Sachbeschluss abgesprochen habe. Dabei sei das Erstgericht von der Anwendbarkeit des Richtwertgesetzes ausgegangen.

4. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Ausgangsverfahren wurde der Mietvertrag zwischen der antragstellenden Gesellschaft und der beteiligten Partei am 27. Juli 2011 auf eine Dauer von fünf Jahren befristet abgeschlossen. In rechtlicher Hinsicht folgerte das Erstgericht, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen sei und das Richtwertgesetz zur Anwendung gelange. Im Übrigen konnte jedoch nicht festgestellt werden, dass der beteiligten Partei spätestens bei Abschluss des Mietvertrages alle für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände ausdrücklich bekannt gegeben worden waren.

5. Die antragstellende Gesellschaft erachtet sich durch die angefochtenen Bestimmungen in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG) sowie auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG) verletzt. Ihre Bedenken legt die antragstellende Gesellschaft im Einzelnen wie folgt dar:

"1. Hinsichtlich der unter Punkt I. lita genannten Bestimmung:

1.1. Die angefochtene Bestimmung bewirkt, dass Bestandverhältnisse über im Wohnungseigentum stehende Wohnungen in einem Gebäude, das aufgrund einer nach dem 08. Mai 1945 ergangenen Baubewilligung errichtet worden sind, den Mietzinsbildungsbeschränkungen des MRG nicht unterliegen. Derartige Wohnungen können zu einem angemessenen Mietzins vermietet werden. Im Wohnungseigentum stehende Wohnungen, welche in Gebäuden liegen, die aufgrund einer vor diesem Stichtag ergangenen Baubewilligung errichtet worden sind, unterliegen hingegen den Beschränkungen des Richtwertgesetzes.

Sachlich begründet ist diese Unterscheidung nicht, weil nicht auf tatsächliche Unterschiede abgestellt wird, die zwischen Bestandobjekten bestehen (können), welche vor, bzw. nach dem 08. Mai 1945 geschaffen wurden. Der Stichtag sagt darüber nichts aus.

Maßgebend für die Ermittlung des Mietzinses kann nur der Wohnwert einer Wohnung sein, der von verschiedenen Faktoren abhängt, wie zum Beispiel von der Wohnlage, der verkehrsmäßigen Anschließung, (Grün)Ruhelage und Architektur, vor allem aber von Ausstattung und Zustand der jeweiligen Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

An keinen dieser Faktoren wird angeknüpft, maßgebend soll nur das Datum der Erteilung der Baubewilligung sein. Dies ohne Unterschied, ob die jeweilige Wohnung saniert, und hochwertig ausgestattet ist, oder abgewohnt ist und ihre

Ausstattung nicht nur unmodern ist, sondern darüber hinaus seit Jahrzehnten nicht mehr erneuert wurde.

Die Unsachlichkeit der angefochtenen Bestimmung zeigt sich auch bei einer näheren Betrachtung der Materialien zu BGBl Nr 520/1981: dem besonderen Teil ist nämlich bloß zu entnehmen, dass der Abs4 des §1 MRG 'die bei [...] Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehenden besonderen Umstände und Interessen' berücksichtige, wobei an die Stichtage 'des Zinsstoppgesetzes und des Preisregelungsgesetzes' angeknüpft werde. Welche 'besonderen Umstände' entscheidend waren, verraten auch die Materialien nicht. Tatsächlich gibt und gab es diese besonderen Umstände schon damals nicht. Die angefochtene Bestimmung verstößt daher gegen das verfassungsrechtlich normierte Gleichheitsgebot.

1.2. Unabhängig davon bewirkt sie auch eine Eigentumsbeschränkung: eine solche wäre verfassungskonform, wenn sie im öffentlichen Interesse läge und darüber hinaus nicht unverhältnismäßig wäre. Keiner dieser beiden Voraussetzungen ist jedoch erfüllt:

Im Wohnungseigentum stehende Wohnungen, welche in einem Gebäude liegen, das aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 ergangenen Baubewilligung errichtet wurde, hat der Vermieter zu erhalten; §3 MRG legt ihm umfassende Pflichten auf, ferner hat er gem §4 MRG auch nützliche Verbesserungen der Wohnung durchzuführen. Diese Verpflichtungen kann der Mieter durchsetzen, wenn der Vermieter sie, aus welchem Grund immer, nicht erfüllt; §6 MRG räumt ihm die Möglichkeit dazu ein.

Den Vermieter einer nach diesem Stichtag errichteten, im Wohnungseigentum stehenden, Wohnung, treffen all diese Belastungen nicht. Dennoch darf er einen angemessenen Mietzins einheben, während dem Vermieter einer Wohnung, die vor dem gegenständlichen Stichtag geschaffen wurde, dies nicht erlaubt wird. Dieser wird sohin auf zweierlei Weise benachteiligt: er darf nicht nur einen, gegenüber dem angemessenen, geringeren Mietzins einheben, sondern muss darüber hinaus seine Wohnung für die Mieter erhalten und sogar verbessern.

Der Mieter einer solchen Wohnung ist hingegen gegenüber dem Mieter einer Wohnung, die in einem nach dem 08. Mai 1945 errichteten Gebäude liegt, unsachlich privilegiert: er bezahlt nicht nur einen geringeren Mietzins, sondern kann darüber hinaus den Vermieter auch dazu zwingen, stetig einen zeitgemäßen Wohnstandard zur Verfügung zu stellen — ohne dafür eine Gegenleistung (nämlich in Form eines angemessenen Mietzinses) zu schulden. Ein Grund für diese Benachteiligungen, bzw. Privilegierungen besteht nicht. Der dadurch bewirkte Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters einer vor dem gegenständlichen Stichtag geschaffenen Wohnung ist unverhältnismäßig.

Auch besteht kein öffentliches Interesse daran, Mieter auf diese Weise zu privilegieren: welches Interesse soll die Öffentlichkeit daran haben, dass Mieter von Wohnungen, die vor dem gegenständlichen Stichtag geschaffen wurden, einen geringeren Mietzins bezahlen, als Mieter, auf deren Wohnungen dies nicht zutrifft?

Das lässt sich auch nicht mit einer Notwendigkeit eines sozialen Ausgleiches zwischen einzelnen Bevölkerungsschichten begründen: diese würde nämlich voraussetzen, dass lediglich sozial schwache Menschen in Wohnungen leben, die aufgrund einer vor dem 08. Mai 1945 ergangenen Baubewilligung errichtet wurden — was aber nicht der Fall ist. Im Interesse eines sozialen Ausgleiches wäre es stattdessen sachlich gerechtfertigt, sozial schwachen Menschen Zuschüsse zu dem von ihnen zu entrichtenden Mietzins zu gewähren, anstatt ihre Lasten dem Vermieter aufzuerlegen.

Unabhängig davon widerspricht die oben wiedergegebene Doppelbelastung mancher Vermieter sogar dem öffentlichen Interesse, weil sie zum Zerfall historischer Strukturen führt: ein Vermieter, der keinen angemessenen Mietzins für seine Bestandobjekte einheben darf, wird auf diese so wenig wie möglich aufwenden. Dies führt auf längere Sicht zum Verfall und sodann zum Abbruch des Gebäudes, weil Investitionen unterbleiben (müssen). Abgesehen davon, dass das historische Stadtbild damit verloren geht, werden anstatt der historischen Gebäude solche errichtet werden, die den Mietzinsbeschränkungen des MRG nicht unterliegen. Sozial schwache Menschen werden nicht in der Lage sein, die Mietzinse aufzubringen, die dort eingefordert werden dürfen und abwandern.

Der durch die angefochtene Bestimmung erfolgte Eingriff ins Eigentum der Vermieter ist daher unzulässig, er verletzt das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums.

2. Hinsichtlich der unter Punkt I. litb genannten Bestimmungen:

2.1. Die Bestimmung des §5 Abs1 RichtWG legt Richtwerte für die einzelnen Bundesländer in unterschiedlicher Höhe

fest. Dies ist unsachlich, der Bestimmung ist nicht zu entnehmen, weshalb für die 'mietrechtliche Normwohnung' in Wien ein deutlich geringerer Richtwert anzusetzen sein solle, als beispielsweise für vergleichbare Wohnungen in Salzburg oder Vorarlberg.

Ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung besteht nicht. §2 RichtWG definiert die 'mietrechtliche Normwohnung' abstrakt, nämlich ohne auf ihre konkrete Lage im Bundesgebiet, oder in Stadt oder Land einzugehen. Konsequenter Weise kann es aber dann nicht darauf ankommen, in welchem Bundesland eine 'mietrechtliche Normwohnung' gelegen ist, weil sie überall gleich behandelt werden müsste.

Allfällige Ungleichheiten wären, dächte man den Sinn der Norm des §2 RichtWG in logischer Weise fort, durch auf die jeweilige Wohnung konkret bezogene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Auf das Bundesland, in dem die Wohnung gelegen ist, kann es abstrakt nicht ankommen. §5 Abs1 RichtWG ist daher unsachlich, er behandelt unterschiedlich gelagerte Sachverhalte pauschal gleich.

Auch wird damit in unverhältnismäßiger, durch ein öffentliches Interesse nicht gedeckter Weise, in das Eigentumsrecht der Vermieter eingegriffen. Welches Interesse soll die Öffentlichkeit daran haben, dass dem Richtwertgesetz unterliegende Wohnungen im Burgenland günstiger vermietet werden dürfen als die gleichen Wohnungen in Vorarlberg?

Durch die von §5 Abs1 RichtWG vorgesehene pauschale Gleichbehandlung der Bevölkerung einzelner Bundesländer findet auch kein sozialer Ausgleich statt: wie oben ausgeführt, kann dies in sachgerechter Form immer nur durch Unterstützung einzelner bedürftiger Personen erfolgen, nicht aber abstrakt durch Bevorzugung oder Benachteiligung aller Bewohner eines Bundeslandes.

Die von §5 Abs1 RichtWG vorgenommene Eigentumsbeschränkung ist daher unverhältnismäßig, weil ihr kein Ausgleich gegenüber steht.

Dies alles trifft auf beide angefochtenen Fassungen des §5 Abs1 und Abs2 RichtWG zu, weil sich beide Fassungen dem Grunde nach nicht unterscheiden: beide legen unterschiedliche Richtwerte für die einzelnen Bundesländer fest.

Aus denselben Gründen ist auch die Wortfolge 'für jedes Bundesland' der §1 Abs2 RichtWG unsachlich, weil sie ohne Grund eine nicht gebotene Differenzierung erlaubt, bzw. vorschreibt.

Das alles gilt gleichermaßen für §3 RichtWG: diese Bestimmung nimmt einzelne Merkmale eines Hauses, die den Wohnwert der darin gelegenen Wohnungen erhöhen, ohne sachlichen Grund von der Ermittlung des Richtwertmietzinses einfach aus.

Daher widerspricht §3 RichtWG dem verfassungsrechtlich normierten Gleichheitsgebot; darüber hinaus wird auch in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht der Eigentümer solcher Häuser eingegriffen: diese gestalten mit der Herstellung zahlreicher moderner Teile, wie etwa eines Liftes, (auf eigene Kosten) ihre Häuser attraktiv aus. Den Mietern kommt dies zu Gute, eine angemessene Gegenleistung haben sie hingegen nicht zu erbringen: die Zuschläge zum Richtwert stellen keine angemessene Gegenleistung dar, weil sie so gering sind, dass damit nicht einmal die Errichtungskosten abgedeckt werden können; dem Vermieter bleibt am Ende ein Verlust. Auch ist kein öffentliches Interesse an einem derartigen Eingriff erkennbar, es besteht aus den unter III. 1.1. ausgeführten Gründen auch nicht."

6. Die Bundesregierung erstattete eine Äußerung, mit welcher die Zulässigkeit des Antrages bestritten und den durch die antragstellende Gesellschaft geltend gemachten Bedenken entgegengetreten wird.

6.1. Hinsichtlich der Rechtslage verweist die Bundesregierung auf die in dem zu G673/2015 ua., V25/2016 ua. protokollierten Verfahren erstattete Äußerung. Dort hält die Bundesregierung in Bezug auf die Rechtslage auszugsweise das Folgende fest:

"3. §16 Mietrechtsgesetz — MRG regelt den zulässigen Inhalt von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses. Soweit er auf ein Hauptmietverhältnis anzuwenden ist, ist er zugunsten des Mieters zwingend (T. Hausmann, in ders./Vonkilch [Hrsg.] österreichisches Wohnrecht MRG 2013, §16 Rz 1; zum Anwendungsbereich der Bestimmung s. Rz 5).

Die Mietzinsregelungen des MRG insgesamt — und daher insbesondere auch jene über das Richtwertsystem — kommen nur im Vollanwendungsbereich (nicht jedoch im Teilanwendungsbereich) des MRG zur Anwendung. Soweit keiner der Fälle des §16 Abs1 MRG betreffend die Möglichkeit der Vereinbarung eines 'angemessenen'

Hauptmietzinses vorliegt und keine spezielleren Regelungen (etwa auf Grund förderungsrechtlicher Vorschriften) anzuwenden sind, ist die Höhe des Hauptmietzinses gemäß §16 Abs2 MRG nach dem Richtwertsystem zu berechnen (T. Hausmann aa0, Rz. 57). Das Richtwertsystem kommt insbesondere für Altbauwohnungen, also für Wohnungen, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, zur Anwendung (vgl. §16 Abs1 Z2 MRG).

4. Das Richtwertsystem ist in §16 Abs2 bis 4 iVm. dem RichtWG geregelt. Das RichtWG enthält die allgemeinen Regelungen über das Richtwertsystem, also die Definition des Begriffs 'Richtwert', die Bestimmungen über die so genannte 'mietrechtliche Normwohnung' und die Bestimmungen über die Ermittlung, Kundmachung und Wertsicherung der Richtwerte.

Gemäß §16 Abs2 MRG 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. Ausgangspunkt für die Berechnung des zulässigen Mietzinses gemäß §16 Abs2 MRG ist somit der — für jedes Bundesland (in§5 Abs1 RichtWG, s. dazu näher unten) gesondert festgesetzte — Richtwert. Dabei handelt es sich gemäß §1 RichtWG um jenen Mietpreis, der für die sog. 'mietrechtliche Normwohnung' (§2 RichtWG) — als genereller, fiktiver Vergleichsmaßstab — festgesetzt ist. Die mietrechtliche Normwohnung ist nach §2 Abs1 RichtWG eine Kategorie A-Wohnung bestimmter Größe in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung).

Ausgehend vom Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung ist die konkrete Höhe des zulässigen Hauptmietzinses durch Zuschläge für werterhöhende oder Abstriche für wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung unter Zugrundelegung der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu berechnen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung einer Wohnung ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§16 Abs2 MRG).

Im Einzelnen stellt sich die Rechtslage hinsichtlich der Richtwerte (vgl. im Folgenden Pkt. 5 und 6) und der hier relevanten Zuschläge und Abstriche (vgl. im Folgenden Pkt. 7) wie folgt dar:

5. Zum Richtwert für Wien:

5.1. Das Richtwertsystem wurde durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz,BGBl Nr 800/1993, eingeführt. Nach §1 Abs2 RichtWG idF des 3. Wohnungsrechtsänderungsgesetzes waren die Richtwerte für jedes Bundesland durch Verordnung des Bundesministers für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze nach §3 leg. cit. und auf das Gutachten des Beirates gemäß §7 leg. cit. festzusetzen. Dieser Beirat war beim Bundesministerium für Justiz eingerichtet und setzte sich paritätisch aus Vertretern der Sozialpartner und sachkundiger Anbieter- und Nachfragervertreter aus dem jeweiligen Bundesland zusammen. Das Gutachten des Beirates sollte eine 'Versachlichung und [...] verfahrensmäßige Determinierung der Richtwertfestsetzung' bewirken und 'eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Verordnungserlassung' bilden (AB 1268 BIgNR 18. GP, 20). Es war zwar für den Bundesminister für Justiz nicht rechtlich bindend, dieser hatte darauf aber von Gesetz wegen bei der Richtwertfestsetzung Bedacht zu nehmen (§1 Abs2 und §4 Abs1 leg. cit.).

5.2. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte — nach der Berechnungsmethode des§3 Abs6 RichtWG idF des 3. Wohnungsrechtsänderungsgesetzes — auf Grundlage des Herstellungswertes einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen (§3 Abs1 leg. cit.). Im Einzelnen war auf die Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden (§3 Abs2 leg. cit.), und auf die Baukosten, denen die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen waren, bei Fehlen solcher Vorschriften auf die Förderungszusicherungen des Landes (§3 Abs3 leg. cit.), abzustellen. Dadurch sollte eine länderweise differenzierende Richtwertfestsetzung entsprechend den unterschiedlichen Grundpreis- und Baukostenniveaus in den Ländern ermöglicht werden (AB 1268 BIgNR 18. GP, 19). Der Landeshauptmann war verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben aus dem Bereich der Wohnbauförderung des Landes vorzulegen (§9 Abs1 leg. cit.; AB 1268 BIgNR 18. GP, 20).

5.3. Die vom Bundesminister für Justiz durch Verordnung festzusetzenden Richtwerte erhöhten bzw. verminderten sich gemäß §5 RichtWG idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes entsprechend der jährlichen Entwicklung des

Verbraucherpreisindexes 1986. Der Bundesminister für Justiz hatte die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, sowie die früheren Richtwerte und deren Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

5.4. Durch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz — MILG, BGBl. I Nr 50/2008, erfolgte ein Systemwechsel in Bezug auf die Valorisierung der Richtwerte (von einem Jahresvergleich der Dezemberwerte des Verbraucherpreisindex zu einem Vergleich der Jahresdurchschnittsindexwerte). Dadurch sollte eine überproportionale Belastung der Mieter durch eine — im Verhältnis zur Inflation im Jahresdurchschnitt — zu hohe Richtwertanhebung vermieden werden (vgl. dazu im Detail IA 622 BIgNR 23. GP 2 f). Legistisch wurde dieser Systemwechsel dadurch vollzogen, dass die — auf Basis der neuen Valorisierung errechneten — Richtwerte nicht mehr durch Verordnung festgesetzt, sondern unmittelbar im Gesetz (§5 Abs1) festgeschrieben wurden und ein Kalkulationsmodus für die Valorisierung (§5 Abs2) vorgesehen wurde.

Durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte wurde dem §1 Abs2 und den §§3 und 4 RichtWG über die Festsetzung (Ermittlung und Kundmachung) der Richtwerte durch Verordnung des Bundesministers für Justiz materiell derogiert (T. Hausmann, aaO, Rz 58a). Die Bestimmungen der §§6 bis 9 RichtWG zur Festsetzung der Richtwerte und zu einer allfälligen, unter bestimmten Bedingungen vorzunehmenden Neufestsetzung der Richtwerte — darunter insbesondere §7 betreffend den Beirat zur Ermittlung der Richtwerte und §9 betreffend Mitwirkungspflichten und Amtshilfe — wurden in weiterer Folge — mit dem Deregulierungsgesetz 2006, BGBl. I Nr 113/2006 — aufgehoben.

5.5. Hinsichtlich der Richtwertvalorisierung sieht §5 Abs2 RichtWG vor, dass die sich aus dem gesetzlich vorgesehenen Kalkulationsmodus ergebenden neuen Beträge jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres gelten. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Durch die Wohnrechtsnovelle 2009 — WRN 2009, BGBl I Nr 25/2009, wurde §5 Abs2 RichtWG zur Vermeidung allzu häufiger Mietzinserhöhungen dahingehend geändert, dass die Änderung der Richtwerte nicht mehr jedes Jahr, sondern nur noch jedes zweite Jahr erfolgt (IA 513/A BIgNR 24. GP, 6).

5.6. Gemäß §5 Abs1 Z9 RichtWG idF MILG galt für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 für das Bundesland Wien ein Richtwert von EUR 4,73. Durch die WRN 2009 wurde die Geltung der Richtwerte und damit auch jener für Wien gesetzlich um ein Jahr — bis zum 31. April 2010— verlängert.

Auf Grund des §5 Abs2 RichtWG wurde für Wien für den Zeitraum vom 1. April 2010 bis zum 31. März 2012 ein Richtwert von EUR 4,91 (Z9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010), für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis zum 31. März 2014 ein Richtwert von EUR 5,16 (Z9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertegesetz, BGBl. II Nr 82/2012) und für den Zeitraum ab 1. April 2014 ein Richtwert von EUR 5,39 (Z9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertegesetz, BGBl II Nr 55/2014) kundgemacht.

6. Ergänzend weist die Bundesregierung zum Richtwertsystem auf Folgendes hin:

6.1. Vor Einführung des Richtwertsystems durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz galt im Vollanwendungsbereich des MRG für Wohnungen der Kategorie B und C (für Wohnungen der Kategorie A bis zur Novelle BGBl Nr 559/1985) regelmäßig die Mietzinsbegrenzung durch das so genannte 'Kategoriesystem'. Im Übrigen konnte — insbesondere für Wohnungen der Kategorie A — ein 'angemessener Mietzins' vereinbart werden (§16 Abs1 und 2 MRG idF vor dem 3. Wohnungsrechtsänderungsgesetz). Durch das Richtwertsystem wurde das System der Mietpreisbildung zum einen dahingehend verändert, dass den Vermietern (im Vergleich zum 'Kategoriesystem') mehr Spielraum bei der Vereinbarung des Mietzinses eingeräumt wurde. Andererseits wurde durch die Richtwerte — im Interesse des Mieterschutzes — eine Begrenzung der Mietzinsbildung eingeführt (vgl. dazu die Ausführungen im AB 1268 BlgNR 18. GP, wonach durch die Änderungen des MRG 'unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt' [Seite 1] und 'den Auswüchsen der Mietenentwicklung ... taugliche Begrenzungen unter Sicherung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegen' gesetzt werden sollten [Seite 11]).

6.2. Vergleicht man das Richtwertsystem mit dem Kategoriesystem, können die Vermieter beim Richtwertsystem — ungeachtet von dessen normativen Grenzen, wie insbesondere der Beschränkung der Lagekomponente — vergleichsweise höhere Mietpreise verlangen als dies nach dem Kategoriesystem möglich wäre. Wäre etwa das Kategoriesystem im Anlassverfahren anzuwenden gewesen, hätte der Antragsteller zum Zeitpunkt des Abschlusses des

Mietvertrages (mit 1. Mai 2008) für eine Wohnung der Kategorie A nur einen Hauptmietzins von EUR 2,91/m2 verlangen können (ausgehend von den gemäß §16 Abs6 MRG valorisierten Werten nach §15a Abs3 MRG; s. die für den damaligen Zeitpunkt maßgebliche Kundmachung BGBl. II Nr 296/2006). Nach dem Richtwertsystem hatte der Antragsteller dagegen die Möglichkeit, für die Wohnung — selbst ohne Lagezuschlag — einen Hauptmietzins von EUR 5,13/m2 (und damit einen um 75% höheren Hauptmietzins als nach dem Kategoriesystem) zu vereinbaren [...]"

6.2. Ergänzend führt die Bundesregierung in ihrer nunmehr abgegebenen Stellungnahme zur Rechtslage aus wie folgt:

"Mit dem 2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (2. MILG), BGBl I Nr 12/2016, wurde die Geltung der sich aus der letzten Valorisierung ergebenden, mit BGBl. II Nr 55/2014 kundgemachten Richtwerte um ein Jahr — vom 1. April 2016 bis zum 31. März 2017 — verlängert. Das 2. MILG ist am 1. April 2016 in Kraft getreten. Dadurch wurde — einmalig — der zweijährige Valorisierungszeitraum auf einen Drei-Jahres-Zeitraum ausgedehnt. Danach werden die Richtwerte gemäß §5 Abs2 RichtWG idF des 2. MILG wieder in zweijährigen Abständen valorisiert. Die Berechnung der Richtwertvalorisierungen erfolgt dabei auf Grundlage des Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 für das Jahr vor der bislang letzten Richtwerterhöhung, also für das Jahr 2013, (anstatt wie bisher des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahres). Das Ziel des 2. MILG bestand darin, 'im Hinblick auf das insgesamt gestiegene Mietzinsniveau eine Erleichterung für die Mieter' herbeizuführen (RV 998 BlgNR 25. GP, 1).

5. Zu §1 Abs4 Z3 MRG:

5.1. Das Mietrecht kennt einen Vollanwendungs- und einen Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Daneben sind bestimmte Objekte gänzlich vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Die näheren Regelungen zum Geltungsbereich des MRG enthält §1 MRG.

Gemäß §1 Abs1 MRG gilt das MRG grundsätzlich für alle Mietverhältnisse und genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisse betreffend Wohnungen, Teile von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten samt den mitgemieteten Haus- und Grundflächen. In diesem Umfang besteht eine Vermutung für die (Voll-)Anwendung des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden kann (RIS-Justiz RS0069235). Die Ausnahmetatbestände ergeben sich aus §1 Abs2 bis 5 MRG. In §1 Abs2 MRG sind taxativ jene Mietgegenstände aufgezählt, die nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen. §1 Abs4 MRG legt fest, dass für bestimmte Objekte nur Teilbereiche des MRG gelten, und zwar die Regelungen über die Rechtsfolgen des Todes einer Vertragspartei (§14), über die Befristung und Beendigung des Mietvertrags (§§29 bis 36; §49), über die Möglichkeit des Vermieters zur Anhebung sehr niedriger Mietzinse (§§45 und 46) sowie die Regelungen über die Kaution (§16b).

5.2. Zu jenen Objekten, auf die nach §1 Abs4 nur Teile des MRG anwendbar sind, zählen unter anderem die in der angefochtenen Z3 genannten 'Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.' §1 Abs4 Z3 MRG umfasst demnach Objekte (Wohnungen oder Geschäftsräume) im Wohnungseigentum, wenn das Gebäude auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 rechtskräftig gewordenen Baubewilligung neu errichtet wurde (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I23 §1 MRG Rz 69). Das Wohnungseigentum muss im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits bestehen (vgl. RIS-Justiz RS0069447).

5.3. Der Begriff der 'Neuerrichtung' — der daneben auch in §1 Abs4 Z1 MRG verwendet wird — wird vom Obersten Gerichtshof in diesem Kontext restriktiv ausgelegt. Grundsätzlich muss ein Gebäude in seiner Gesamtheit nach dem jeweiligen Stichtag neu erbaut worden sein. Sofern bestehen gebliebene vermietbare Räume weiterverwendet werden, werden auch (umfangreiche) Umbauten oder Sanierungen nicht als Neuerrichtung gewertet (OGH 9.3.1993, 5 Ob 160/92; 13.3.2001, 5 Ob 229/00p mwN; vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, aaO, §1 MRG Rz 57 mwN). Dies gilt selbst dann, wenn die Weiterverwendung aufgrund des Denkmalschutzes erfolgen muss (RIS-Justiz RS0113186). Bleiben im Rahmen eines Umbaus bzw. einer Sanierung hingegen bloß die Außenmauern erhalten, ist in 'vergleichender Wertung' (mit der Neuerrichtung eines Gebäudes ohne Weiterverwendung von Teilen eines schon bestehenden Gebäudes) zu entscheiden, ob eine Neuerrichtung vorliegt (vgl. RIS-Justiz RS0069270). Auf die baubehördliche Bezeichnung der Baumaßnahme als Neuerrichtung kommt es nicht an (vgl. OGH 13.3.1996, 5 Ob 2033/96y).

5.4. §1 Abs4 Z3 MRG gilt seit der Stammfassung des MRG, BGBl Nr 520/1981, unverändert. In der Regierungsvorlage (RV 425 BlgNR 15.GP) war als Stichtag der 30. Juni 1953 vorgesehen. Dies wurde in den Erläuterungen wie folgt

begründet: 'Der Abs4 berücksichtigt die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehenden besonderen Umstände und Interessen, wobei der Entwurf in der Z1 und 3 an den durch §1 des Zinsstoppgesetzes übernommenen Stichtag (30. Juni 1953) des Preisregelungsgesetzes 1950 (Anlage A, H. Z1 b) anknüpft.'

Im Justizausschuss (AB 880 BlgNR 15.GP) wurde der Stichtag sodann auf den 8. Mai 1945 geändert, weil dieses Datum das Ende des Zweiten Weltkrieges markiert. Wörtlich heißt es im Ausschussbericht: 'Hinsichtlich des in der Z3 genannten Datums fand es der Justizausschuß für gerechtfertigt, auf das Ende des Zweiten Weltkrieges (8.5.1945) abzustellen.'"

6.3. Zur Zulässigkeit bringt die Bundesregierung im Einzelnen das Folgende vor:

"1. Die antragstellende Partei ist Eigentümerin einer Wohnung in 1090 Wien, die mitbeteiligte Partei war von 1. August 2011 bis 30. September 2015 Hauptmieterin dieser Wohnung. Der Mietvertrag war am 27. Juli 2011 abgeschlossen worden. Aufgrund eines Antrags der mitbeteiligten Partei (und nach Durchführung eines Schlichtungsverfahrens) hat das Bezirksgericht Josefstadt mit Sachbeschluss vom 30. Jänner 2017 festgestellt, dass der gesetzlich zulässige Nettohauptmietzins für die Wohnung zum Stichtag 27. Juli 2011 EUR 325,62 betrug und dass die darüber hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam ist. Zudem wurde festgestellt, dass im Zeitraum August 2011 bis einschließlich September 2015 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich EUR 274,38 überschritten wurde. Nach den rechtlichen Ausführungen im Sachbeschluss erfolgte die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses auf Grundlage des zum Stichtag 27. Juli 2011 — dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages — geltenden Richtwertmietzins von EUR 4,91/m2. Davon ausgehend und unter Berücksichtigung mehrerer — näher dargelegter — Zuschläge hat das Bezirksgericht den Richtwert mit EUR 5,36/m2 festgelegt (Seite 5f des Beschlusses)

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at