

# TE Vfgh Erkenntnis 2016/10/12 G673/2015 ua, V25/2016 ua

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.10.2016

## Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

### Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art18 Abs1

B-VG Art139 Abs1 Z4

B-VG Art140 Abs1 Z1 litd

MietrechtsG §16 Abs4, Abs7

RichtwertG §2 Abs3, §5

StGG Art2, Art5, Art6 Abs1 / Erwerbsausübung

EMRK 1. ZP Art1

### Leitsatz

Keine Verfassungswidrigkeit einer Bestimmung des RichtwertG über das Verbot der Vereinbarung eines Lagezuschlags für Mietwohnungen in Gründerzeitvierteln; keine Gleichheitswidrigkeit dieser an einen architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand anknüpfenden und Veränderungen der Wohnumgebung berücksichtigenden Regelung; keine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung angesichts der vom Gesetzgeber verfolgten wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Interessen; kein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot; keine Unsachlichkeit des im MietrechtsG normierten pauschalen Befristungsabschlags für befristete Mietverhältnisse; vorgenommener Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters an einer erhöhten Verfügbarkeit der Wohnung und den Interessen des Mieters an einem gesicherten Bestandrecht innerhalb des rechtspolitischen Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers; Abweisung der Parteienanträge; teils Zurückweisung der Anträge, auch hinsichtlich von Richtwertverordnungen, wegen zu eng gefassten Anfechtungsumfanges

### Spruch

I. Soweit sich die Anträge gegen §2 Abs3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl Nr 800/1993, richten, werden sie abgewiesen.

II. Soweit sich die Anträge gegen §16 Abs7 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl Nr 520/1981 in der Fassung BGBl I Nr 100/2014, richten, werden sie abgewiesen.

III. Im Übrigen werden die Anträge zurückgewiesen.

### Begründung

Entscheidungsgründe

## I. Antrag, Sachverhalt und Ausgangsverfahren

1. Mit seinem zu G673/2015 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, §2 Abs3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl 800/1993, zur Gänze, jedenfalls aber die Wortfolge ", wobei eine Lage (Wohnungsumgebung) 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", als verfassungswidrig aufzuheben sowie auszusprechen, dass §5 Abs1 RichtWG, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, zur Gänze, jedenfalls aber §5 Abs1 Z9 RichtWG, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, verfassungswidrig war.

2. Mit seinem zu G74/2016 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, §2 Abs3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl 800/1993, zur Gänze, jedenfalls aber die Wortfolge ", wobei eine Lage (Wohnungsumgebung) 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", als verfassungswidrig aufzuheben; sollte der Verfassungsgerichtshof §2 Abs3 RichtWG zur Gänze aufheben, solle auch der Klammerausdruck "(§2 Abs3 RichtWG)" in §16 Abs4 MRG, BGBl 520/1981 idF BGBl I 100/2014 aufgehoben werden. Der Verfassungsgerichtshof möge weiters §5 RichtWG, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009 zur Gänze, eventualiter §5 Abs1 RichtWG, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, jedenfalls aber §5 Abs1 Z9 RichtWG, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, als verfassungswidrig aufheben.

3. Mit ihrem zu G137/2016 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, "§2 Abs3 Richtwertgesetz (BGBl 800/1993) zur Gänze" in eventu "§2 Abs3 Richtwertgesetz (BGBl 800/1993) hinsichtlich der Wortfolge ', wobei eine Lage (Wohnungsumgebung) 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'" als verfassungswidrig aufzuheben.

4. Mit seinem zu den Zahlen G141/2016, G143/2016, V25/2016 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge feststellen, dass "§5 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, zur Gänze verfassungswidrig war, [...] eventualiter [...] §5 Abs1 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, jedenfalls aber §5 Abs1 Z9 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, '9. für das Bundesland Wien ..... 4,73 Euro'" verfassungswidrig war.

Des Weiteren möge festgestellt werden, dass "die Kundmachungen der Änderung der Richtwerte mit dem Richtwertgesetz mit BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012, in eventu, sollte dies zu weit sein, dass Z9 der Kundmachungen BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/ 2012, gesetzwidrig" waren.

Der Verfassungsgerichtshof möge außerdem "die bis zum Inkrafttreten des §5 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 50/2008 geltenden Richtwerteverordnungen für die einzelnen Länder in nachstehenden, auf den verfahrensgegenständlichen Mietvertrag anwendbaren Fassungen als gesetzwidrig aufheben:

- (i) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 190/2003;
- (ii) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 116/2004;
- (iii) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 37/2005;
- (iv) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 101/2006;
- (v) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 61/2007;

[...]

eventualiter, lediglich die Richtwerteverordnung für Wien in den nachstehenden Fassungen als gesetzwidrig aufheben:

- (i) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 190/2003;
- (ii) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 116/2004;

(iii) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 37/2005;

(iv) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 101/2006;

(v) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 61/2007"

Der Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 beantragt, "§16 Abs7 MRG, BGBl Nr 520/1981 idF 100/2014, zur Gänze als verfassungswidrig auf[zu]heben".

5. Mit ihrem zu G170/2016 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG gestützten Antrag begehrt die antragstellende Gesellschaft, der Verfassungsgerichtshof möge:

"1. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd) B-VG in§2 Abs3 RichtWG, BGBl Nr 800/1993, die Wortfolge ', 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' als verfassungswidrig aufheben, [...] und

2. gemäß Art140 Abs1 Z1 litd) B-VG§5 RichtWG in der Fassung BGBl I Nr 12/2016 zur Gänze als verfassungswidrig auf[...]heben, [es] wird eventualiter beantragt, §5 Abs1 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016, eventualiter [...] jedenfalls§5 Abs1 Z9 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016, als verfassungswidrig aufzuheben, [...];

3. [...] gemäß Art140 Abs1 Z1 litd) B-VG§5 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, zur Gänze als verfassungswidrig auf[...]heben, [es] wird eventualiter beantragt, §5 Abs1 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, eventualiter [...] jedenfalls§5 Abs1 Z9 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, als verfassungswidrig aufzuheben."

6. Mit ihrem zu G268/2016, V49/2016 protokollierten, auf Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG gestützten Antrag begehren die Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge:

"1. aussprechen, dass §5 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, zur Gänze verfassungswidrig [...] war, in eventu

1.1. aussprechen, dass §5 Abs1 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, verfassungswidrig [...] war, jedenfalls aber

1.2. aussprechen, dass §5 Abs1 Z9 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idFBGBl I 50/2008, verfassungswidrig [...] war; sowie

2. aussprechen, dass §5 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idFBGBl I 25/2009, zur Gänze verfassungswidrig [...] war, in eventu

2.1. aussprechen, dass §5 Abs1 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idFBGBl I 25/2009, verfassungswidrig [...] war, jedenfalls aber

2.2. aussprechen, dass §5 Abs1 Z9 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, verfassungswidrig [...] war; sowie

3. die gesamten Richtwertverordnungen für alle Bundesländer BGBl 140-148/1994 idFBGBl II 37/2005 sowie idF BGBl II 101/2006 sowie idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig [...] aufheben, in eventu

3.1. die Richtwertverordnung für das Bundesland WienBGBl 148/1994 idF BGBl II 37/2005 sowie idF BGBl II 101/2006 sowie idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig [...] aufheben, sowie

4. §3 Abs2 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993, zur Gänze als verfassungswidrig [...] aufheben, in eventu

4.1. In §3 Abs2 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993, die Wortfolgen ',die während', 'den Förderungszusicherungen' sowie 'tatsächlich zugrunde gelegt wurden' als verfassungswidrig [...] aufheben;

sowie

5. §16 Abs7 Mietrechtsgesetz, BGBl 520/1981 idF BGBl 100/2014, als verfassungswidrig [...] aufheben".

## II. Ausgangsverfahren und Antragsvorbringen

1. Den Anträgen liegen verschiedene Verfahren vor Zivilgerichten über die Gültigkeit von Mietzinsvereinbarungen zugrunde.

2. Der Antragsteller zu G673/2015 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung dieser Bestimmungen in seinen Rechten verletzt.

2.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. November 2015, 42 Msch 26/14h, zugestellt am 25. November 2015, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die im Mietvertrag des Antragstellers mit der beteiligten Partei getroffene Mietzinsvereinbarung und die folgenden Erhöhungen des Mietzinses unwirksam seien und das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten werde. Aus Anlass des Rekurses stellte der Antragsteller den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG.

2.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G673/2015 im Wesentlichen Folgendes aus:

2.2.1. Er sei Miteigentümer einer Liegenschaft im fünften Wiener Gemeindebezirk, damit verbunden sei das Wohnungseigentum an einer darin befindlichen Wohnung. Die beteiligte Partei habe diese Wohnung mit 1. Mai 2008 vom Antragsteller angemietet. Die beteiligte Partei habe am 6. November 2011 bei der MA 50 (Schlichtungsstelle) einen Antrag gestellt, in dem sie die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung und der Vereinbarung über die Inventarmiete iSd §16 Abs8 Mietrechtsgesetz (MRG) geltend machte und die Feststellung begehrte, in welchem Ausmaß die Hauptmietzinsvereinbarung und die Vereinbarung über die Inventarmiete das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten und damit unwirksam seien, sowie bestimmte andere Feststellungen. Die beteiligte Partei forderte die Rückzahlung jener Beträge, die das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten. In der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle dehnte die beteiligte Partei den Überprüfungsantrag auf den Zeitraum bis März 2014 aus. Mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 26. Mai 2014 wurde dem Begehren der beteiligten Partei stattgegeben. Der Antragsteller begehrte daraufhin die Entscheidung durch das Gericht.

2.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass sich die vermietete Wohnung in einem seit 2004 generalsanierten Haus befinde und die Wohnung erstmals 2004 neuvermietet wurde. Ab 1. Mai 2008 sei die Wohnung an die beteiligte Partei für fünf Jahre befristet vermietet worden. Der Vertrag sei mit 1. Mai 2013 für weitere fünf Jahre verlängert worden. Das Gebäude sei durch die umfassende Generalsanierung und die vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen überdurchschnittlich gut ausgestattet und in einem sehr guten Erhaltungszustand, es sei nahezu mit einem Neubau gleichzusetzen. Die Ausstattung der Wohnung sei sehr gut, in Teilbereichen sogar überdurchschnittlich gut. Durch die Lage im dicht verbauten Stadtgebiet und die sehr guten Verkehrsanbindungen seien sämtliche kulturellen und kommunalen Einrichtungen der Stadt gut erreichbar und nutzbar. Insgesamt sei die örtliche Lage der Liegenschaft als gut zu bewerten, Wohnungen in Innengürtelbereichen seien auf Grund der ausgezeichneten Infrastruktur, der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nahversorgung sehr stark nachgefragt. Die Feststellungen würden sich auf zwei nachvollziehbare Sachverständigengutachten stützen.

2.2.3. Das Erstgericht kam auf Grund seiner Feststellungen gemäß §15a Abs1 Z1 MRG zum Ergebnis, dass auf das Mietverhältnis die Mietzinsvorschriften nach §16 Abs2 bis 4 MRG zur Anwendung kämen. Dabei sei der Hauptmietzins gemäß §16 Abs2 MRG ausgehend von einem Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses seien 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 im Gesetz angeführten, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen seien.

2.2.4. Ein Lagezuschlag sei gemäß §16 Abs4 MRG nur zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befinde, eine Lage aufweise, die besser sei als die durchschnittliche Lage, und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden seien.

2.2.5. Dem Erstgericht zufolge seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach §16 Abs1 bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreiten würde. Der Richtwert für Wien habe zum Stichtag am 1. Mai 2008 € 4,73 pro m<sup>2</sup> betragen. Das Erstgericht habe eine Abwägung über die Zuschläge auf Grund der ausgezeichneten Ausstattung des Mietobjekts getroffen. Von einem Lagezuschlag habe abgesehen werden müssen, da sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befinde, nämlich in einer Wohnumgebung mit einem überwiegenden Gebäudebestand aus den Jahren 1870 bis 1917, der im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen habe. Die Lage in einem Gründerzeitviertel verhindere gemäß §2 Abs3 RichtWG den Lagezuschlag.

2.3. Zur Zulässigkeit seines Antrages bringt der Antragsteller zuG673/2015 vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 20. November 2015, 42 Msch 26/14h) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§37 Abs1 MRG" in §62a Abs1 Z4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G346/2015).

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Ein Lagezuschlag könne auf Grund der Bestimmung des §2 Abs3 RichtWG – wegen der Belegenheit in einem Gründerzeitviertel – nicht verrechnet werden. Das Gericht halte fest, dass der Richtwert zum Stichtag 1. Mai 2008 € 4,73 pro m<sup>2</sup> betrage. §5 Abs1 Z9 RichtWG lege diesen Richtwert für das Bundesland Wien fest. §5 Abs1 Z9 RichtWG sei idF BGBl I 50/2008 anzuwenden und keine andere Fassung, da nach den Feststellungen des Erstgerichtes der Richtwert zum 1. Mai 2008 relevant sei und zu diesem Zeitpunkt §5 Abs1 Z9 RichtWG, idF BGBl I 50/2008, gegolten habe. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell.

2.4. Eine Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG wäre für den Antragsteller zuG673/2015 von Relevanz, da bei einer Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Bei einer Aufhebung des §5 Abs1 Z9 RichtWG könnte der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne die Beschränkung des Richtwertes für Wien ermittelt werden. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären.

3. Der Antragsteller zu G74/2016 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung dieser Bestimmungen in seinen Rechten verletzt.

3.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 19. Februar 2016, 9 Msch 8/15f-21, zugestellt am 22. Februar 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellte der Antragsteller zu G74/2016 den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG.

3.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G74/2016 im Wesentlichen Folgendes aus:

3.2.1. Der Antragsteller sei Eigentümer einer Liegenschaft im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligten Parteien hätten eine Wohnung von 1. November 2011 bis 31. Jänner 2015 vom Antragsteller angemietet. Sie begeherten – wie im vorhergehenden Schlichtungsstellenverfahren – die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses.

3.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass sich die Liegenschaft in einer aufstrebenden Gegend des 15. Wiener Gemeindebezirks befinde. Des Weiteren stellte das Erstgericht fest, dass das Gebäude über alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen verfüge. Es liege ein Energieausweis vor. Das Gebäude befinde sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen bis guten Ausstattung. Der Erhaltungszustand und die Ausstattung des Gebäudes seien sohin besser als der Erhaltungszustand und die Ausstattung des für eine Normwohnung geforderten Gebäudes. Zu Beginn des Mietverhältnisses sei die Wohnung generalsaniert gewesen. Die qualitative Ausstattung sei gut bis sehr gut. Die Wohnung befinde sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand. Sie habe eine Nutzfläche von 64,49 m<sup>2</sup> und falle in die Ausstattungskategorie A.

3.2.3. Das Erstgericht komme auf Grund seiner Feststellungen zum Ergebnis, dass sich zum Stichtag 22. Oktober 2011 (Mietvertragsabschluss) ein gesetzlich zulässiger Hauptmietzins ergebe, der unter dem verlangten Mietzins gelegen sei. Deshalb sei der zu viel bezahlte Hauptmietzins gemäß §37 Abs4 MRG zurückzuzahlen.

3.3. Zur Zulässigkeit seines Antrages bringt der Antragsteller zu G74/2016 vor, er sei als Partei einer von einem

ordentliche Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss Bezirksgericht Fünfhaus vom 19. Februar 2016, 9 Msch 8/15f-21) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Die angefochtenen Bestimmungen seien unzweifelhaft präjudiziell.

3.4. Eine Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG wäre für den Antragsteller zu G74/2016 von Relevanz, da bei einer Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Bei einer Aufhebung des §5 Abs1 Z9 RichtWG könnte der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne die Beschränkung des Richtwertes für Wien ermittelt werden. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären.

4. Die Antragstellerin zu G137/2016 bringt vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des §2 Abs3 RichtWG in ihren Rechten verletzt.

4.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. April 2016, 95 Msch 15/14f-25, zugestellt am 6. April 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei. Aus Anlass des Rekurses stellte die Antragstellerin zu G137/2016 den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG.

4.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt die Antragstellerin zu G137/2016 im Wesentlichen Folgendes aus:

4.2.1. Die Antragstellerin sei Eigentümerin einer Liegenschaft im dritten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei sei seit 1. Juni 2011 Hauptmieterin einer Wohnung. Die beteiligte Partei begehre mit ihrem Antrag vom 19. Mai 2015 bei der Schlichtungsstelle die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung. Die Antragstellerin zog das Verfahren noch vor der Entscheidung der Schlichtungsstelle zu Gericht ab.

4.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass die Liegenschaft an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und auch für den Individualverkehr gut erreichbar sei. Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter würden sich in der Nähe befinden. Die kulturellen Einrichtungen der innenstädtischen Bezirke könnten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden. Im Bereich der Liegenschaft sei eine erhöhte Lärmbelastung durch Straßenlärm im Ausmaß von 65 bis 70 Dezibel gegeben.

4.2.3. Die Liegenschaft befinde sich in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handle, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917 überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet worden seien. Es könne nicht festgestellt werden, dass nach der Erstellung des Verzeichnisses über die Gründerzeitviertel mehr als die Hälfte der damals vorhandenen Gebäude aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden seien.

4.2.4. Die zwischen der Antragstellerin und der beteiligten Partei vereinbarte Hauptmietzinsvereinbarung sei rechtsunwirksam, soweit sie den höchstzulässigen Mietzins übersteige. Die Höhe des angemessenen Mietzinses zum Stichtag 8. Juni 2011 ergebe sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen gemäß §16 Abs2 MRG.

Dass die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel liege, werde von der Antragstellerin nicht in Frage gestellt. Vielmehr bringe diese vor, dass das Wohnviertel kein Gründerzeitviertel mehr sei, da es sich durch die Revitalisierung zahlreicher Häuser in der Umgebung entwickelt habe. Dadurch sei die Ausstattungskategorie geändert worden, Substandardwohnungen seien keine mehr erkennbar. Vielmehr handle es sich um moderne Wohnbauten, die modernen Neubauten gleichzuhalten seien. Das Erstgericht führt aus, dass nach der Rechtsprechung eine Entwicklung eines konkreten Wohnviertels zu einem "Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel" nur dann vorliege, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammen würden. Dass dies für die konkrete Wohnumgebung der Liegenschaft zutrefte, sei von der Antragstellerin weder substantiiert behauptet noch bewiesen worden.

4.3. Zur Zulässigkeit ihres Antrages bringe die Antragstellerin zu G137/2016 vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. April 2016, 95 Msch 15/14f-25) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt. Sie stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels.

Die angefochtene Bestimmung sei vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden, da

ein Lagezuschlag auf Grund von §2 Abs3 RichtWG nicht verrechnet werden könne. Deshalb sei die angefochtene Bestimmung präjudiziell.

4.4. Eine Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG wäre für die Antragstellerin zu G137/2016 von Relevanz, da die Liegenschaft eine überdurchschnittliche Lage aufweisen würde und bei einer Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG vom Rekursgericht ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte.

5. Der Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des §5 RichtWG, der Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder, der Kundmachungen der Änderung der Richtwerte und §16 Abs7 MRG in seinen Rechten verletzt.

5.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 6. April 2016, 9 Msch 3/15y-14, zugestellt am 7. April 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellte der Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG.

5.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 im Wesentlichen Folgendes aus:

5.2.1. Der Antragsteller sei Eigentümer einer Liegenschaft im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei sei Hauptmieterin einer im Haus gelegenen Wohnung gewesen. Das Mietverhältnis habe mit 1. November 2003 begonnen und habe am 31. Oktober 2013 geendet. Der Mietvertrag sei auf zehn Jahre befristet gewesen. Die beteiligte Partei begehrte bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzins im Zeitraum 1. November 2003 bis 1. Oktober 2013 und begehrte die Rückzahlung der zu viel eingehobenen Beiträge. Gegen die im Schlichtungsstellenverfahren ergangene Entscheidung habe der Antragsteller das Gericht angerufen.

5.2.2. Auf die Feststellungen des Erstgerichts wird vom Antragsteller nicht weiter eingegangen. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins zum Bewertungsstichtag am 1. November 2003 unter Bedachtnahme auf Richtwerterhöhungen den höchstzulässigen gesetzlichen Mietzins überschreite und damit in diesem Ausmaß unwirksam sei. Der Antragsteller habe der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen.

5.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringt der Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Leopoldstadt vom 6. April 2016, 9 Msch 3/15y-14) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Gesetzen bzw. gesetzwidrigen Verordnungen in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Gleichzeitig mit dem Antrag sei der Rekurs eingebracht worden. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§37 Abs1 MRG" in §62a Abs1 Z4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G346/2015).

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell.

5.4. Eine Aufhebung des §5 Abs1 Z9 RichtWG und des §16 Abs7 MRG wäre für den Antragsteller zu G141/2016, G143/2016, V25/2016 von Relevanz, da der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne diese Beschränkung ermittelt werden könnte. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären.

6. Die antragstellende Gesellschaft zu G170/2016 bringt vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des §2 Abs3 RichtWG und §5 RichtWG in ihren Rechten verletzt.

6.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. April 2016, 47 Msch 19/14s, zugestellt am 2. Mai 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung sowie Teile der Inventarmiete unwirksam seien. Aus Anlass des Rekurses stellte die antragstellende Gesellschaft zu G170/2016 den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG.

6.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt die antragstellende Gesellschaft zu G170/2016 im Wesentlichen Folgendes aus:

6.2.1. Die antragstellende Gesellschaft sei Eigentümerin einer Liegenschaft im fünften Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei (Mieter) habe eine Wohnung ab 1. März 2014 (Vertragsabschluss 4. März 2014) von der antragstellenden Gesellschaft auf unbestimmte Zeit angemietet. Die beteiligte Partei habe am 14. Mai 2014 einen Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht, in dem sie die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung geltend machte. Die antragstellende Gesellschaft habe das Verfahren zu Gericht abgezogen.

6.2.2. Das Erstgericht habe ein Gutachten über das Mietobjekt eingeholt. Auf die Feststellungen des Erstgerichts wird von der antragstellenden Gesellschaft nicht weiter eingegangen. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins zum Bewertungsstichtag 1. März 2014 den höchstzulässigen gesetzlichen Mietzins überschreite und damit in diesem Ausmaß unwirksam sei. Die antragstellende Gesellschaft habe der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen.

6.2.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringt die antragstellende Gesellschaft vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 28. April 2016, 47 Msch 19/14s) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Bestimmungen in ihren Rechten verletzt. Sie stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§37 Abs1 MRG" in §62a Abs1 Z4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G346/2015).

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell.

6.3. Eine Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG und §5 Abs1 Z9 RichtWG wäre für die antragstellende Gesellschaft zu G170/2016 von Relevanz, da die Liegenschaft eine gute Lage aufweisen würde und bei einer Aufhebung des §2 Abs3 RichtWG vom Rekursgericht ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Die Aufhebung des §5 Abs1 Z9 RichtWG sei deshalb von Relevanz, da der Mietzins im fortgesetzten Verfahren ohne diese Beschränkung ermittelt werden könnte. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären.

7. Die Antragsteller zu G268/2016, V49/2016 bringen vor, sie seien als Parteien einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung der im Antrag genannten Bestimmungen in ihren Rechten verletzt.

7.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 5. Juli 2016, 35 Msch 3/15i, zugestellt am 8. Juli 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellten die Antragsteller zu G268/2016, V49/2016 den vorliegenden Antrag nach Art140 Abs1 Z1 litd B-VG und Art139 Abs1 Z4 B-VG.

7.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führen die Antragsteller zu G268/2016, V49/2016 im Wesentlichen Folgendes aus:

7.2.1. Die Antragsteller seien Eigentümer einer Liegenschaft im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei (Mieterin) sei Hauptmieterin einer im Haus gelegenen Wohnung gewesen. Das Mietverhältnis habe mit 1. Februar 2006 auf drei Jahre befristet begonnen und sei zweimal auf weitere drei Jahre verlängert und per 31. Jänner 2014 einvernehmlich aufgelöst worden. Die beteiligte Partei brachte vor, dass der vereinbarte Mietzins teilweise unwirksam sei und begehrte die Feststellung, in welchem Ausmaß der gesetzlich zulässige Mietzins überschritten sei. Des Weiteren stellte sie einen Rückforderungsanspruch gemäß §37 Abs4 MRG.

7.2.2. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins den höchstzulässigen Mietzins überschreite und in diesem Ausmaß unwirksam sei und die Antragsteller hätten der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen. Die jeweiligen Mietvereinbarungen seien befristet gewesen, weswegen §16 Abs7 MRG anzuwenden sei und ein Befristungsabschlag von 25% angewendet werden müsse. Eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel liege nicht vor, deshalb seien Lagezuschläge zu berücksichtigen.

7.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringen die Antragsteller zu G268/2016, V49/2016 vor, sie seien als Parteien einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Leopoldstadt vom 5. Juli 2016, 35 Msch 3/15i) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Gesetzen bzw. gesetzwidrigen Verordnungen in ihren Rechten verletzt. Sie stellen den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Die

Wortfolge "§37 Abs1 MRG" in §62a Abs1 Z4 VfGG sei zwar aufgehoben worden (VfGH 1.10.2015, G346/2015), jedoch bestünde in §57a Abs1 Z4 VfGG für Verordnungsprüfungen eine die Wortfolge "§37 Abs1 des Mietrechtsgesetzes – MRG BGBl Nr 520/1981," weiter. Diese Ausnahme in §57a Abs1 Z4 VfGG widerspreche Art139 Abs1a B-VG. Daher werde die Aufhebung beantragt und hilfsweise eine amtswegige Prüfung der Bestimmung angeregt. Die Aufhebung des Wortlautes in §57a Abs1 Z4 VfGG mache den Antrag auf Verordnungsprüfung zulässig.

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell.

7.4. Eine Aufhebung des Befristungsabschlages des §16 Abs7 MRG sei für die Antragsteller zu G268/2016, V49/2016 von Relevanz, da das Rekursgericht zum Ergebnis käme, dass das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gar nicht überschritten worden sei. Dasselbe gelte für eine Aufhebung des §5 Abs1 RichtWG samt der Kundmachung BGBl II 37/2005, da dann das gesetzlich zulässige Zinsausmaß nicht überhöht wäre. Die Bestimmung des §3 Abs2 RichtWG lege die Berechnungsmethodik fest, mit der der Grundkostenanteil, der sowohl dem Richtwert als auch dem Lagezuschlag zugrunde liegt, berechnet wird. Eine Aufhebung dieser Bestimmung würde zu einem höheren Lagezuschlag führen und der erhobene Mietzins wäre zulässig.

8. In der Sache bringen der Antragsteller zu G673/2015 und der Antragsteller zu G74/2016 vor, dass sie durch die Anwendung der angefochtenen Bestimmungen in ihren Rechten verletzt seien. Die Bestimmungen würden insbesondere gegen die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG), der Unversehrtheit des Eigentums (Art1 1. ZPEMRK, Art5 StGG) sowie der Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 StGG) verstoßen.

8.1. Ein Lagezuschlag sei gemäß §2 Abs3 RichtWG in Lagen mit einem überwiegenen Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden sei und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen habe (im Folgenden: in einem Gründerzeitviertel) generell ausgeschlossen.

8.1.1. Eine solche Regelung sei nicht systemgerecht iSd des Gleichheitssatzes (Art7 B-VG, Art2 StGG). Der Gesetzgeber sei ohne sachliche Rechtfertigung von einem von ihm geschaffenen Ordnungssystem durch den generellen Ausschluss eines Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln abgewichen. Mit dem dritten Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl 800/1993, habe der Gesetzgeber einen Paradigmenwechsel weg vom früheren "Kategoriemietzins" zum "Richtwertmietzinssystem" vollzogen. Er habe sich dabei für ein Ordnungssystem, in dem ein Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung als Vergleichsobjekt festgesetzt werde, der die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach §16 Abs2 MRG bilde, entschieden. Die Normwohnung werde als abstrakte Vergleichswohnung mit dem tatsächlichen Mietobjekt verglichen und diene dabei als Basis für die Ermittlung der Zu- und Abschläge gemäß §16 Abs2 bis 4 MRG für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen vom Standard. §16 Abs2 Z4 MRG sehe Zuschläge oder Abstriche für die Lage vor. Durch die Zuschläge und Abstriche habe der Gesetzgeber ein an sich sachlich gerechtfertigtes Ordnungssystem geschaffen, das Einzelfallgerechtigkeit schaffe. §2 Abs3 RichtWG schneide diese Einzelfallgerechtigkeit ab, indem eine Wohnung in einem Gründerzeitviertel mit Blick auf die Lage jedenfalls höchstens als durchschnittlich einzustufen sei. Dies sei grob unsachlich und damit verfassungswidrig. Die Bestimmung stelle auf eine historische Umgebung ab, in der die Gebäude überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden seien, und es sich um überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen gehandelt habe. Entwicklungen seit der Errichtung von Häusern in Gründerzeitvierteln würden gänzlich ausgeblendet. Der Sachverständige habe im Verfahren vor dem Erstgericht festgestellt, dass auf Grund der überdurchschnittlichen Lage ein Lagezuschlag gebühre. Dieser könne aber gemäß §2 Abs3 RichtWG nicht verrechnet werden. Dies sei kein einzelner Härtefall, sondern eine Problematik, die eine Vielzahl von Gründerzeitviertel in Wien treffe, da diese sich dynamisch weiterentwickelt hätten und gerade wegen ihrer guten Lage begehrte Wohnräume geworden seien. Es sei unsachlich, auf den Zustand von Gebäuden eines Viertels zum Zeitpunkt ihrer Errichtung abzustellen. Die Regelung des §2 Abs3 RichtWG sei geradezu ausschließlich für Wiener Verhältnisse konzipiert. Auch dies verstoße gegen den Gleichheitssatz, da Lagen in Gründerzeitvierteln in Wien eine Sonderbehandlung erfahren würden.

8.1.2. Die Regelung verstoße darüber hinaus auch gegen die Unversehrtheit des Eigentums (Art1 1. ZPEMRK, Art5 StGG). Nicht nur Sacheigentum sondern auch Ansprüche aus obligatorischen Schuldverhältnissen (zB Miete) seien Gegenstand des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes. Auch die Privatautonomie und damit die Freiheit, Verträge

mit einem freien Inhalt zu schließen, seien von der Eigentumsgarantie des Art5 StGG und des Art1 1. ZPEMRK umfasst. Durch §2 Abs3 RichtWG werde die Verrechnung eines Lagezuschlages verhindert, wodurch in die Vertragsinhaltsfreiheit eingegriffen werde. Dieser Eingriff in die Unversehrtheit des Eigentums sei nicht gerechtfertigt und daher verfassungswidrig.

8.1.3.&

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)