jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Beschluss 2020/6/8 A15/2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.06.2020

Index

20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art137 / sonstige Klagen
AEUV Art288
RL 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
RL 2012/27/EU zur Energieeffizienz
VfGG §7 Abs2

Leitsatz

Zurückweisung einer Staatshaftungsklage wegen Geltendmachung judikativen Unrechts betreffend die Umsetzung einer Richtlinie hinsichtlich der Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden mangels Darlegung der Verletzung einer – dem Einzelnen Rechte verleihenden – unionsrechtlichen Norm

Spruch

Die Klage wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung

I. Klage und Vorverfahren

1. Gestützt auf Art137 B-VG begehrt die klagende Partei, den Bund (beklagte Partei) schuldig zu erkennen, den Betrag von € 25.000,– samt 4 % Zinsen seit 4. Juli 2019 sowie den Ersatz der Prozesskosten zuhanden ihres Rechtsvertreters binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen, sowie die Feststellung, "dass die beklagte Partei[...] der klagenden Partei für sämtliche zukünftige, derzeit nicht bekannte Schäden aus dem legislativen Unrecht – nämlich der mangelhaften Umsetzung aller oder nur einer der in der Klage genannten RL und der damit verbundenen Verletzung der gemeinschaftlichen Grundrechte – haftet".

Begründend wird dazu im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

1.1. Die klagende Partei sei ein Verein, dessen Mitglieder Eigentümer von "Gründerzeithäusern" in Wien seien, die sie jeweils durchgreifend saniert hätten. In den sanierten Häusern befänden sich zahlreiche Mietobjekte, deren konkreter Wohnwert jenem eines Neubaus um nichts nachstehe bzw einen solchen häufig sogar übertreffe. Die Mietobjekte unterlägen jeweils dem Vollanwendungsbereich des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl 520/1981, idF BGBl I 58/2018 (in der Folge: MRG). Die im Eigentum der Vereinsmitglieder stehenden Gebäude und die darin liegenden Mietobjekte seien im Rahmen der Sanierung unter Beachtung der einschlägigen landesrechtlichen und europarechtlichen Vorgaben thermisch saniert und hinsichtlich

ihrer Effizienz verbessert worden (Fassadendämmung, Holzfenster in Passivhausqualität, wasserverbrauchssparende Armaturen, Fernwärme etc.). Die Zinshäuser befänden sich jeweils in guter Lage, wenn auch in "Gründerzeitvierteln". Daher werde für die Mietobjekte in der Regel kein Lagezuschlag zuerkannt, weil ein solcher gemäß §2 Abs3 Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl 800/1993, idF BGBl I 12/2016 (in der Folge: RichtWG) in "Gründerzeitvierteln" generell ausgeschlossen sei. Fünf Vereinsmitglieder hätten der klagenden Partei symbolische Forderungen in der Höhe von jeweils € 5.000,– (Leistung) sowie jeweils auch Feststellungsansprüche bezüglich drohender weiterer Schäden abgetreten.

1.2. Zu den Prozessvoraussetzungen und zum Prüfungsmaßstab führt die klagende Partei das Folgende aus:

1.2.1. Die Richtlinien 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (in der Folge: RL 2010/31/EU) sowie 2012/27/EU vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz (in der Folge: RL 2012/27/EU) seien bisher lediglich auf Landesebene umgesetzt worden, wobei die Umsetzung in Wien mit der Techniknovelle 2012 zum Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl 11/1930, idF LGBl 64/2012 (in der Folge: BO für Wien) erfolgt sei. Auf Bundesebene seien die genannten Energieeffizienzrichtlinien nicht umgesetzt worden. Der Bundesgesetzgeber sei auf Grund von Art288 AEUV jedoch verpflichtet gewesen, die genannten Richtlinien auch auf Bundesebene umzusetzen. Aus den zitierten Bestimmungen der Richtlinien ergebe sich nämlich die Pflicht der Mitgliedstaaten, außer Verpflichtungen zur Schaffung von energieeffizienten Gebäuden und entsprechender Renovierung und Sanierung von Altbauten auch finanzielle Anreize zur Durchführung dieser Verpflichtungen zu schaffen. Diese Anreize seien vom Bundesgesetzgeber im Anklagefall nicht gesetzt worden. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (4.4.2017, 5 Ob 43/17k), dass eine "zusätzliche" (gemeint offensichtlich: "vollständige") Berücksichtigung der Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen des Vermieters mit dem in §16 Abs2 MRG geregelten Zu- und Abschlagssystem bei der Richtwertmietzinsbildung zu verneinen sei, weil dieses sich nicht an tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters orientiere, sondern auf werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen von der Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstelle, stehe somit in Widerspruch zu Art7 und Art10 der RL 2010/31/EU und/oder des Art4 litc der RL 2012/27/EU, da diese nicht nur Pflichten der Gebäudeeigentümer zur Schaffung von energieeffizienten Gebäuden, sondern auch Rechte zur entsprechenden Finanzierbarkeit derartiger Maßnahmen enthielten bzw diesbezügliche Pflichten der Mitgliedstaaten vorsähen. Da diese Richtlinien ihrem Zweck nach rechtsverbindlich seien, tangierten sie auch §§1 und 16 MRG sowie das RichtWG, die wiederum die Rechtsgrundlage für eine staatlich regulierte Mietzinsbildung darstellten, wobei – wie der Oberste Gerichtshof in seinem Beschluss zu 5 Ob 43/17k festgehalten habe – insbesondere §16 Abs2 MRG etwa der Berücksichtigung der tatsächlichen Investitionskosten für die Energieeffizienzmaßnahmen entgegenstehe.

1.2.2. Wenn der Bundesgesetzgeber durch die Bestimmungen der §§1 und 16 MRG sowie des RichtWG in die nach Art7 und Art10 der RL 2010/31/EG und/oder des Art4 litc der RL 2012/27/EU [gemeint wohl: zu gewährleistenden Rechte] eingreife bzw die unionsrechtlich garantierten Rechte missachte, liege jedenfalls ein Anwendungsbereich des Unionsrechtes vor. Die klagende Partei könne sich somit insbesondere auf die Eigentumsfreiheit nach Art17 GRC sowie das Gleichheitsgebot nach Art20 GRC berufen.

1.2.3. Nach Durchführung zahlreicher Verfahren zur Frage des höchstzulässigen Hauptmietzinses im Bereich des "Richtwertsystems", der mehrfachen Anrufung des Obersten Gerichtshofes im Wege außerordentlicher Revisionen und der Erhebung einer Reihe von Gesetzesbeschwerden zum Lagezuschlagsverbot, zum pauschalen Befristungsabschlag und zum Richtwertsystem insgesamt stünde der klagenden Partei innerstaatlich keine andere Rechtsschutzmöglichkeit mehr zur Verfügung. Die Klagslegitimation und die Prozessvoraussetzungen seien daher allesamt gegeben.

1.3. Zur Begründung des legislativen Unrechtes führt die klagende Partei das Folgende aus:

1.3.1. Die klagende Partei verweist überblicksartig auf die bisherige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, des Verfassungsgerichtshofes sowie des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte insbesondere zum Richtwertsystem bzw zum Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln. Daran anknüpfend vertritt sie die Rechtsansicht, dass sich generalsanierte Geschoße bzw dort befindliche, einem Neubau gleichwertige Mietobjekte in den im Eigentum der Vereinsmitglieder (der klagenden Partei) stehenden Gründerzeithäusern bei verfassungskonformer und GRC-konformer Interpretation einem Zubau iSd §1 Abs4 Z2a MRG bzw einem Dachgeschossausbau iSd §1 Abs4 Z2 MRG gleichzuhalten wären, zumal ähnlich wie bei einem Zubau bzw einem Dachgeschossausbau ein neuwertiger Zustand herbeigeführt worden sei. Es sei sachlich insbesondere nicht zu rechtfertigen und unverhältnismäßig, bereits

generalsanierte Geschosse im Vollanwendungsbereich des MRG zu belassen, während gemäß §1 Abs4 Z2 MRG nicht ausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die lediglich mit der Abrede vermietet würden, 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, dem Teilanwendungsbereich des MRG unterlägen. Soweit nicht von einer planwidrigen Lücke des Gesetzgebers auszugehen sei, die durch verfassungskonforme Interpretation und analoge Anwendung des §1 Abs4 Z1, 2 bzw 3a MRG auf Mietgegenstände im generalsanierten Altbau zu schließen wäre, liege – im Hinblick auf die genannten Richtlinien 2010/31/EU und 2012/27/EU sowie auf Art17 und Art20 GRC – legislatives Unrecht vor.

1.3.2. Die klagende Partei ist ferner der Ansicht, dass eine aufwendige Generalsanierung des Altbaus bei verfassungskonformer und GRC-konformer Interpretation einer Neuerrichtung iSd §16 Abs1 Z2 MRG gleichkomme, zumal aus derart aufwendigen Generalsanierungen idR neue Bestandobjekte hervorgingen. Die Aufrechterhaltung der Einbeziehung des generalsanierten Altbaus in das Richtwertsystem (unter Verweis auf entsprechende Judikatur des Obersten Gerichtshofes bzw des Verfassungsgerichtshofes) widerspreche generell nicht nur der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte, sondern sei auch gleichheitswidrig, stehe im Spannungsverhältnis zur Bauordnung und liege offenkundig nicht im öffentlichen Interesse. Es sei insbesondere sachlich nicht zu rechtfertigen und unverhältnismäßig, den generalsanierten Altbau von der Anwendung des §16 Abs1 Z2 MRG auszuschließen, während ein nicht generalsanierter – mitunter 74 Jahre alter – Neubau nach wie vor dem angemessenen Mietzins unterliege. Soweit auch diesbezüglich nicht von einer planwidrigen Lücke des Gesetzgebers auszugehen sei, die durch verfassungskonforme Interpretation und analoge Anwendung des §16 Abs1 Z2 MRG zu schließen wäre, liege – im Hinblick auf die genannten Richtlinien 2010/31/EU und 2012/27/EU sowie auf Art17 und Art20 GRC – legislatives Unrecht vor.

1.3.3. Folgen der Ausnahme des generalsanierten Altbaus vom Anwendungsbereich des§16 Abs1 Z2 MRG seien eine Abrisswelle im Bereich der Gründerzeithäuser, die Stadtbildzerstörung sowie eine laufende und unaufhaltsame Verteuerung des Mietmarktes. Nicht nachvollziehbar sei ferner die Festsetzung des Richtwertes, die regional sehr unterschiedlich sei. Die klagende Partei verweist auf drei Gutachten eines Universitätsprofessors (zur Frage der Gleichheitswidrigkeit des Richtwertsystems vom 18.5.2017, zur Frage der [Un-]Vereinbarkeit des Richtwertsystems mit Art1 1. ZPMRK vom 31.1.2019 sowie zur Frage der [Un-] Vereinbarkeit des Richtwertsystems auch mit Art17 GRC und Art20 GRC vom 28.2.2019), die den Standpunkt der klagenden Partei stützten.

1.3.4. Da ein akuter Bedarf nach einer Auslegung der genannten Richtlinienbestimmungen durch den Europäischen Gerichtshof bestehe, werde angeregt, folgende Frage zur Vorabentscheidung vorzulegen:

"Stehen Art7 und Art10 der RL 2010/31/EG und/oder des Art4 litc der RL 2012/27/EG einer nationalen Regelung entgegen, wonach die tatsächlichen und erforderlichen Investitionskosten für die Energieeffizienz maßgeblich verbessernde Maßnahmen des Vermieters bei der Mietzinsbildung nicht zu berücksichtigen sind, weil die nationale Regelung mögliche Zuschläge nicht von der Höhe der Renovierungs- oder Sanierungskosten, sondern vom konkreten Wohnwert für den Mieter gegenüber einer Normwohnung abhängig macht?"

1.3.5. Die mangelhafte Umsetzung der RL 2010/31/EU und der RL 2012/27/EU in das österreichische Recht schaffe auch einen unmittelbaren Kausalzusammenhang zwischen diesen Verstößen der beklagten Partei und dem den Vereinsmitgliedern (der klagenden Partei) verursachten Schaden bzw den Forderungen, die der klagenden Partei abgetreten worden seien: Bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Richtlinien wären zumindest generalsanierte Althäuser aus der Mietzinsbegrenzung des Richtwertsystems ausgenommen und darin gelegene Mietobjekte, die vom konkreten Wohnwert einem Neubau entsprächen, zum freien oder zumindest zum angemessenen Mietzins vermietbar. Damit wäre es den jeweiligen Eigentümern der Häuser möglich, einen Mindestbetrag zu erwirtschaften, oder zumindest die Erhaltungs- und Instandsetzungskosten abzudecken. Die versäumte Umsetzung der Richtlinien auf Bundesebene sei unmittelbar der beklagten Partei zuzurechnen, da der Bund in den betroffenen Materien die Gesetzgebungskompetenz innehabe. Mit der mangelhaften Umsetzung der genannten Richtlinien im MRG und im RichtWG habe die beklagte Partei insbesondere auch die Eigentumsfreiheit nach Art17 GRC und das Gleichheitsgebot nach Art20 GRC verletzt.

1.3.6. Zusammengefasst werde die Eigentumsfreiheit der klagenden Partei beeinträchtigt. In Ermangelung einer angemessenen Entschädigung handle es sich im vorliegenden Fall zumindest um eine unverhältnismäßige

Eigentumsbeschränkung, die das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentumes verletze. Der klagenden Partei werde überdies ein unverhältnismäßiges Sonderopfer auferlegt. Dadurch würden die Eigentumsfreiheit nach Art17 GRC und das Gleichheitsgebot nach Art20 GRC verletzt. Die beklagte Partei habe es ferner verabsäumt, der klagenden Partei gemäß Art13 EMRK eine wirksame Beschwerde bei einer nationalen Instanz zu eröffnen.

2. Die beklagte Partei hat eine Gegenschrift erstattet, in der die Zurückweisung in eventu die Abweisung der Klage beantragt und dem geltend gemachten Anspruch wie folgt entgegengetreten wird:

2.1. Zu den Prozessvoraussetzungen führt die beklagte Partei das Folgende aus:

2.1.1. Für Staatshaftungsansprüche, die wegen legislativen Unrechtes geltend gemacht würden, habe der Verfassungsgerichtshof bereits wiederholt klargestellt, dass diese nur dann in seine Zuständigkeit fielen, wenn der behauptete Schaden unmittelbar und ausschließlich der Gesetzgebung zuzurechnen sei (vgl etwa VfSlg 18.824/2009, 18.600/2008 uva.). Nach Ansicht des Bundes sei bereits diese erste grundlegende Voraussetzung nicht erfüllt. Aus der Klage ergebe sich nämlich, dass nicht nur der Verfassungsgerichtshof, sondern auch der Oberste Gerichtshof zahlreiche Fälle zum Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln, dem pauschalen Befristungsabschlag und dem Richtwertsystem entschieden hätten (vgl dazu insbesondere VfSlg 20.089/2016; VfGH 27.11.2017, G121/2017 ua; OGH 21.2.2014, 5 Ob 224/13x uva.). Insoweit sei die gesetzliche Regelung "mediatisiert" worden. Dadurch knüpfe der behauptete Schaden allerdings nicht mehr unmittelbar an einen der Gesetzgebung zuzurechnenden Akt, sondern (auch) an ein höchstgerichtliches Handeln an. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bleibe damit kein Raum mehr für das Vorliegen legislativen Unrechtes (vgl in diesem Sinne etwa VfSlg 16.107/2001, 17.002/2003, 17.611/2005). Die Klage wäre daher schon aus diesem Grund als unzulässig zurückzuweisen: Dies gelte umso mehr, als – ungeachtet der in der Klage geübten Kritik an der höchstgerichtlichen Rechtsprechung – die klagende Partei ausschließlich legislatives Unrecht (und nicht auch judikatives Unrecht) geltend mache.

2.1.2. Zudem erscheine das Vorbringen der klagenden Partei zur behaupteten Unionsrechtswidrigkeit als unsubstantiiert (vgl etwa VfGH 23.2.2015, A7/2014; VfSlg 18.734/2009 uva.). Dem Klagsvorbringen lasse sich nicht genau entnehmen, worin der qualifizierte Verstoß gegen Unionsrecht bestünde, der so offenkundig wäre, dass er im Sinne der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union eine Staatshaftung und im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes die Zulässigkeit eines Verfahrens nach Art137 B-VG begründen würde (vgl etwa VfGH 11.6.2015, A3/2015). In der Klage werde insbesondere nicht näher dargelegt, inwieweit das österreichische Mietrecht im Allgemeinen und das Richtwertsystem im Besonderen der Umsetzung oder Vollziehung von Unionsrecht dienten. Dies sei auch nicht der Fall (unter Verweis auf die inhaltlichen Ausführungen).

2.1.3. Im Übrigen sei auffällig, dass für das in der Klage mehrfach zur Untermauerung des behaupteten Verstoßes der Gesetzgebung gegen Art17 GRC erhobene Vorbringen, bei gesetzeskonformer Mietzinsbildung (gemeint wohl: bei Vermietung zu gesetzlich zulässigen Hauptmietzinsen) sei nicht nur kein Mindestgewinn erwirtschaftbar, sondern es könnten aus den vereinnahmten Mietzinsen nicht einmal die Erhaltungs- und Instandhaltungskosten abgedeckt werden, kein Beweis angeboten werde. Die Klage stelle sohin lediglich Behauptungen auf, ohne diese näher zu belegen. Diese Behauptungen entsprächen jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt: So seien die Verkaufspreise für Gründerzeithäuser in der letzten Dekade trotz Mietpreisbeschränkung stark gestiegen und die Gründerzeitviertel zählten zu den Gebieten mit den höchsten Renditen (unter Verweis auf den "Wiener Zinshaus-Marktbericht 2018" einer Immobilien GmbH).

2.1.4. Zusammenfassend hält die beklagte Partei fest, dass eine Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes in Bezug auf das behauptete legislative Unrecht mangels unmittelbar der Gesetzgebung zurechenbarer anspruchsbegründender Handlungen oder Unterlassungen nicht vorliege; unabhängig davon erweise sich das Vorbringen der klagenden Parteien als unsubstantiiert.

2.2. Zur inhaltlichen Begründetheit des Klagebegehrens führt die beklagte Partei das Folgende aus:

2.2.1. Im Hinblick auf die behaupteten Richtlinienverletzungen verweist die beklagte Partei zunächst darauf, dass eine Klagsvoraussetzung – die Verleihung von Rechten an Einzelne ? im Fall der behaupteten Verletzungen nicht erfüllt sei. Die genannten Bestimmungen der Richtlinien enthielten keinerlei Hinweis darauf, inwiefern die genannten Bestimmungen dem Einzelnen Rechte einräumten, deren Verletzung zu einer Staatshaftung führen könnte. Tatsächlich dienten die betreffenden Bestimmungen dem allgemeinen Interesse an energiesparenden Maßnahmen und sähen für diese Ziele Förderungsmaßnahmen bzw -strategien vor. Sie räumten dem Einzelnen jedoch kein Recht auf spezifische

finanzielle Zuwendungen ein. Die betreffenden Bestimmungen der RL 2010/31/EU und RL 2012/27/EU enthielten auch keinerlei Hinweis darauf, dass eine Umsetzung jedenfalls im Bereich des Miet(zins)rechtes zu erfolgen hätte. Tatsächlich sei die Umsetzung der betreffenden Regelungen der Richtlinien in nationales Recht außerhalb des Mietrechtsgesetzes bzw des Richtwertgesetzes erfolgt. Eine durch staatliche Mietzinsregeln bewirkte Unionsrechtsverletzung sei daher nicht erkennbar.

2.2.2. Nach Ansicht des Bundes erscheint der behauptete Verstoß gegen die Richtlinienbestimmungen auch nicht hinreichend qualifiziert.

2.2.3. Schließlich sei auch die Voraussetzung des notwendigen Kausalzusammenhanges zwischen dem behaupteten Schaden und dem behaupteten legislativen Unrecht nicht erfüllt. Es sei nicht ersichtlich – und sei von der klagenden Partei auch in keiner Weise dargetan worden – inwieweit der behauptete Schaden unmittelbar durch ein Fehlverhalten der Gesetzgebung entstanden wäre.

2.2.4. Es sei fraglich, ob der Anwendungsbereich der GRC im gegenständlichen Verfahren überhaupt eröffnet sei. Die staatlichen Mietzinsbeschränkungen, gegen die sich die Klage im Wesentlichen richte, stünden in keinem Zusammenhang mit den behaupteten Richtlinienverletzungen: Sie dienten weder der Umsetzung der geltend gemachten Richtlinienbestimmungen, noch verfolgten sie die gleichen Ziele. Insofern erscheine nicht einmal die Grundvoraussetzung für die Eröffnung des Anwendungsbereiches der GRC erfüllt, nämlich, dass die nationalen Maßnahmen einen gewissen, zumindest minimalen Konnex zum Unionsrecht (vom Grundrecht selbst abgesehen) hätten. Abgesehen davon seien die behaupteten Verstöße gegen die GRC auch nicht hinreichend qualifiziert.

2.2.5. Die Höhe des behaupteten Anspruches werde bestritten; darüber hinaus sei fraglich, ob der geltend gemachte Schaden nicht bereits verjährt sei. Die Klage lasse jegliche Konkretisierung dahingehend vermissen, welche Forderungen konkret geltend gemacht würden: Die klagende Partei hätte darlegen müssen, welche konkreten Mietgegenstände zu welchem Zeitpunkt (neu) vermietet werden könnten, welcher Mietzins für diese Objekte auf Grund der Mietzinsbeschränkungen tatsächlich erzielt worden sei und welcher Mietzins ohne diese Beschränkungen erzielt hätte werden können. Die Geltendmachung "symbolischer" Forderungen ohne jegliche Individualisierung mache die Klage unschlüssig und lasse auch eine Überprüfung auf eine mögliche Verjährung oder Verletzung der Schadensminderungspflicht nicht zu.

3. Die klagende Partei hat eine Replik erstattet, in der sie ihr Klagebegehren vollinhaltlich aufrecht erhält und den Ausführungen der beklagten Partei wie folgt entgegentritt:

3.1. Dem Argument der beklagten Partei, dass es sich im Klagsfall vielmehr um judikatives Unrecht handle, hält die klagende Partei entgegen, dass die anspruchsbegründende Unterlassung sehr wohl unmittelbar dem Gesetzgeber zuzurechnen sei. Auf Grund der Gewaltenteilung und dem Monopol des Verfassungsgerichtshofes zur Überprüfung von Gesetzen hätten die Gerichte als Vollzugsorgan auch legislatives Unrecht zu vollziehen. Würde man der Argumentation der beklagten Partei folgen, so könnte legislatives Unrecht, das einmal von einem Gericht vollzogen worden sei, nicht mehr als legislatives Unrecht geltend gemacht werden. Dies würde das Institut der Staatshaftungsklage gemäß Art137 B-VG aushöhlen. Das Vorbringen der beklagten Partei, wonach die Verkaufspreise für Gründerzeithäuser trotz Mietpreisbeschränkungen in der letzten Dekade stark gestiegen seien, sei für die Frage, ob der klagenden Partei durch die Nichtumsetzung der unionsrechtlichen Vorgaben ein Schaden erwachsen sei, unerheblich. Darüber hinaus sei das Vorbringen auch inkorrekt. Der von der Republik vorgelegte "Wiener Zinshaus Marktbericht 2018" sei darüber hinaus als Beweis für das Vorbringen der beklagten Partei ungeeignet. Das Vorbringen, wonach Gründerzeitviertel zu den Gebieten mit der höchsten Rendite zählten, werde ausdrücklich bestritten. Das Vorbringen der beklagten Partei lasse keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt zu. Ein solcher Beweis müsse durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen erfolgen.

3.2. Zu den inhaltlichen Einwendungen der beklagten Partei bringt die klagende Partei vor, dass die Frage, ob dem Einzelnen Rechte verliehen würden, für den vorliegenden Fall nicht relevant sei, weil dem Staat jedenfalls Pflichten auferlegt würden. Diesen Pflichten sei die beklagte Partei jedenfalls nicht nachgekommen, weshalb sie auch für den entstandenen Schaden aufkommen müsse. Die nicht erfolgte Umsetzung der zitierten Richtlinien begründe einen Staatshaftungsanspruch. In diesem Zusammenhang werde auch auf die Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Europäischen Rat, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen vom 11.12.2019 ("Der Europäische Grüne Deal") verwiesen, wonach die neue Kommission die

Rechtsvorschriften über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden rigoros durchsetzen werde, beginnend mit einer Bewertung der langfristigen nationalen Renovierungsstrategien der Mitgliedstaaten im Jahr 2020. Im Hinblick auf diese Position der Kommission sei keinesfalls von einer ordnungsgemäßen Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Richtlinien auszugehen. Ferner führt die klagende Partei aus, dass die in der Klage geltend gemachten Forderungen im Rahmen des durchzuführenden Beweisverfahrens, insbesondere durch Sachverständigenbeweis, zu konkretisieren seien.

II. Rechtslage

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

Die Art7 und 10 der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. 2010 L 153, 1, lauten:

"Artikel 7

Bestehende Gebäude

Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, oder der renovierten Gebäudeteile erhöht wird, um die gemäß Artikel 4 festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Die Anforderungen werden auf das renovierte Gebäude oder den renovierten Gebäudeteil als Ganzes angewandt. Zusätzlich oder alternativ hierzu können Anforderungen auf die renovierten Gebäudekomponenten angewandt werden.

Des Weiteren ergreifen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz einer Gebäudekomponente, die Teil der Gebäudehülle ist und sich erheblich auf deren Gesamtenergieeffizienz auswirkt und die nachträglich eingebaut oder ersetzt wird, die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllt, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Die Mitgliedstaaten legen diese Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß Artikel 4 fest.

Die Mitgliedstaaten setzen sich dafür ein, dass im Fall einer größeren Renovierung von Gebäuden die in Artikel 6 Absatz 1 aufgeführten hocheffizienten alternativen Systeme in Betracht gezogen und berücksichtigt werden, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Artikel 10

Finanzielle Anreize und Marktschranken

(1) Angesichts der Bedeutung angemessener Finanzierungsinstrumente und sonstiger Instrumente zur Beschleunigung einer besseren Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Umbaus von Gebäuden zu Niedrigstenergiegebäuden ergreifen die Mitgliedstaaten angemessene Schritte, um die in Anbetracht der nationalen Gegebenheiten zweckdienlichsten dieser Instrumente in Betracht zu ziehen.

(2) Die Mitgliedstaaten erstellen bis 30. Juni 2011 ein Verzeichnis der bestehenden und der gegebenenfalls geplanten Maßnahmen und Instrumente — auch finanzieller Art—, die zwar nach dieser Richtlinie nicht vorgeschrieben sind, aber den mit ihr verfolgten Zielen dienen. Die Mitgliedstaaten aktualisieren dieses Verzeichnis alle drei Jahre. Sie übermitteln diese Verzeichnisse der Kommission, wobei sie dieser Verpflichtung auch dadurch nachkommen können, dass sie die Verzeichnisse in die in Artikel 14 Absatz 2 der Richtlinie 2006/32/EG genannten Energieeffizienz-Aktionspläne aufnehmen.

(3) Die Kommission prüft die Wirksamkeit der im Verzeichnis nach Absatz 2 aufgelisteten bestehenden und geplanten Maßnahmen sowie der einschlägigen Unionsinstrumente zur Unterstützung der Umsetzung dieser Richtlinie. Auf der Grundlage dieser Prüfung kann die Kommission unter gebührender Berücksichtigung des Subsidiaritätsprinzips hinsichtlich spezifischer nationaler Regelungen und der Abstimmung mit Finanzinstitutionen der Union und mit internationalen Finanzinstitutionen Ratschläge erteilen oder Empfehlungen aussprechen. Die Kommission kann die Ergebnisse ihrer Prüfung sowie die etwaigen Ratschläge oder Empfehlungen in ihren Bericht über die nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne nach Artikel 14 Absatz 5 der Richtlinie 2006/32/EG aufnehmen.

(4) Die Kommission unterstützt gegebenenfalls auf Anfrage die Mitgliedstaaten bei der Aufstellung nationaler oder

regionaler Finanzhilfeprogramme zur Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, insbesondere von bestehenden Gebäuden, indem sie insbesondere den Austausch bewährter Verfahren zwischen den zuständigen nationalen oder regionalen Behörden bzw Stellen unterstützt.

(5) Zur Verbesserung der Finanzierung zugunsten der Umsetzung dieser Richtlinie legt die Kommission unter gebührender Berücksichtigung des Subsidiaritätsprinzips — vorzugsweise bis 2011 — eine Analyse insbesondere der folgenden Aspekte vor:

a) Wirksamkeit, Angemessenheit der Höhe und tatsächlich verwendeter Betrag der zur Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, aufgewendeten Mittel der Strukturfonds und Rahmenprogramme;

b) Wirksamkeit der Verwendung von Mitteln der EIB und anderer öffentlicher Finanzinstitutionen;

c) Koordinierung der Unionsmittel sowie der nationalen Finanzierung und anderer Unterstützungsformen, die als Instrument zur Stimulierung der Investitionen in die Energieeffizienz wirken können, und Angemessenheit dieser Mittel im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele der Union. Auf der Grundlage dieser Analyse kann die Kommission im Einklang mit dem mehrjährigen Finanzrahmen anschließend dem Europäischen Parlament und dem Rat Vorschläge in Bezug auf Unionsinstrumente unterbreiten, wenn sie dies für angezeigt hält.

(6) Die Mitgliedstaaten berücksichtigen die kostenoptimalen Niveaus der Gesamtenergieeffizienz, wenn sie Anreize für den Bau oder eine größere Renovierung von Gebäuden bereitstellen.

(7) Die Mitgliedstaaten werden durch diese Richtlinie nicht daran gehindert, Anreize für neue Gebäude, Renovierungsarbeiten oder Gebäudekomponenten, die über die kostenoptimalen Niveaus hinausgehen, bereitzustellen."

Art4 der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl. L 2012 315, 1, lautet:

"KAPITEL II

EFFIZIENZBEI DER ENERGIENUTZUNG

Artikel 4

Gebäuderenovierung

Die Mitgliedstaaten legen eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Bestands an sowohl öffentlichen als auch privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden fest. Diese Strategie umfasst Folgendes:

a) einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand, sofern angemessen, auf der Grundlage statistischer Stichproben,

b) die Ermittlung kostenwirksamer Renovierungskonzepte, je nach Gebäudetyp und Klimazone,

c) Strategien und Maßnahmen, um kostenwirksame umfassende Renovierungen von Gebäuden anzuregen, einschließlich umfassender Renovierungen in mehreren Stufen,

d) eine zukunftsgerichtete Perspektive, um Investitionsentscheidungen von Einzelpersonen, Bauwirtschaft und Finanzinstituten zu lenken,

e) eine nachweisgestützte Schätzung der zu erwartenden Energieeinsparungen und weiter reichender Vorteile.

Eine erste Fassung der Strategie wird bis 30. April 2014 veröffentlicht und anschließend alle drei Jahre aktualisiert und der Kommission als Teil der Nationalen Energieeffizienz-Aktionspläne vorgelegt."

Die §§1 und 16 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl 520/1981, idF BGBl I 58/2018 lauten:

"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.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

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

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

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

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

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

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

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

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in§3 Abs4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

4. der Erhaltungszustand des Hauses,

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

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs2 Z3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung

zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§3 Abs2 und 5 und §6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

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

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,66 Euro [Anm: gemäß BGBl II Nr 62/2014 ab 1.4.2014: 0,86 Euro und gemäß BGBl II Nr 10/2018 ab 1.2.2018: 0,90 Euro] nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,32 Euro [Anm: ab 1.4.2014: 1,71 Euro und ab 1.2.2018: 1,80 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.

(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."

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

"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."

III. Zulässigkeit

1. Gemäß Art137 B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über vermögensrechtliche Ansprüche gegen den Bund, ein Land, eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband, die weder im ordentlichen Rechtsweg auszutragen noch durch Bescheid einer Verwaltungsbehörde zu erledigen sind.

1.1. Voraussetzung einer Staatshaftung ist es, dass es durch das Verhalten von Organen eines Mitgliedstaates zur Verletzung einer unionsrechtlichen Norm gekommen ist, die bezweckt, dem Einzelnen Rechte zu verleihen, und dass ein unmittelbarer Kausalzusammenhang zwischen diesem Verstoß und dem Schaden besteht, der dem Einzelnen entstanden ist (vgl EuGH 5.3.1996, Rs. C-46/93 und C-48/93, Brasserie du Pêcheur, Slg. 1996, I-1029, Rz 51; 23.5.1996, Rs. C-5/94, Hedley Lomas, Slg. 1996, I-2553, Rz 32; 30.9.2003, RsC-224/01, Köbler, Rz 51). Nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union besteht dabei aber keine reine Unrechtshaftung; vielmehr ist ein Verstoß gegen Unionsrecht nur dann haftungsbegründend, wenn er "hinreichend qualifiziert" ist (EuGH 5.3.1996, Brasserie du Pêcheur, Slg. 1996, I-1029, Rz 55; 8.10.1996, RsC-178/94 ua, Dillenkofer, Slg. 1996, I-4845, Rz 21 ff; 17.10.1996, Rs C-283/94 ua, Denkavit, Slg. 1996, I-5063, Rz 48, 50 ff; uva.).

1.2. Eine auf den Titel der Staatshaftung gestützte Klage ist somit nur unter der Voraussetzung zulässig, dass ein Verstoß gegen das Unionsrecht geltend gemacht wird, der im Sinne der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union offenkundig und somit hinreichend qualifiziert ist. Wie der Gerichtshof der Europäischen Union in der Rechtssache Köbler (EuGH 30.9.2003, Rs C-224/01, Rz 51 ff.) festhält, liegt ein hinreichend qualifizierter Verstoß gegen Unionsrecht durch ein nationales letztinstanzliches Gericht unter Berücksichtigung der Besonderheit der richterlichen Funktion und der berechtigten Belange der Rechtssicherheit insbesondere dann vor, wenn gegen eine klare und präzise Vorschrift verstoßen oder eine einschlägige Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union offenkundig verkannt wird.

1.3. Eine klagende Partei im Staatshaftungsverfahren hat daher begründet darzulegen, dass eine dieser Voraussetzungen erfüllt ist. Der behauptete Verstoß muss also der Art nach möglich sein. Lässt eine Klage dies jedoch

vermissen oder werden lediglich Auslegungsfragen aufgeworfen, so wird dadurch dieser Anforderung nicht Genüge getan. Eine solche Klage ist unzulässig (vgl VfSlg 19.470/2011, 19.471/2011, 19.757/2013; VfGH 11.6.2015, A3/2015).

1.4. Der Verfassungsgerichtshof ist zur Entscheidung über Staatshaftungsansprüche nicht bereits dann zuständig, wenn der Gesetzgeber gegen Unionsrecht verstoßen hat. Die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes kommt vielmehr nur in Betracht, wenn der Akt, der die unionsrechtliche Staatshaftung auslöst, unmittelbar dem Gesetzgeber zuzurechnen ist (VfSlg 16.107/2001, 17.002/2003 ua).

2. Damit hängt die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zur Behandlung einer Staatshaftungsklage von einer ganzen Reihe von Umständen ab. Gleiches gilt auch für jene Voraussetzungen, die die Haftung des Bundes begründen könnten. Die Klage erstattet zu den Voraussetzungen für die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes sowie für die Stattgabe einer Staatshaftungsklage kein substantiiertes Vorbringen:

2.1. Die klagende Partei bringt zusammengefasst vor, dass Art7 und 10 der RL 2010/31/EU sowie Art4 litc der RL 2012/27/EU (Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden) zwar auf Landesebene in den einzelnen Bauordnungen der Länder, nicht jedoch auf Bundesebene hinreichend umgesetzt worden seien. Hiezu sei der Bund gemäß Art288 AEUV jedoch verpflichtet gewesen. Aus den Richtlinienbestimmungen ergebe sich die Pflicht der Mitgliedstaaten, außer Verpflichtungen zur Schaffung von energieeffizienten Gebäuden und entsprechender Renovierung und Sanierung von Altbauten auch finanzielle Anreize zur Durchführung dieser Verpflichtungen zu schaffen. Diese Anreize seien vom Bundesgesetzgeber nicht gesetzt worden. Vielmehr werde durch die Einbeziehung von in Altbauten gelegenen (general-)sanierten Mietobjekten in den Vollanwendungsbereich des MRG bzw in das Richtwertsystem des RichtWG, die insbesondere durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes begründet bzw wiederholt bestätigt worden sei, genau das Gegenteil erreicht. Auf Grund der unzureichenden Umsetzung der Richtlinienbestimmungen auf Bundesebene werde somit die Eigentumsfreiheit nach Art17 GRC und das Gleichheitsgebot nach Art20 GRC verletzt.

2.1.1. Der Klage ist allerdings nicht schlüssig zu entnehmen, inwiefern die angeblich mangelhaft umgesetzten Richtlinienbestimmungen es bezwecken, dem Einzelnen Rechte zu verleihen. Vielmehr bringt die klagende Partei sogar vor, dass die "Frage, ob dem Einzelnen durch die Richtlinie Rechte verliehen werden, [...] für den vorliegenden Fall nicht relevant [ist], weil dem Staat jedenfalls Pflichten auferlegt wurden. Diesen Pflichten ist die Republik Österreich jedoch nicht nachgekommen, weshalb sie auch für den entstandenen Schaden aufkommen muss." In der Klage wurde somit nicht dargelegt, inwiefern es durch das Verhalten von Organen eines Mitgliedstaates zur Verletzung einer unionsrechtlichen Norm gekommen ist, die bezweckt, dem Einzelnen Rechte zu verleihen.

2.1.2. Insoweit als sich die Klage explizit gegen die – von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bzw des Verfassungsgerichtshofes begründete bzw wiederholt bestätigte – Einbeziehung von in Altbauten gelegenen (general-sanierten Mietobjekten in den Vollanwendungsbereich des MRG bzw in das Richtwertsystem des RichtWG wendet, handelt es sich um die Geltendmachung von judikativem, nicht jedoch von – wie in der Klage vorgebracht – legislativem Unrecht. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des Verfassungsgerichtshofes, in einem Staatshaftungsverfahren wie dem hier vorliegenden – ähnlich einem Rechtsmittelgericht – die Richtigkeit seiner eigenen Entscheidungen bzw der Entscheidungen anderer Höchstgerichte zu prüfen (VfSlg 19.361/2011, 19.428/2011,

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at