jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Beschluss 2017/6/28 G93/2017 ua, V47/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.2017

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art140 Abs1 Z1 litd
B-VG Art140 Abs1 / Prüfungsumfang
MietrechtsG §16 Abs2
RichtwertG §1

Leitsatz

Zurückweisung eines Parteiantrages auf Aufhebung einer Bestimmung des MietrechtsG betr die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses als zu eng gefasst

Spruch

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung

I. Antrag

Der Antragsteller stellt den vorliegenden, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag,

"§16 MRG als verfassungswidrig zur Gänze aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäß BGBl Nr 520/1981 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 71/2002 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 2/2004 als auch idF gemäß BGBl II Nr 185/2004 als auch idF gemäß BGBl I Nr 120/2005 als auch idF gemäß BGBl I Nr 124/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 296/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 295/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 30/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 29/2010 als auch idF gemäß BGBl II Nr 218/2011 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2013 als auch idF gemäß BGBl II Nr 62/2014 als auch idF gemäß BGBl I Nr 100/2014;

in eventu §16 Abs2 MRG als verfassungswidrig aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäß BGBl Nr 520/1981 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 71/2002 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 2/2004 als auch idF gemäß BGBl II Nr 185/2004 als auch idF gemäß BGBl I Nr 120/2005 als auch idF gemäß BGBl I Nr 124/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 296/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 295/2008 als

auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 30/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 29/2010 als auch idF gemäß BGBl II Nr 218/2011 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2013 als auch idF gemäß BGBl II Nr 62/2014 als auch idF gemäß BGBl I Nr 100/2014;

in eventu das Richtwertgesetz als verfassungswidrig zur Gänze aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäßBGBl Nr 800/1993 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäßBGBl I Nr 36/2000 als auch idF gemäß BGBl I Nr 98/2001 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2006 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 12/2016;

in eventu §16 MRG als verfassungswidrig zur Gänze aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäßBGBl Nr 520/1981 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 71/2002 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 2/2004 als auch idF gemäß BGBl II Nr 185/2004 als auch idF gemäß BGBl I Nr 120/2005 als auch idF gemäß BGBl I Nr 124/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 296/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 295/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 30/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 29/2010 als auch idF gemäß BGBl II Nr 218/2011 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2013 als auch idF gemäß BGBl II Nr 62/2014 als auch idF gemäß BGBl I Nr 100/2014;

sowie das Richtwertgesetz als verfassungswidrig zur Gänze aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäßBGBl Nr 800/1993 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 36/2000 als auch idF gemäß BGBl I Nr 98/2001 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2006 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 12/2016;

in eventu §16 Abs2 MRG als verfassungswidrig aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäß BGBl Nr 520/1981 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 71/2002 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 2/2004 als auch idF gemäß BGBl II Nr 185/2004 als auch idF gemäß BGBl I Nr 120/2005 als auch idF gemäß BGBl I Nr 124/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 296/2006 als auch idF gemäß BGBl II Nr 295/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 30/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 29/2010 als auch idF gemäß BGBl II Nr 218/2011 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2013 als auch idF gemäß BGBl II Nr 62/2014 als auch idF gemäß BGBl I Nr 100/2014;

sowie das Richtwertgesetz als verfassungswidrig zur Gänze aufzuheben, und zwar sowohl idF gemäßBGBl Nr 800/1993 als auch — für die späteren einschlägigen Zeiträume — idF gemäß BGBl I Nr 36/2000 als auch idF gemäß BGBl I Nr 98/2001 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2003 als auch idF gemäß BGBl I Nr 113/2006 als auch idF gemäß BGBl I Nr 50/2008 als auch idF gemäß BGBl I Nr 25/2009 als auch idF gemäß BGBl I Nr 12/2016;

in eventu die gesamten Richtwertverordnungen für alle Bundesländer BGBl 140[-]148/1994 idF BGBl II 37/2005 als auch idF BGBl II 101/2006 als auch idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig aufheben;

in eventu die Richtwertverordnung für das Bundesland Wien BGBl 148/1994 idF BGBl II 37/2005 als auch idF BGBl II 101/2006 als auch idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig aufheben."

II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar (es werden die Rechtsgrundlagen jeweils nur in der geltenden bzw. in der in weiterer Folge relevanten Fassung und nicht in allen vom Antragsteller angefochtenen Fassungen wiedergegeben):

2. §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 m^2 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."

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

"§1. Auf Grund des §4 des Richtwertgesetzes, BGBl Nr 800/1993 ArtIX, in Verbindung mit dessen §3 Abs6 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. abzuziehende 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. abzuziehende 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 Abs1 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. abzuziehende Baukostenanteile (Abs1 Z3) 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."

6. Die Kundmachung des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II 190/2003, lautet:

"Präambel/Promulgationsklausel

Gemäß §5 des Richtwertgesetzes, BGBl Nr 800/1993 ArtIX, in der Fassung BGBl I Nr 98/2001 Art79 wird auf Grund der Verlautbarung der Bundesanstalt Statistik Austria vom 28. Februar 2003 kundgemacht, dass sich die mit den Verordnungen des Bundesministers für Justiz, BGBl Nr 140-148/1994, festgesetzten Richtwerte mit Wirkung vom 1. April 2003 wie folgt ändern:

[...]

9. Bundesland Wien: Neuer Richtwert (gültig ab 1. 4. 2003): ..... 4,32 Euro [Frühere Richtwerte:

a) gültig vom 1. 3. 1994 bis 31. 3. 1995: 50,40 S

b) gültig vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1996: 51,70 S

c) gültig vom 1. 4. 1996 bis 31. 3. 1997: 52,70 S

d) gültig vom 1. 4. 1997 bis 31. 3. 1998: 53,90 S

e) gültig vom 1. 4. 1998 bis 31. 3. 1999: 54,70 S

f) gültig vom 1. 4. 1999 bis 31. 3. 2000: 55,-- S

g) gültig vom 1. 4. 2000 bis 31. 3. 2001: 55,80 S

h) gültig vom 1. 4. 2001 bis 31. 3. 2002: 57,20 S

i) gültig vom 1. 4. 2002 bis 31. 3. 2003: 4,24 Euro]

Die der Ermittlung des Richtwerts zu Grunde gelegten Kostenanteile betragen, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

a) Grundkostenanteil 17,21 vH des Richtwerts;

b) Baukosten 132,77 vH des Richtwerts;

c) abzuziehende Baukostenanteile 38,56 vH des Richtwerts; d) abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 11,49 vH des Richtwerts.

Die Änderung der Richtwerte wird am 1. April 2003 mietrechtlich wirksam."

III. Antragsvorbringen

1. Der Antragsteller stellt den vorliegenden Antrag aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 7. April 2017, Z 7 MSCH 7/16i-28. Mit dem angefochtenen Sachbeschluss des Erstgerichtes wurde der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das näher bezeichnete Mietobjekt, die Unwirksamkeit der insoweit darüber hinausgehenden Mietzinsvereinbarung sowie das Ausmaß der Überschreitung durch den tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins während des Mietverhältnisses festgestellt und der Antragsteller als Antragsgegner des Ausgangsverfahrens zum Kostenersatz an die Antragstellerin des Ausgangsverfahrens verpflichtet.

2. Zum Sachverhalt bringt der Antragsteller im Wesentlichen vor, dass er im Zeitraum zwischen 1. Oktober 2003 und 30. September 2014 eine näher bezeichnete Wohnung an die Antragstellerin des Ausgangsverfahrens vermietet habe. Der Antragstellerin des Ausgangsverfahrens sei im Zeitraum vom 1. Oktober 2003 bis zum 31. März 2005 ein Mietzins iHv € 551,25 netto je Monat vorgeschrieben worden. Schließlich sei (nachdem der Mietzins zwischenzeitlich mehrfach erhöht wurde) im Zeitraum vom 1. Mai 2005 bis zum 30. September 2013 ein Mietzins iHv € 650,61 netto je Monat zur Vorschreibung gelangt.

3. Die Antragstellerin des Ausgangsverfahrens habe im Verfahren vor dem Erstgericht die Feststellung begehrt, dass

im Zeitraum vom 1. Oktober 2003 bis zum 30. September 2013 ein überhöhter Mietzins vorgeschrieben worden sei. Das Erstgericht habe den Sachverhalt unter §16 Abs2 MRG subsumiert, den höchstzulässigen Mietzins festgestellt und hinsichtlich der sich zum tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins ergebenden Differenz die "Unwirksamkeit des [...] Mietvertrages" ausgesprochen.

4. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Ausgangsverfahren wurde der Mietvertrag über das verfahrensgegenständliche Mietobjekt am 16. September 2003 abgeschlossen. Das Erstgericht folgerte in rechtlicher Hinsicht, dass die Voraussetzungen des §16 Abs1 MRG gegenständlich nicht vorlägen und die Höhe des zulässigen Mietzinses daher auf Grundlage des Richtwertes zu berechnen sei. Das Erstgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Mietwohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen sei und sich ausgehend vom Richtwert zum Stichtag vom 16. September 2003 iHv € 4,32/m² unter Bedachtnahme auf Zuschläge und Abstriche (Lagezuschlag, Befristungsabschlag etc.) ein höchstzulässiger Mietzins iHv € 513,60 errechne. Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten und entsprechend geltend gemachten Wertsicherung wurde darüber hinaus der jeweils zulässige Nettohauptmietzins für die entsprechenden Zeiträume bis zum 30. September 2013 ermittelt.

5. Der Antragsteller sieht sich durch die angefochtenen Bestimmungen in seinen verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5 StGG), auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 StGG) sowie im Recht auf Freiheit der Berufsausübung (Art18 StGG) verletzt. Zudem würden die angefochtenen Bestimmungen gegen das Bestimmtheitsgebot (Art18 B-VG) und das Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG) verstoßen.

IV. Zulässigkeit

1. Der Antrag erweist sich als unzulässig.

2. Gemäß Art140 Abs1 Z1 litd B-VG erkennt der Verfassungsgerich

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at