jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Beschluss 1995/11/28 G1307/95

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1995

Index

20 Privatrecht allgemein
20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art140 Abs1 / Individualantrag
MietrechtsG §22
MietrechtsG §45 Abs1
MietrechtsG §46 Abs2

Leitsatz

Zurückweisung des Individualantrags auf Aufhebung von Bestimmungen des MietrechtsG betreffend Verwaltungskostenbeitrag, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung infolge Zumutbarkeit der Erwirkung einer gerichtlichen Entscheidung

Spruch

Der Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe wird abgewiesen.

Der Antrag auf Aufhebung der §§22 und 45 Abs1 des Mietrechtsgesetzes, idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, sowie des §46 Abs2 des Mietrechtsgesetzes, idF vor dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung:

1. In seinem nicht durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt eingebrachten, auf Art140 B-VG gestützten Antrag vom 3. August 1995 begehrt der Antragsteller die Aufhebung der §§22 und 45 Abs1 MRG, idF des 3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993, sowie des §46 Abs2 MRG, idF vor dem 3. WÄG, und behauptet mit näherer Begründung eine Verletzung des Gleichheitssatzes. Außerdem begehrt er für diese Rechtssache die Bewilligung der Verfahrenshilfe.

2.1. Die §§22 und 45 Abs1 MRG, idF des 3. WÄG, lauten wie folgt:

"Auslagen für die Verwaltung

§22. Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach §15a Abs3 Z1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

...

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

§45. (1) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem 1. März 1994 gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung zu entrichten hat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie A sowie bei einer Geschäftsräumlichkeit niedriger als 19,70 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B niedriger als 14,80 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C oder bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand niedriger als 9,90 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand niedriger als 7,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, so darf der Vermieter den Unterschiedsbetrag zwischen diesen Beträgen und dem bisherigen Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verlangen; diese Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des §16 Abs6. Der Vermieter darf einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag neben dem bisherigen Hauptmietzins aber nur verlangen, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat."

2.2. §46 Abs1 MRG, idF vor dem 3. WÄG, lautet wie folgt:

"Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung

§46. (1) ...

(2) Treten in einen bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung ausschließlich Personen ein, die im Abs1 nicht genannt sind, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem auf den Eintritt folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses bis zu dem Betrag begehren, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung des §16 Abs2 bis 4 und der Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des seinerzeitigen Vertragsabschlusses oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung errechnet; in den Fällen des Abs1 darf der Vermieter diese Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses ab dem Zinstermin begehren, in dem alle im Abs1 genannten Eintretenden auf Dauer die Wohnung verlassen haben und (oder) großjährig geworden sind."

3. Der Antragsteller behauptet, durch diese gesetzlichen Bestimmungen aus den folgenden Gründen unmittelbar nachteilig betroffen zu sein: Er habe als Gesamtrechtsnachfolger im Erbweg u. a. das Hauptmietrecht an einer Wohnung erworben. Der Vermieter dieser Wohnung habe an ihn ein Mietzinsbegehren gemäß §46 Abs2 MRG, idF vor dem 3. WÄG gerichtet, das gemäß II. Abschnitt Z5 des 3. WÄG weiterhin rechtswirksam sei, und weiters einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß §45 Abs1 MRG, idF des 3. WÄG, sowie einen pauschalen Verwaltungskostenbeitrag nach §22 MRG, idF des 3. WÄG, begehrt. Hiedurch sei er unmittelbar nachteilig betroffen, weil diese Gesetzesbestimmungen eine unmittelbare Beeinträchtigung, nämlich eine materielle Enteignung seines Mietrechtes bewirkten, ohne daß es dazu eines Verwaltungsaktes oder eines Gerichtsurteiles bedarf. Er habe auch versucht, auf anderen Rechtswegen als durch Individualantrag nach Art140 Abs1 B-VG die Verfassungswidrigkeit der genannten Bestimmungen, von denen er unmittelbar nachteilig betroffen ist, geltend zu machen. Dies sei ihm jedoch nicht gelungen, da es keinen Verwaltungsrechtsweg und nur einen einzigen gerichtlichen Rechtsweg gebe - er müßte die Bezahlung der Mietzinsteile nach den zitierten Gesetzesbestimmungen unterlassen und seinen Mietvertrag auf diese Weise nach §30 Abs2 Z1 MRG kündigen lassen und sodann im gerichtlichen Kündigungsverfahren (§33 MRG) anregen, das Gericht möge beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Aufhebung der zitierten Gesetzesbestimmungen wegen Verfassungswidrigkeit stellen. Dieser Rechtsweg sei ihm jedoch nicht zumutbar, weil er mit dem Totalverlust des Mietrechtes infolge Kündigung durch den Vermieter verbunden wäre.

4. Der Verfassungsgerichtshof hat seit dem Beschluß VfSlg. 8009/1977 in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt vertreten, die Antragslegitimation nach Art140 Abs1 B-VG setze voraus, daß durch die bekämpfte Bestimmung die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt werden müssen und daß der durch Art140 Abs1 B-VG dem einzelnen eingeräumte Rechtsbehelf dazu bestimmt ist, Rechtsschutz gegen rechtswidrige generelle Normen nur insoweit zu gewähren, als ein anderer zumutbarer Weg hiefür nicht zur Verfügung steht (z.B. VfSlg. 10481/1985, 11684/1988).

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Antragsteller durch die von ihm bekämpften Gesetzesbestimmungen tatsächlich aktuell in seiner Rechtssphäre beeinträchtigt wird, da ihm jedenfalls ein anderer zumutbarer Weg zur Geltendmachung der von ihm behaupteten Verfassungswidrigkeit zur Verfügung steht: Gemäß §37 Abs1 Z8 MRG, idF vor dem 3. WÄG,

entscheidet nämlich im Außerstreitverfahren das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Mietshaus gelegen ist, auf Antrag über die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§46). Gemäß §37 Abs1 Z12 und Z13 MRG, idF des 3. WÄG, entscheidet dieses Gericht über Anträge betreffend den Anteil an den Auslagen für die Verwaltung (§22) und über die Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (§45). Es wäre daher dem Antragsteller jedenfalls in diesem Verfahren möglich, Bedenken gegen präjudizielle gesetzliche Vorschriften vorzutragen und vor dem Gericht zweiter Instanz die Stellung eines Gesetzesprüfungsantrages beim Verfassungsgerichtshof anzuregen. (Daran ändert auch der Umstand nichts, daß gemäß §39 MRG (in beiden hier maßgeblichen Fassungen) in Gemeinden, in denen eine "Schlichtungsstelle" besteht, ein Verfahren nach §37 Abs1 MRG bei Gericht nur eingeleitet werden kann, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist. Ist nämlich eine Partei mit der Entscheidung der Gemeinde nicht zufrieden, so kann sie gem §40 MRG die Sache bei Gericht anhängig machen, die Entscheidung der Gemeinde tritt außer Kraft.)

5. Der Individualantrag ist sohin mangels Legitimation zurückzuweisen.

6. Da sich somit die vom Einschreiter beabsichtigte Rechtsverfolgung vor dem Verfassungsgerichtshof als aussichtslos erweist, ist sein unter einem mit dem Individualantrag gestellter Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abzuweisen (§63 Abs1 ZPO iVm §35 Abs1 VerfGG).

7. Diese Beschlüsse konnten gemäß §72 Abs1 ZPO iVm §35 Abs1 VerfGG bzw. §19 Abs3 Z2 lite VerfGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung gefaßt werden.

Schlagworte

VfGH / Individualantrag, Mietenrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1995:G1307.1995

Dokumentnummer

JFT_10048872_95G01307_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at