

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

G 34-35/2017-15

V 26/2017-12

28. Juni 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER

und in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Mag. Dr. Eleonore BERCHTOLD-OSTERMANN,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

DDr. Christoph GRABENWARTER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Helmut HÖRTENHUBER,

Dr. Claudia KAHR,

Dr. Rudolf MÜLLER,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein des verfassungsrechtlichen Mitarbeiters

Dr. Walter FAUNIE

als Schriftführer

über den Antrag der ***** , ***** ,
**** ****, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Josef Olischar, Dr. Johannes Olischar, MBA, Museumstraße 4, 1010 Wien, auf Aufhebung der Wortfolge "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" in § 1 Abs. 4 Z 3 Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 25/2009, sowie mehrerer Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG), BGBl. 800/1993, in unterschiedlichen Fassungen, einschließlich näher bezeichneter Kundmachungen des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung gemäß Art. 140 B-VG und Art. 139 B-VG zu Recht erkannt:

- I. Soweit sich der Antrag auf die Wortfolge "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" in § 1 Abs. 4 Z 3 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, bezieht, wird er abgewiesen.
- II. Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe

I. Antrag

Mit dem vorliegenden, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG sowie Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag begehrt die antragstellende Gesellschaft, der Verfassungsgerichtshof möge

1

"a) die Wortfolge 'sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 08. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.' des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG vom 12.11.1981, kundgemacht in BGBl. Nr. 1981/520 idF BGBl. I Nr. 25/2009, sowie

b) § 5 Abs. 1 und Abs. 2 RichtWG, kundgemacht in BGBl. I Nr. 50/2008 idF BGBl. I Nr. 25/2009 samt den damit jeweils in untrennbarem Zusammenhang stehenden Bestimmungen, nämlich

- die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte BGBl II Nr. 55/2014, BGBl II Nr. 82/2012, BGBl II Nr. 93/2010, BGBl II Nr. 61/2007, BGBl II Nr. 101/2006, BGBl II Nr. 37/2005, BGBl II Nr. 116/2004, BGBl II Nr. 190/2003, BGBl II Nr. 114/2002, BGBl II Nr. 125/2001, BGBl II Nr. 80/2000, BGBl II Nr. 78/1999, BGBl II Nr. 72/1998, BGBl II Nr. 65/1997, BGBl II Nr. 124/1996, BGBl II Nr. 166/1995, BGBl II Nr. 148/1994, sowie
- § 3 RichtWG, kundgemacht in BGBl Nr. 800/1993, sowie
- die Wortfolge 'für jedes Bundesland' des § 1 Abs. 2 RichtWG kundgemacht in BGBl Nr. 800/1993, idF BGBl I Nr. 98/2001, sowie
- § 5 Abs. 1 und Abs. 2 RichtWG idF BGBl I Nr. 12/2016, [...]"

als verfassungs- bzw. gesetzwidrig aufheben.

II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar (die angefochtenen Rechtsvorschriften bzw. Teile daraus sind hervorgehoben): 2
2. § 1 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 25/2009, lautet: 3

"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 hierfür 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 Abs. 1 Z 1 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 Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
 5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.
- (3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.
- (4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für
1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
 2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,
 - 2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
 3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.
- (5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden."

3. Das Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 12/2016, lautet:

4

"I. Abschnitt Richtwert

§ 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§ 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem 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 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Ermittlung des Richtwertes

§ 3. (1) Bei der Ermittlung des Richtwertes ist vom Herstellungswert (§ 6 Abs. 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen auszugehen. Es sind dabei aber nur geförderte Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.

(2) Der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche errechnet sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.

(3) Zur Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen. Fehlen solche Vorschriften, sind die Baukosten zugrunde zu legen, die sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergeben.

(4) Von den Baukosten gemäß Abs. 3 sind jene Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Landes zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, nämlich Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnischen Erschwernissen zuzurechnen sind.

(5) Es ist jeweils ein Durchschnittswert der Grundkostenanteile und der Baukosten des jeweiligen Landes heranzuziehen, der in bezug auf die Wohnnutzfläche zu gewichten ist.

(6) Die betragsmäßige Ermittlung des Richtwerts erfolgt, indem zunächst 4 vH des Grundkostenanteils (Abs. 2 und 5) und 5,5 vH der Baukosten (Abs. 3 bis 5) zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen werden; der Richtwert beträgt ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

Kundmachung der Richtwerte

§ 4. (1) Der Bundesminister für Justiz hat die Richtwerte und die ihrer Ermittlung zugrundegelegten Kostenanteile (§ 3 Abs. 2 bis 5), ausgedrückt in Prozentsätzen vom jeweiligen Richtwert, unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirats durch Verordnung festzusetzen. Kommt ein Gutachten des Beirats über die Ermittlung der Richtwerte nicht zustande, so ist der Richtwert vom Bundesminister für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 festzusetzen.

(2) Der Richtwert ist bis spätestens 28. Februar 1994 für jedes Bundesland festzusetzen und wird mit 1. März 1994 wirksam.

Wertsicherung der Richtwerte

§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gelten folgende Richtwerte:

<u>1. für das Bundesland Burgenland</u>	<u>4,92 Euro</u>
<u>2. für das Bundesland Kärnten</u>	<u>6,31 Euro</u>
<u>3. für das Bundesland Niederösterreich</u>	<u>5,53 Euro</u>
<u>4. für das Bundesland Oberösterreich</u>	<u>5,84 Euro</u>
<u>5. für das Bundesland Salzburg</u>	<u>7,45 Euro</u>

<u>6. für das Bundesland Steiermark</u>	<u>7,44 Euro</u>
<u>7. für das Bundesland Tirol</u>	<u>6,58 Euro</u>
<u>8. für das Bundesland Vorarlberg</u>	<u>8,28 Euro</u>
<u>9. für das Bundesland Wien</u>	<u>5,39 Euro.</u>

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz findet nicht statt.

(2) Ab dem 1. April 2017 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

II. Abschnitt Inkrafttreten, Vollzugsklausel

(1) Der I. Abschnitt tritt mit 1. Dezember 1993 in Kraft.

(1a) § 5 Abs. 1 und 2 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, tritt mit 31. März 2009 in Kraft.

(2) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut.

(Anm.: Zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2008; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 12/2016, zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. § 5 des Richtwertgesetzes in der Fassung dieses Bundesgesetzes gilt für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2014; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

Übergangsbestimmungen (Anm.: Zu Art. IX §§ 7 und 9, BGBl. Nr. 800/1993)

§ 2. (1) Dieses Bundesgesetz ist - soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird - auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) bis (4) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)"

4. § 5 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 lautet:

5

"Wertsicherung der Richtwerte

§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2010 gelten folgende Richtwerte:

<u>1. für das Bundesland Burgenland</u>	<u>4,31 Euro</u>
<u>2. für das Bundesland Kärnten</u>	<u>5,53 Euro</u>
<u>3. für das Bundesland Niederösterreich</u>	<u>4,85 Euro</u>
<u>4. für das Bundesland Oberösterreich</u>	<u>5,12 Euro</u>
<u>5. für das Bundesland Salzburg</u>	<u>6,53 Euro</u>
<u>6. für das Bundesland Steiermark</u>	<u>6,52 Euro</u>
<u>7. für das Bundesland Tirol</u>	<u>5,77 Euro</u>
<u>8. für das Bundesland Vorarlberg</u>	<u>7,26 Euro</u>
<u>9. für das Bundesland Wien</u>	<u>4,73 Euro.</u>

Eine gesonderte Kundmachung dieser Richtwerte durch die Bundesministerin für Justiz findet nicht statt.

(2) Beginnend mit dem 1. April 2010 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Bei der Berechnung der neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Die Bundesministerin für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen."

III. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die antragstellende Gesellschaft stellt den vorliegenden, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 30. Jänner 2017, Z 17 MSCH 34/16h-10, mit welchem der für ein Mietobjekt höchstzulässige Mietzins sowie dessen Überschreitung durch den von der antragstellenden Gesellschaft als Vermieterin monatlich vorgeschriebenen Hauptmietzins im Zeitraum zwischen August 2011 und September 2015 festgestellt wurden. Ferner sprach das Erstgericht aus, dass die Mietzinsvereinbarung im Ausmaß der Überschreitung unwirksam sei, und die antragstellende Gesellschaft wurde zur Zahlung eines näher bestimmten Betrages an die beteiligte Partei (die

6

Antragstellerin des Ausgangsverfahrens vor der Schlichtungsstelle) verpflichtet. Ein Rückzahlungstitel wurde nicht geschaffen.

2. Zum Sachverhalt bringt die antragstellende Gesellschaft vor, dass die in ihrem Eigentum stehende Wohnung im neunten Wiener Gemeindebezirk zwischen 1. August 2011 und 30. September 2015 befristet zu einem wertgesicherten Mietzins an die beteiligte Partei vermietet gewesen sei. Im November 2015 habe die beteiligte Partei die Überprüfung des vorgeschriebenen Mietzinses durch die Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien begehrt. Das Vorbringen der beteiligten Partei, wonach ein niedrigerer Mietzins sowie ein Befristungsabschlag von 25 % zur Anwendung gelangen hätte müssen, habe die antragstellende Gesellschaft mit der Begründung bestritten, dass die Anwendung des Richtwertgesetzes auf das Mietobjekt verfassungswidrig sei. 7

3. In der Folge habe die antragstellende Gesellschaft das Verfahren zum Bezirksgericht abgezogen, welches mit oben näher bezeichnetem Sachbeschluss abgeprochen habe. Dabei sei das Erstgericht von der Anwendbarkeit des Richtwertgesetzes ausgegangen. 8

4. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Ausgangsverfahren wurde der Mietvertrag zwischen der antragstellenden Gesellschaft und der beteiligten Partei am 27. Juli 2011 auf eine Dauer von fünf Jahren befristet abgeschlossen. In rechtlicher Hinsicht folgte das Erstgericht, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen sei und das Richtwertgesetz zur Anwendung gelange. Im Übrigen konnte jedoch nicht festgestellt werden, dass der beteiligten Partei spätestens bei Abschluss des Mietvertrages alle für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände ausdrücklich bekannt gegeben worden waren. 9

5. Die antragstellende Gesellschaft erachtet sich durch die angefochtenen Bestimmungen in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG) sowie auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG) verletzt. Ihre Bedenken legt die antragstellende Gesellschaft im Einzelnen wie folgt dar: 10

"1. Hinsichtlich der unter Punkt I. lit a genannten Bestimmung:

1.1. Die angefochtene Bestimmung bewirkt, dass Bestandverhältnisse über im Wohnungseigentum stehende Wohnungen in einem Gebäude, das aufgrund

einer nach dem 08. Mai 1945 ergangenen Baubewilligung errichtet worden sind, den Mietzinsbildungsbeschränkungen des MRG nicht unterliegen. Derartige Wohnungen können zu einem angemessenen Mietzins vermietet werden. Im Wohnungseigentum stehende Wohnungen, welche in Gebäuden liegen, die aufgrund einer vor diesem Stichtag ergangenen Baubewilligung errichtet worden sind, unterliegen hingegen den Beschränkungen des Richtwertgesetzes.

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

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

An keinen dieser Faktoren wird angeknüpft, maßgebend soll nur das Datum der Erteilung der Baubewilligung sein. Dies ohne Unterschied, ob die jeweilige Wohnung saniert, und hochwertig ausgestattet ist, oder abgewohnt ist und ihre Ausstattung nicht nur unmodern ist, sondern darüber hinaus seit Jahrzehnten nicht mehr erneuert wurde.

Die Unsachlichkeit der angefochtenen Bestimmung zeigt sich auch bei einer näheren Betrachtung der Materialien zu BGBl Nr. 520/1981: dem besonderen Teil ist nämlich bloß zu entnehmen, dass der Abs 4 des § 1 MRG 'die bei [...] Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehenden besonderen Umstände und Interessen' berücksichtige, wobei an die Stichtage 'des Zinsstoppgesetzes und des Preisregelungsgesetzes' angeknüpft werde. Welche 'besonderen Umstände' entscheidend waren, verraten auch die Materialien nicht. Tatsächlich gibt und gab es diese besonderen Umstände schon damals nicht. Die angefochtene Bestimmung verstößt daher gegen das verfassungsrechtlich normierte Gleichheitsgebot.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hinsichtlich der unter Punkt I. lit b genannten Bestimmungen:

2.1. Die Bestimmung des § 5 Abs. 1 RichtWG legt Richtwerte für die einzelnen Bundesländer in unterschiedlicher Höhe fest. Dies ist unsachlich, der Bestimmung ist nicht zu entnehmen, weshalb für die 'mietrechtliche Normwohnung' in Wien ein deutlich geringerer Richtwert anzusetzen sein sollte, als beispielsweise für vergleichbare Wohnungen in Salzburg oder Vorarlberg.

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

Allfällige Ungleichheiten wären, dächte man den Sinn der Norm des § 2 RichtWG in logischer Weise fort, durch auf die jeweilige Wohnung konkret bezogene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Auf das Bundesland, in dem die Wohnung gelegen ist, kann es abstrakt nicht ankommen. § 5 Abs. 1 RichtWG ist daher unsachlich, er behandelt unterschiedlich gelagerte Sachverhalte pauschal gleich.

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

Durch die von § 5 Abs. 1 RichtWG vorgesehene pauschale Gleichbehandlung der Bevölkerung einzelner Bundesländer findet auch kein sozialer Ausgleich statt: wie oben ausgeführt, kann dies in sachgerechter Form immer nur durch Unterstützung einzelner bedürftiger Personen erfolgen, nicht aber abstrakt durch Bevorzugung oder Benachteiligung aller Bewohner eines Bundeslandes.

Die von § 5 Abs. 1 RichtWG vorgenommene Eigentumsbeschränkung ist daher unverhältnismäßig, weil ihr kein Ausgleich gegenüber steht.

Dies alles trifft auf beide angefochtenen Fassungen des § 5 Abs 1 und Abs 2 RichtWG zu, weil sich beide Fassungen dem Grunde nach nicht unterscheiden: beide legen unterschiedliche Richtwerte für die einzelnen Bundesländer fest.

Aus denselben Gründen ist auch die Wortfolge 'für jedes Bundesland' der § 1 Abs 2 RichtWG unsachlich, weil sie ohne Grund eine nicht gebotene Differenzierung erlaubt, bzw. vorschreibt.

Das alles gilt gleichermaßen für § 3 RichtWG: diese Bestimmung nimmt einzelne Merkmale eines Hauses, die den Wohnwert der darin gelegenen Wohnungen

erhöhen, ohne sachlichen Grund von der Ermittlung des Richtwertmietzinses einfach aus.

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

6. Die Bundesregierung erstattete eine Äußerung, mit welcher die Zulässigkeit des Antrages bestritten und den durch die antragstellende Gesellschaft geltend gemachten Bedenken entgegengetreten wird. 11

6.1. Hinsichtlich der Rechtslage verweist die Bundesregierung auf die in dem zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. protokollierten Verfahren erstattete Äußerung. Dort hält die Bundesregierung in Bezug auf die Rechtslage auszugsweise das Folgende fest: 12

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

Die Mietzinsregelungen des MRG insgesamt — und daher insbesondere auch jene über das Richtwertsystem — kommen nur im Vollenwendungsbereich (nicht jedoch im Teilanwendungsbereich) des MRG zur Anwendung. Soweit keiner der Fälle des § 16 Abs. 1 MRG betreffend die Möglichkeit der Vereinbarung eines 'angemessenen' Hauptmietzinses vorliegt und keine spezielleren Regelungen (etwa auf Grund förderungsrechtlicher Vorschriften) anzuwenden sind, ist die Höhe des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs. 2 MRG nach dem Richtwertsystem zu berechnen (T. Hausmann aaO, Rz. 57). Das Richtwertsystem kommt insbesondere für Altbauwohnungen, also für Wohnungen, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, zur Anwendung (vgl. § 16 Abs. 1 Z 2 MRG).

4. Das Richtwertsystem ist in § 16 Abs. 2 bis 4 iVm. dem RichtWG geregelt. Das RichtWG enthält die allgemeinen Regelungen über das Richtwertsystem, also die Definition des Begriffs 'Richtwert', die Bestimmungen über die so genannte

'mietrechtliche Normwohnung' und die Bestimmungen über die Ermittlung, Kundmachung und Wertsicherung der Richtwerte.

Gemäß § 16 Abs. 2 MRG darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Ausgangspunkt für die Berechnung des zulässigen Mietzinses gemäß § 16 Abs. 2 MRG ist somit der — für jedes Bundesland (in § 5 Abs. 1 RichtWG, s. dazu näher unten) gesondert festgesetzte — Richtwert. Dabei handelt es sich gemäß § 1 RichtWG um jenen Mietpreis, der für die sog. 'mietrechtliche Normwohnung' (§ 2 RichtWG) — als genereller, fiktiver Vergleichsmaßstab — festgesetzt ist. Die mietrechtliche Normwohnung ist nach § 2 Abs. 1 RichtWG eine Kategorie A-Wohnung bestimmter Größe in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung).

Ausgehend vom Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung ist die konkrete Höhe des zulässigen Hauptmietzinses durch Zuschläge für werterhöhende oder Abstriche für wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung unter Zugrundelegung der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu berechnen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung einer Wohnung ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (§ 16 Abs. 2 MRG).

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

5. Zum Richtwert für Wien:

5.1. Das Richtwertsystem wurde durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. Nr. 800/1993, eingeführt. Nach § 1 Abs. 2 RichtWG idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes waren die Richtwerte für jedes Bundesland durch Verordnung des Bundesministers für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze nach § 3 leg. cit. und auf das Gutachten des Beirates gemäß § 7 leg. cit. festzusetzen. Dieser Beirat war beim Bundesministerium für Justiz eingerichtet und setzte sich paritätisch aus Vertretern der Sozialpartner und sachkundiger Anbieter- und Nachfragervertreter aus dem jeweiligen Bundesland zusammen. Das Gutachten des Beirates sollte eine 'Versächlichung und [...] verfahrensmäßige Determinierung der Richtwertfestsetzung' bewirken und 'eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Verordnungserlassung' bilden (AB 1268 BlgNR 18. GP, 20). Es war zwar für den Bundesminister für Justiz nicht rechtlich bindend, dieser hatte darauf aber von Gesetz wegen bei der Richtwertfestsetzung Bedacht zu nehmen (§ 1 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 leg. cit.).

5.2. Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte — nach der Berechnungsmethode des § 3 Abs. 6 RichtWG idF des 3. Wohnungsrechtsänderungsgesetzes — auf Grundlage des Herstellungswertes einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen (§ 3 Abs. 1 leg. cit.). Im Einzelnen war auf die Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden (§ 3 Abs. 2 leg. cit.), und auf die Baukosten, denen die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zugrunde zu legen waren, bei Fehlen solcher Vorschriften auf die Förderungszusicherungen des Landes (§ 3 Abs. 3 leg. cit.), abzustellen. Dadurch sollte eine länderweise differenzierende Richtwertfestsetzung entsprechend den unterschiedlichen Grundpreis- und Baukostenniveaus in den Ländern ermöglicht werden (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Der Landeshauptmann war verpflichtet, dem Bundesminister für Justiz die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben aus dem Bereich der Wohnbauförderung des Landes vorzulegen (§ 9 Abs. 1 leg. cit.; AB 1268 BlgNR 18. GP, 20).

5.3. Die vom Bundesminister für Justiz durch Verordnung festzusetzenden Richtwerte erhöhten bzw. verminderten sich gemäß § 5 RichtWG idF des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes entsprechend der jährlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex 1986. Der Bundesminister für Justiz hatte die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, an dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, sowie die früheren Richtwerte und deren Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

5.4. Durch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz — MILG, BGBl. I Nr. 50/2008, erfolgte ein Systemwechsel in Bezug auf die Valorisierung der Richtwerte (von einem Jahresvergleich der Dezemberwerte des Verbraucherpreisindex zu einem Vergleich der Jahresdurchschnittsindexwerte). Dadurch sollte eine überproportionale Belastung der Mieter durch eine — im Verhältnis zur Inflation im Jahresdurchschnitt — zu hohe Richtwertanhebung vermieden werden (vgl. dazu im Detail IA 622 BlgNR 23. GP 2 f). Legistisch wurde dieser Systemwechsel dadurch vollzogen, dass die — auf Basis der neuen Valorisierung errechneten — Richtwerte nicht mehr durch Verordnung festgesetzt, sondern unmittelbar im Gesetz (§ 5 Abs. 1) festgeschrieben wurden und ein Kalkulationsmodus für die Valorisierung (§ 5 Abs. 2) vorgesehen wurde.

Durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte wurde dem § 1 Abs. 2 und den §§ 3 und 4 RichtWG über die Festsetzung (Ermittlung und Kundmachung) der Richtwerte durch Verordnung des Bundesministers für Justiz materiell derogiert (T. Hausmann, aaO, Rz 58a). Die Bestimmungen der §§ 6 bis 9 RichtWG zur Festsetzung der Richtwerte und zu einer allfälligen, unter bestimmten Bedingungen vorzunehmenden Neufestsetzung der Richtwerte — darunter insbesondere § 7 betreffend den Beirat zur Ermittlung der Richtwerte und § 9 betreffend Mitwirkungspflichten und Amtshilfe — wurden in weiterer Folge — mit dem Deregulierungsgesetz 2006, BGBl. I Nr. 113/2006 — aufgehoben.

5.5. Hinsichtlich der Richtwertvalorisierung sieht § 5 Abs. 2 RichtWG vor, dass die sich aus dem gesetzlich vorgesehenen Kalkulationsmodus ergebenden neuen

Beträge jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres gelten. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen. Durch die Wohnrechtsnovelle 2009 — WRN 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, wurde § 5 Abs. 2 RichtWG zur Vermeidung allzu häufiger Mietzinserhöhungen dahingehend geändert, dass die Änderung der Richtwerte nicht mehr jedes Jahr, sondern nur noch jedes zweite Jahr erfolgt (IA 513/A BlgNR 24. GP, 6).

5.6. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF MILG galt für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 für das Bundesland Wien ein Richtwert von EUR 4,73. Durch die WRN 2009 wurde die Geltung der Richtwerte und damit auch jener für Wien gesetzlich um ein Jahr — bis zum 31. April 2010— verlängert.

Auf Grund des § 5 Abs. 2 RichtWG wurde für Wien für den Zeitraum vom 1. April 2010 bis zum 31. März 2012 ein Richtwert von EUR 4,91 (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 93/2010), für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis zum 31. März 2014 ein Richtwert von EUR 5,16 (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 82/2012) und für den Zeitraum ab 1. April 2014 ein Richtwert von EUR 5,39 (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 55/2014) kundgemacht.

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

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

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

der Antragsteller zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (mit 1. Mai 2008) für eine Wohnung der Kategorie A nur einen Hauptmietzins von EUR 2,91/m² verlangen können (ausgehend von den gemäß § 16 Abs. 6 MRG valorisierten Werten nach § 15a Abs. 3 MRG; s. die für den damaligen Zeitpunkt maßgebliche Kundmachung BGBl. II Nr. 296/2006). Nach dem Richtwertsystem hatte der Antragsteller dagegen die Möglichkeit, für die Wohnung — selbst ohne Lagezuschlag — einen Hauptmietzins von EUR 5,13/m² (und damit einen um 75% höheren Hauptmietzins als nach dem Categoriesystem) zu vereinbaren [...]"

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

13

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

5. Zu § 1 Abs. 4 Z 3 MRG:

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

Gemäß § 1 Abs. 1 MRG gilt das MRG grundsätzlich für alle Mietverhältnisse und
genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisse betreffend Wohnungen, Teile von
Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten samt den mitgemieteten Haus- und
Grundflächen. In diesem Umfang besteht eine Vermutung für die
(Voll-)Anwendung des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Aus-
nahmetatbestandes widerlegt werden kann (RIS-Justiz RS0069235). Die Ausnah-
metatbestände ergeben sich aus § 1 Abs. 2 bis 5 MRG. In § 1 Abs. 2 MRG sind
taxativ jene Mietgegenstände aufgezählt, die nicht in den Anwendungsbereich
des MRG fallen. § 1 Abs. 4 MRG legt fest, dass für bestimmte Objekte nur Teilbe-
reiche des MRG gelten, und zwar die Regelungen über die Rechtsfolgen des
Todes einer Vertragspartei (§ 14), über die Befristung und Beendigung des
Mietvertrages (§§ 29 bis 36; § 49), über die Möglichkeit des Vermieters zur Anhe-
bung sehr niedriger Mietzinse (§§ 45 und 46) sowie die Regelungen über die
Kautions (§ 16b).

5.2. Zu jenen Objekten, auf die nach § 1 Abs. 4 nur Teile des MRG anwendbar sind, zählen unter anderem die in der angefochtenen Z 3 genannten 'Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.' § 1 Abs. 4 Z 3 MRG umfasst demnach Objekte (Wohnungen oder Geschäftsräume) im Wohnungseigentum, wenn das Gebäude auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 rechtskräftig gewordenen Baubewilligung neu errichtet wurde (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 1 MRG Rz 69). Das Wohnungseigentum muss im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits bestehen (vgl. RIS-Justiz RS0069447).

5.3. Der Begriff der 'Neuerrichtung' — der daneben auch in § 1 Abs. 4 Z 1 MRG verwendet wird — wird vom Obersten Gerichtshof in diesem Kontext restriktiv ausgelegt. Grundsätzlich muss ein Gebäude in seiner Gesamtheit nach dem jeweiligen Stichtag neu erbaut worden sein. Sofern bestehen gebliebene vermietbare Räume weiterverwendet werden, werden auch (umfangreiche) Umbauten oder Sanierungen nicht als Neuerrichtung gewertet (OGH 9.3.1993, 5 Ob 160/92; 13.3.2001, 5 Ob 229/00p mwN; vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, aaO, § 1 MRG Rz 57 mwN). Dies gilt selbst dann, wenn die Weiterverwendung aufgrund des Denkmalschutzes erfolgen muss (RIS-Justiz RS0113186). Bleiben im Rahmen eines Umbaus bzw. einer Sanierung hingegen bloß die Außenmauern erhalten, ist in 'vergleichender Wertung' (mit der Neuerrichtung eines Gebäudes ohne Weiterverwendung von Teilen eines schon bestehenden Gebäudes) zu entscheiden, ob eine Neuerrichtung vorliegt (vgl. RIS-Justiz RS0069270). Auf die baubehördliche Bezeichnung der Baumaßnahme als Neuerrichtung kommt es nicht an (vgl. OGH 13.3.1996, 5 Ob 2033/96y).

5.4. § 1 Abs. 4 Z 3 MRG gilt seit der Stammfassung des MRG, BGBl. Nr. 520/1981, unverändert. In der Regierungsvorlage (RV 425 BlgNR 15.GP) war als Stichtag der 30. Juni 1953 vorgesehen. Dies wurde in den Erläuterungen wie folgt begründet: 'Der Abs. 4 berücksichtigt die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stehen, bestehenden besonderen Umstände und Interessen, wobei der Entwurf in der Z 1 und 3 an den durch § 1 des Zinsstoppgesetzes übernommenen Stichtag (30. Juni 1953) des Preisregelungsgesetzes 1950 (Anlage A, H. Z 1 b) anknüpft.'

Im Justizausschuss (AB 880 BlgNR 15.GP) wurde der Stichtag sodann auf den 8. Mai 1945 geändert, weil dieses Datum das Ende des Zweiten Weltkrieges markiert. Wörtlich heißt es im Ausschussbericht: 'Hinsichtlich des in der Z 3 genannten Datums fand es der Justizausschuß für gerechtfertigt, auf das Ende des Zweiten Weltkrieges (8.5.1945) abzustellen.'"

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

14

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

Gegen diesen Sachbeschluss hat die antragstellende Partei Rekurs an das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien erhoben. Der vorliegende Parteiantrag auf Normenkontrolle wurde anlässlich dieses Rekurses gestellt.

2. Der Antrag erweist sich nach Auffassung der Bundesregierung in unterschiedlicher Hinsicht als zu weit gefasst:

2.1. Die Bundesregierung verkennt nicht, dass nach der jüngeren Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ein zu weiter Anfechtungsumfang einen Antrag nicht in jedem Fall per se unzulässig macht. Vielmehr führt eine zu weite Fassung des Antrags, ist dieser in der Sache begründet, allenfalls zu seiner teilweisen Abweisung (vgl. VfSlg 19.746/2013; VfGH 5.3.2014, G 79/2013). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die im Anlassverfahren offenkundig nicht präjudizial sind, führt dies — wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit offensichtlich trennbar sind — im Hinblick auf diese Bestimmungen zur teilweisen Zurückweisung des Antrages (vgl. VfGH 7.10.2015, G 224/2015 ua; 8.10.2015, G 154/2015 ua.; 26.11.2015, G 191/2015).

2.2. Die antragstellende Partei beantragt die Aufhebung des § 5 Abs. 1 und 2 RichtWG in der Fassung des 2. MILG, BGBl. I Nr. 12/2016. Im Anlassverfahren geht es um die Höhe des Mietzinses zum Stichtag 27. Juli 2011 bzw. im Zeitraum August 2011 bis einschließlich September 2015[...]. Das 2. MILG ist — wie dargelegt wurde [...] — am 1. April 2016 in Kraft getreten und stand daher im genannten Zeitpunkt und im genannten Zeitraum noch nicht in Geltung. Dem Antrag mangelt es daher insoweit, als er gegen § 5 Abs. 1 und 2 RichtWG idF des 2. MILG, BGBl. I Nr. 12/2016, gerichtet ist, an Präjudizialität.

2.3. Daneben mangelt es dem Antrag auch insoweit, als eine Wortfolge in § 1 Abs. 2 RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 98/2001, und § 3 RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, angefochten werden, an Präjudizialität. Beide Bestimmungen beziehen sich auf die Festsetzung der Richtwerte durch Verordnung des

Bundesministers für Justiz, wie sie vor der Übernahme der Richtwerte in das Gesetz durch das Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz — MILG, BGBl. I Nr. 50/2008, vorgesehen war[...]. Durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte wurde dem § 1 Abs. 2 und dem § 3 RichtWG materiell derogiert (Cr Hausmann, in ders./Vonkilch [Hrsg.] Österreichisches Wohnrecht MRG 2013, § 16 Rz 58a; s. hinsichtlich § 3 auch VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua. Rz 152). Dem Anlassverfahren liegt dagegen im Hinblick auf den Stichtag der gesetzliche Richtwert gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF BGBl. I Nr. 25/2009 bzw. gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG idF BGBl. I Nr. 25/2009 iVm Z 9 der Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 93/2010, zugrunde. § 1 Abs. 2 und § 3 RichtWG können daher im vorliegenden Verfahren nicht präjudiziell sein."

6.4. Den vorgebrachten Bedenken in Bezug auf § 1 Abs. 4 Z 3 MRG tritt die Bundesregierung wie folgt entgegen:

15

"4. Zu den Bedenken gegen § 1 Abs. 4 Z 3 MRG:

4.1. Der Gleichheitssatz bindet auch die Gesetzgebung (vgl. VfSlg. 13.327/1993, 16.407/2001). Er setzt ihr insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, unsachliche, durch tatsächliche Unterschiede nicht begründbare Differenzierungen und eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichelem (vgl. VfSlg. 17.315/2004, 17.500/2005) sowie sachlich nicht begründbare Regelungen zu schaffen (vgl. VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). Innerhalb dieser Schranken ist es der Gesetzgebung jedoch von Verfassungs wegen nicht verwehrt, ihre (sozial-)politischen Zielvorstellungen auf die ihr geeignet erscheinende Art zu verfolgen (vgl. VfSlg. 13.576/1993, 13.743/1994, 15.737/2000, 16.167/2001, 16.504/2002). Sie kann im Rahmen ihres rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen (vgl. VfSlg. 13.497/1993, 15.850/2000, 16.048/2000, 17.315/2004 und 17.816/2006, 19.722/2012, jeweils mwN) sowie auch Härtefälle in Kauf nehmen (vgl. VfSlg. 16.771/2002 mwN).

4.2. Gemäß § 1 Abs. 4 Z 3 MRG liegen Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, im Teilanwendungsbereich des MRG, sofern sie sich in einem Gebäude befinden, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Diese Mietgegenstände unterliegen daher nicht den Mietzinsregelungen des § 16 MRG. Der Mietzins kann — sofern sich Mietzinsbeschränkungen nicht aus anderen, etwa förderungsrechtlichen Gesetzen ergeben — frei zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbart werden. Von den Mietgegenständen, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und auf die daher die Mietzinsregelungen des § 16 MRG anwendbar sind, unterliegen jene, die in einem Gebäude gelegen sind, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein-

oder Zubau neu geschaffen worden sind, gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 MRG dem angemessenen Mietzins nach § 16 Abs. 1 MRG, aber nicht dem Richtwertmietzins nach § 16 Abs. 2 MRG. Hingegen gilt für Mietgegenstände (unabhängig davon, ob diese im Wohnungseigentum stehen oder nicht) in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, sowie für Mietgegenstände, die selbst auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, grundsätzlich (soweit diese nicht unter andere Bestimmungen des § 1 MRG oder des § 16 Abs. 1 Z 1 und 3 bis 5 MRG fallen) der Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG.

4.3. Die Gesetzgebung muss bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Sie verfügt dabei über einen erheblichen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum (s. VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., Rz 195 mwN). Die Gesetzgebung kann diesen Gestaltungsspielraum auch mittels Stichtagsregelungen ausüben. So hat der Verfassungsgerichtshof etwa im Erkenntnis VfSlg. 17.238/2004 zu Stichtagen ausgesprochen: 'Wenn der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von Gesetzen von Stichtagen abhängig macht, bleibt es ihm im Prinzip überlassen, den Stichtag festzulegen, ohne dass es für die Wahl des Stichtages einer Rechtfertigung bedarf. In diesem Sinn weist jede Stichtagsregelung ein gewisses Maß an Beliebigkeit auf, weil sie in den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers fällt. Es müsste besondere Gründe geben, warum gerade ein bestimmter Stichtag unsachlich ist.'

4.4. Solche besonderen Gründe liegen hier aber nicht vor:

Die Teilausnahmeregelung des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG berücksichtigt die spezifische Interessenlage von Wohnungseigentümern einzelner Wohnungsobjekte. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich dabei regelmäßig um Wohnungen handelt, die zur Befriedigung eigener Bedürfnisse errichtet oder angeschafft werden und daher auch nicht gewerbsmäßig vermietet werden. Der Umstand, dass an einem Mietgegenstand Wohnungseigentum begründet wurde, führt aber per se zu keiner Erhöhung des Wohnwertes für den Mieter und rechtfertigt daher für sich genommen nicht den Ausschluss von den Mietzinsregelungen des § 16 MRG. Anderenfalls wäre es einem Vermieter zudem möglich, einen Mietgegenstand, der an sich den Mietzinsregelungen des § 16 MRG unterliegen würde, diesen Regelungen bloß durch die Begründung von Wohnungseigentum zu entziehen. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich § 1 Abs. 4 Z 3 MRG auf Mietgegenstände im Wohnungseigentum in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Damit ist die grundsätzliche Geltung des Richtwertmietzinses für Mietgegenstände in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, sichergestellt, zumal auch die Ausnahme des § 16 Abs. 1 Z 2 MRG an diesen Stichtag anknüpft.

4.5. Der Stichtag 8. Mai 1945 bezeichnet das Ende des Zweiten Weltkrieges (vgl. AB 880 B1gNR 15. GP, 2). Nach dem dargelegten System des MRG werden somit die Vermieter von Wohnraum, der nach Kriegsende neu geschaffen wurde,

gegenüber zuvor erbauten Gebäuden mietzinsrechtlich besser gestellt. Dadurch wird insbesondere die Aufbauarbeit nach dem Krieg bzw. generell der Einsatz erheblicher finanzieller Mittel zugunsten der Neuerrichtung von Wohngebäuden belohnt. Im Hinblick auf das Erfordernis der Neuerrichtung nach diesem Stichtag liegt der Zweck der mietzinsrechtlichen Besserstellung somit darin, den Einsatz von Eigenmitteln und das damit verbundene finanzielle Risiko im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Gebäuden (nach Kriegsende) zu honorieren. Sie schafft insoweit einen gewissen Ausgleich für die finanziellen Risiken, die bei der Neuerrichtung des Wohnraumes eingegangen wurden.

Im Hinblick auf die restriktive Auslegung des Begriffs der 'Neuerrichtung' nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes[...] knüpfen die günstigeren Mietzinsregelungen im Ergebnis nur an erhebliche getätigte Aufwendungen an. Eine Neuerrichtung liegt nämlich nur vor, wenn es sich um die Gewinnung neuen und nicht eine bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums für Wohnzwecke und Geschäftszwecke handelt. Bloße Adaptierungen, eine Neuverteilung des Raums durch Versetzung von Zwischenwänden, die Teilung von Wohnungen oder eine Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnräume fallen daher nicht darunter (RIS-Justiz RS0068742). Die angefochtene Bestimmung gilt daher nur für Gebäude, in die erhebliche Eigenmittel für deren Neuerrichtung geflossen sind.

4.6. Vor diesem Hintergrund hat die Gesetzgebung nach Auffassung der Bundesregierung ihren erheblichen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum bei der Gestaltung des Mietrechts nicht überschritten, wenn sie die Geltung oder Nicht-Geltung der Mietzinsbeschränkungen des MRG nicht vom 'Wohnwert' abhängig macht (wie es im Antrag, S. 9, gefordert wird), sondern vom Umstand der Neuerrichtung des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, mit Stichtag 8. Mai 1945.

Nur der Vollständigkeit halber merkt die Bundesregierung an, dass die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sowie andere Faktoren, die den 'Wohnwert' des Mietgegenstandes beeinflussen, im Richtwertsystem selbst — durch die insofern vorgesehenen Zu- und Abschläge (s. § 16 Abs. 2 MRG) — Auswirkungen auf die Höhe des Mietpreises haben.

4.7. Durch die angefochtene Regelung kommt es auch im Hinblick auf die Erhaltungspflichten der Vermieter zu keiner unsachlichen Ungleichbehandlung der Vermieter bzw. der Mieter:

Die — im Vollenwendungsbereich des MRG geltende und die (dispositive) Regelung des § 1096 ABGB insoweit verdrängende (RIS-Justiz RS0124632) — Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG reicht entgegen der Auffassung der antragstellenden Partei keineswegs weiter als jene nach § 1096 ABGB. Vielmehr ist sie im Ergebnis sogar weniger weitreichend, weil sie gemäß § 3 Abs. 2 MRG auf bestimmte Maßnahmen eingeschränkt ist (Iro in Koziol/Bydlinski/Bollenberger [Hrsg.] Kurzkomentar zum ABGB⁴ 2014, § 1096

Rz 13). Diese Maßnahmen beziehen sich auch nicht auf den Mietgegenstand als solchen — also nicht auf das Innere des Mietgegenstandes — sondern nur auf die Gebäudehülle und die Allgemeinflächen und die für das Gesamtgebäude essenziellen Teile des Mietgegenstandes. Zwar werden in § 3 Abs. 2 MRG auch die Mietgegenstände als Objekt der Erhaltungspflicht des Vermieters genannt, doch wird dies in § 3 Abs. 2 Z 2 MRG dahin reduziert, dass der Vermieter nur solche Arbeiten durchzuführen hat, die zur Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind. 'Ernst' in diesem Sinne ist nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht. Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen), fallen nicht darunter (RIS-Justiz RS0102183). Daneben ist der Vermieter nur noch gemäß § 3 Abs. 2 Z 2a MRG für mitvermietete Wärmebereitungsgeräte erhaltungspflichtig.

Zudem kann der Vermieter eines Mietgegenstandes, der im Vollenanwendungsbe-
reich des MRG liegt, zwar nach § 4 MRG verpflichtet sein, nützliche Verbesserungen am Haus oder an einzelnen Mietgegenständen durch bautechnische Maßnahmen vorzunehmen — dies allerdings nur, wenn diese aus den Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre gedeckt werden können oder wenn sich Mieter und Vermieter über die Kostentragung einigen (§ 4 Abs. 3 MRG).

Somit darf der Vermieter eines Mietgegenstandes, der dem Vollenanwendungsbe-
reich des Mietrechtsgesetzes unterliegt, wegen der Mietzinsbeschränkungen gemäß § 16 MRG zwar nur vergleichsweise geringere Beträge an Mietzinsver-
einnahmen. Ihn trifft jedoch auch eine vergleichsweise weniger weitreichende Erhaltungspflicht. Eine unsachliche Ungleichbehandlung — wie von der antrag-
stellenden Partei behauptet — besteht daher weder hinsichtlich der Vermieter noch hinsichtlich der Mieter einer Wohnung, die sich in einem Gebäude befindet, das vor dem 8. Mai 1945 errichtet worden ist.

4.8. Nach der angefochtenen Bestimmung werden somit finanzielle Aufwendungen und Risiken, die für die Neuerrichtung eines Gebäudes nach Kriegsende eingegangen wurden, durch mietzinsrechtlich günstigere Regelungen ausgeglichen. Dies liegt im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum der Gesetzgebung und erweist sich auch insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich regelmäßig um erhebliche finanzielle Aufwendungen handeln muss, als sachlich gerechtfertigt. Der behauptete Verstoß der angefochtenen Wortfolge in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG gegen den Gleichheitssatz liegt daher nicht vor.

5. Aus den unter Pkt. 4. dargelegten Erwägungen verstößt die angefochtene Wortfolge in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG auch nicht gegen die Eigentumsfreiheit.

6. Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass die Wortfolge 'sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist' in § 1 Abs. 4 Z 3 des Mietrechtsgesetzes — MRG, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung

BGBI. I Nr. 25/2009, des § 5 Abs. 1 und 2 des Richtwertgesetzes — RichtWG, BGBI. Nr. 800/1993 in der Fassung BGBI. I Nr. 25/2009 sowie in der Fassung BGBI. I Nr. 12/2016, des § 3 RichtWG, BGBI. Nr. 800/1993, sowie der Wortfolge 'für jedes Bundesland' in § 1 Abs. 2 RichtWG in der Fassung BGBI. I Nr. 98/2001, nach Ansicht der Bundesregierung nicht verfassungswidrig sind."

6.5. Die Bundesregierung beantragt, der Verfassungsgerichtshof möge den Antrag insoweit als unzulässig zurückweisen, als er gegen die Wortfolge "für jedes Bundesland" in § 1 Abs. 2 RichtWG idF BGBI. I 98/2001, § 3 RichtWG, BGBI. 800/1993, und § 5 Abs. 1 und 2 RichtWG, BGBI. 800/1993 idF BGBI. I 12/2016, gerichtet ist und im Übrigen aussprechen, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden; in eventu möge der Verfassungsgerichtshof aussprechen, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. 16

7. Der Bundesminister für Justiz erstattete ebenfalls eine Äußerung, in welcher vollinhaltlich auf die zu dem zu G 428/2016 ua., V 75/2016 ua. protokollierten Verfahren erstattete Äußerung vom 24. Jänner 2017 verwiesen wird. In der verwiesenen Äußerung tritt der Bundesminister für Justiz der Behauptung der Gesetzwidrigkeit der (präjudiziellen) Verordnungen entgegen und begehrt die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Antrages. 17

8. Mit Schriftsatz vom 28. März 2017 erstattete auch die beteiligte Partei eine Äußerung, in der die Zulässigkeit des Antrages bestritten und im Übrigen den Bedenken der antragstellenden Gesellschaft entgegengetreten wird. Die beteiligte Partei begehrt die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Antrages. 18

IV. Erwägungen

1. Zur Zulässigkeit

1.1. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Verfassungswidrigkeit von Gesetzen auch auf Antrag einer Person, die als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. 19

1.2. Nach § 62a Abs. 1 erster Satz VfGG idF BGBl. I 78/2016 kann eine Person, die als Partei in einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, einen Antrag stellen, das Gesetz als verfassungswidrig aufzuheben. 20

1.3. Der vorliegende Antrag wurde aus Anlass des Rekurses gegen den Sachbeschluss vom 30. Jänner 2017 gestellt. Mit diesem Sachbeschluss wurde die Rechtssache in erster Instanz durch ein ordentliches Gericht entschieden (Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG). 21

Die antragstellende Gesellschaft ist Partei des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht, womit sie zur Antragstellung gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d bzw. Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG berechtigt ist. 22

1.4. Dem Erfordernis der Einbringung aus Anlass eines Rechtsmittels hat die antragstellende Gesellschaft jedenfalls dadurch Rechnung getragen, dass sie den vorliegenden Antrag und das Rechtsmittel gegen den Sachbeschluss am selben Tag erhoben und eingebracht hat (vgl. VfGH 2.7.2016, G 95/2016). 23

Im Übrigen geht der Verfassungsgerichtshof auf Grund entsprechender Mitteilungen des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 2. März 2017 sowie vom 5. Mai 2017 und des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28. April 2017 davon aus, dass das erhobene Rechtsmittel rechtzeitig und zulässig ist. 24

1.5. Die Grenzen der Aufhebung einer auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfenden Gesetzesbestimmung sind, wie der Verfassungsgerichtshof sowohl für von Amts wegen als auch für auf Antrag eingeleitete Gesetzesprüfungsverfahren schon wiederholt dargelegt hat (VfSlg. 13.965/1994 mwN, 16.542/2002, 16.911/2003), notwendig so zu ziehen, dass einerseits der verbleibende Gesetzesteil nicht einen völlig veränderten Inhalt bekommt und dass andererseits die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen auch erfasst werden. 25

Aus dieser Grundposition folgt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Umfang der in Prüfung gezogenen Norm nicht zu eng gewählt werden darf (vgl. VfSlg. 16.212/2001, 16.365/2001, 18.142/2007, 19.496/2011). Der Antragsteller 26

hat all jene Normen anzufechten, welche für die Beurteilung der allfälligen Verfassungswidrigkeit der Rechtslage eine untrennbare Einheit bilden. Es ist dann Sache des Verfassungsgerichtshofes, darüber zu befinden, auf welche Weise eine solche Verfassungswidrigkeit – sollte der Verfassungsgerichtshof die Auffassung des Antragstellers teilen – beseitigt werden kann (VfSlg. 16.756/2002, 19.496/2011, 19.684/2012, 19.903/2014; VfGH 15.6.2016, G 25/2016; 13.10.2016, G 640/2015; 12.12.2016, G 105/2016).

Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im be-
gehrten Umfang verbleibende Rest einer Gesetzesstelle als sprachlich unver-
ständlicher Torso inhaltsleer und unanwendbar wäre (VfSlg. 16.279/2001,
19.413/2011; VfGH 19.6.2015, G 211/2014; 7.10.2015, G 444/2015; 10.10.2016,
G 662/2015), der Umfang der zur Aufhebung beantragten Bestimmungen so
abgesteckt ist, dass die angenommene Verfassungswidrigkeit durch die Aufhe-
bung gar nicht beseitigt würde (vgl. zB VfSlg. 18.891/2009, 19.933/2014), oder
durch die Aufhebung bloßer Teile einer Gesetzesvorschrift dieser ein völlig
veränderter, dem Gesetzgeber überhaupt nicht mehr zusinnbarer Inhalt gegeben
würde (VfSlg. 18.839/2009, 19.841/2014, 19.972/2015; VfGH 15.10.2016,
G 339/2015).

27

Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vor-
schriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn
es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolier-
ten Aufhebung einer Bestimmung käme, dass Schwierigkeiten bezüglich der
Anwendbarkeit der im Rechtsbestand verbleibenden Vorschriften entstünden,
und zwar in der Weise, dass der Wegfall der angefochtenen (Teile einer) Be-
stimmung den verbleibenden Rest unverständlich oder auch unanwendbar
werden ließe. Letzteres liegt dann vor, wenn nicht mehr mit Bestimmtheit
beurteilt werden könnte, ob ein der verbliebenen Vorschrift zu unterstellender
Fall vorliegt (VfSlg. 16.869/2003 mwN).

28

1.6. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung erweist sich der Antrag, soweit
er sich gegen einzelne Bestimmungen des Richtwertgesetzes wendet, als zu eng
gefasst:

29

Bei Aufhebung der angefochtenen Bestimmungen im antragsgemäßen Umfang verbliebe mit § 1, 2 und 4 RichtWG sowie dem II. Abschnitt des RichtWG ein völlig unanwendbarer und jeglichen Sinngehaltes entleerter Torso zurück (vgl. dazu VfGH 28.6.2017, G 428/2016 ua., V 75/2016 ua.). Damit würde das Richtwertsystem insgesamt unanwendbar werden, weshalb sich der Antrag als zu eng gefasst erweist. 30

1.7. Soweit Bedenken gegen die angefochtene Wortfolge in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG geltend gemacht werden, sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen. Der Antrag erweist sich insoweit als zulässig. 31

2. In der Sache

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hat sich in einem auf Antrag eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes gemäß Art. 140 B-VG auf die Erörterung der geltend gemachten Bedenken zu beschränken (vgl. VfSlg. 12.691/1991, 13.471/1993, 14.895/1997, 16.824/2003). Er hat sohin ausschließlich zu beurteilen, ob die angefochtene Bestimmung aus den in der Begründung des Antrages dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (VfSlg. 15.193/1998, 16.374/2001, 16.538/2002, 16.929/2003). 32

2.2. Soweit der Antrag zulässig ist, ist er nicht begründet. 33

2.3. Zu den geltend gemachten Bedenken im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 7 B-VG: 34

2.3.1. Die antragstellende Gesellschaft hegt Bedenken gegen die Wortfolge "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG. Die Rechtsvorschrift des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG bedingt, dass die die Mietzinsbildung begrenzenden Rechtsvorschriften des § 16 Abs. 2 MRG iVm dem Richtwertgesetz – sowie weitere Bestimmungen des MRG – auf Bestandverhältnisse über im Wohnungseigentum stehende Wohnungen, welche in Gebäuden gelegen sind, die auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, nicht anwendbar sind. Die dadurch vorgenommene Unterscheidung sei sachlich nicht begründet, da nicht auf Unterschiede im Tatsächlichen abgestellt werde. Maßgebend für die Ermittlung des (zulässigen) Mietzinses 35

könne nach Auffassung der antragstellenden Gesellschaft nur der von verschiedenen Faktoren (Wohnlage, Ausstattung, Zustand etc.) abhängige Wohnwert eines Mietobjektes sein; indessen sei jedoch nur das Datum der Erteilung der Baubewilligung maßgeblich. Auch die Materialien würden nicht verdeutlichen, welche "besonderen Umstände" durch § 1 Abs. 4 MRG berücksichtigt würden, weshalb die angefochtene Bestimmung gegen das "Gleichheitsgebot" verstoße.

2.3.2. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Gesetzgeber (s. etwa VfSlg. 13.327/1993, 16.407/2001). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. zB VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassungs wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s. etwa VfSlg. 16.176/2001, 16.504/2002). Diese Schranken sind im vorliegenden Fall nicht überschritten. Ob eine Regelung zweckmäßig ist und das Ergebnis in allen Fällen als befriedigend empfunden wird, kann nicht mit dem Maß des Gleichheitssatzes gemessen werden (zB VfSlg. 14.301/1995, 15.980/2000 und 16.814/2003). 36

2.3.3. Der Verfassungsgerichtshof geht – wie bereits in der Entscheidung vom 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. – im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen entsprechenden Gestaltungsspielraum verfügt (s. etwa EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84; EGMR 19.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97). 37

2.3.4. Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber – wie der Verfassungsgerichtshof ebenfalls bereits festgestellt hat – teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. (VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2016 ua.). 38

2.3.5. § 1 Abs. 4 und 5 MRG regeln den sogenannten Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Für die unter die Teilausnahmetatbestände des § 1 Abs. 4 Z 1 bis 3 MRG subsumierbaren Mietverhältnisse gelten – soweit das MRG nicht 39

mittelbar auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften anwendbar ist – lediglich die Rechtsvorschriften der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG – sohin die Vorschriften über die Beendigung des Mietverhältnisses, den Eintritt von Todes wegen, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, den Mindestmietzins und die Kautions (*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³, 2015, MRG § 1 Rz 55; *T. Hausmann*, in: Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht MRG³, 2013, § 1 Rz 81). Die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstücks des Mietrechtsgesetzes sind nicht anzuwenden.

2.3.6. Aus § 1 Abs. 4 Z 3 MRG folgt unter anderem, dass Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern das Gebäude, in dem der Mietgegenstand belegen ist, auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, nicht dem Mietzinsbegrenzungssystem des § 16 MRG unterliegen. Derartige Mietgegenstände unterliegen nur ausnahmsweise dem § 16 MRG – etwa bei Verweisung durch das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG), BGBl. 130/1948 (vgl. *T. Hausmann*, aaO, § 1 Rz 9, Rz 99; zum WWG vgl. OGH 23.2.2016, 5 Ob 18/16g). Im Übrigen kann für solche Mietobjekte jedoch ein freier Mietzins vereinbart werden (*Stabentheiner*, Mietrecht⁴, 2014, Rz 139).

40

2.3.7. Ausweislich der Materialien zu der bereits seit der Stammfassung des Mietrechtsgesetzes (BGBl. 520/1981) unverändert bestehenden Bestimmung des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG verfolgte der Gesetzgeber mit der Teilausnahme für Eigentumswohnungen, welche die entsprechenden Voraussetzungen aufweisen, das Ziel, den bei solchen Mietgegenständen bestehenden besonderen Umständen und Interessen Rechnung zu tragen (ErläutRV 425 BlgNR 15. GP, 36). Die Materialien erhellen dabei nicht weiter, welche konkreten Interessen der Gesetzgeber zu fördern suchte.

41

2.3.8. Das ursprünglich in der Regierungsvorlage für § 1 Abs. 4 Z 3 MRG in Anknüpfung an § 1 Zinsstoppgesetz vorgesehene Stichtagsdatum vom 30. Juni 1953 (ErläutRV 425 BlgNR 15. GP, 1 und 36; vgl. zu dieser Stichtagsregelung ausführlich *H. Böhm*, *Miete und Zeit* (gleiches Mietrecht für alle?), wobl 1997, 21 [24 ff.]) wurde im Justizausschuss auf den 8. Mai 1945 geändert. Mit diesem Datum knüpfte der Gesetzgeber an das Ende des Zweiten Weltkrieges (in Europa) an (AB 880 BlgNR 15. GP, 2).

42

2.3.9. Wenn der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von Gesetzen von Stichtagen abhängig macht, bleibt es ihm im Prinzip überlassen, den Stichtag festzulegen, ohne dass es für die Wahl des Stichtages einer Rechtfertigung bedarf. In diesem Sinn weist jede Stichtagsregelung ein gewisses Maß an Beliebigkeit auf. Es müsste besondere Gründe geben, warum gerade ein bestimmter Stichtag unsachlich ist (VfSlg. 17.238/2004, 19.308/2011; VfGH 8.3.2017, G 399/2016). 43

2.3.10. Es fällt daher grundsätzlich in den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, eine Wertung dahingehend zu treffen, welche Mietgegenstände in ein die Mietzinsbildung begrenzendes System einbezogen werden sollen, und diesbezüglich eine Stichtagsregelung vorzusehen, soweit die Regelung in sich sachlich ist. 44

2.3.11. Insbesondere im Fall *Mellacher* (EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84) hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte klargestellt, dass dem Gesetzgeber bei der Regelung des Mietrechts und der Gestaltung von mietzinsbegrenzenden Vorschriften ein entsprechender Gestaltungsspielraum ("margin of appreciation") zukommt. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte gelangte zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund dieses Gestaltungsspielraumes Regelungen wie jene des inzwischen durch das Richtwertsystem abgelösten Kategoriemietzinssystems, welche infolge der mangelnden Berücksichtigung von regionalen Unterschieden sowie der Lage des Mietobjekts zu unterschiedlich starken Nachteilen für Vermieter führen, keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das durch Art. 1 1. ZPEMRK verbürgte Recht begründen. 45

2.3.12. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte kann der Verfassungsgerichtshof nicht finden, dass der Gesetzgeber mit der angefochtenen Wortfolge in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG seinen Gestaltungsspielraum überschritten bzw. eine an sich unsachliche Regelung geschaffen hat. 46

2.3.12.1. Die angefochtene Rechtsvorschrift knüpft hinsichtlich der zeitlichen Abgrenzung des (Teil-)Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes an einen historischen Stichtag an, nämlich den 8. Mai 1945, welcher das Ende des Zweiten Weltkrieges in Europa markiert. Es ist nicht unsachlich, wenn der Gesetzgeber 47

Eigentumswohnungen in Gebäuden, welche auf Grund einer erst nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, vom Vollenwendungsbe-
reich und somit auch von dem Preisschutz des Mietrechtsgesetzes ausnimmt. Die
Regelung ist im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen der Zerstörung von
Wohnraum während des Krieges und dem Erfordernis des Wiederaufbaus nach
Kriegsende sowie vor dem Hintergrund des Zwecks, welcher mit dieser
gesetzlichen Festlegung offenkundig verfolgt wurde – nämlich die Ausnahme von
Gebäuden, die auf Grund einer in der Nachkriegszeit erteilten Baubewilligung
gänzlich neu errichtet wurden, von gewissen Bestimmungen des Mietrechtsge-
setzes (insbesondere hinsichtlich der die Mietzinsbildung einschränkenden
Rechtsvorschriften) – gerechtfertigt.

2.3.12.2. Es liegt nicht zuletzt auf Grund der getroffenen Stichtagsregelung nahe,
dass der Gesetzgeber – wie auch die Bundesregierung in ihrer Äußerung dardut –
bestrebt war, mit der mietzinsrechtlichen Besserstellung von Wohnungseigen-
tum in Gebäuden, für welche nach Kriegsende eine Baubewilligung erteilt wurde,
die Neuerrichtung von Wohnraum im Rahmen des Wiederaufbaus nach Kriegs-
ende zu honorieren. Damit hat der Gesetzgeber ein legitimes Ziel mit angemessenen
Mitteln verfolgt. Wie sich aus den Materialien ergibt, sollte mit der miet-
rechtlichen Begünstigung besonderen Umständen und Interessen bei
Wohnungseigentumsobjekten Rechnung getragen werden (vgl. ErläutRV 425
BlgNR 15. GP, 36).

48

2.3.13. Insofern ist die angefochtene Regelung weder in sich unsachlich noch
liegt ein – im Sinne der zitierten Judikatur – besonderer Grund vor, der den
konkret gewählten Stichtag als unsachlich erscheinen ließe. Den geltend gemach-
ten Bedenken im Hinblick auf das verfassungsrechtlich gewährleistete Recht auf
Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG) sind der antragstellenden Gesell-
schaft – einen Eingriff vorausgesetzt – die zum Gleichheitssatz dargelegten
Erwägungen entgegenzuhalten.

49

2.3.14. Die Unsachlichkeit der Regelung folgt ferner auch nicht aus der – eben-
falls von dem Stichtag abhängigen – Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des
Mietgegenstandes (§ 3 MRG) bzw. zur Vornahme nützlicher Verbesserungen
(§ 4 MRG). So unterliegen Mietobjekte, die in Gebäuden gelegen sind, die auf
Grund einer nach dem relevanten Stichtag erteilten Baubewilligung errichtet
wurden, nicht dem Richtwertmietzins. Dem steht bei solchen Mietobjekten

50

jedoch zugleich die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB gegenüber. Die durch § 1096 ABGB begründete dispositive Rechtslage sieht eine – gegenüber der im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung gelangenden Bestimmung des § 3 MRG – deutlich darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters vor (*T. Hausmann*, aaO, § 3 Rz 6d mwN). Eine subsidiäre Anwendbarkeit der Erhaltungspflichten nach § 1096 Abs. 1 erster Satz ABGB ist im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zugleich ausgeschlossen, da § 3 MRG diese Rechtsvorschrift als Spezialbestimmung insoweit verdrängt. Lediglich § 1096 Abs. 1 zweiter Satz ABGB betreffend die Mietzinsminderung gilt – als von § 3 MRG unberührt – auch im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (OGH 24.3.2009, 5 Ob 17/09z; 16.7.2013, 5 Ob 92/13k; *Iro/Rassi*, in: *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB-Kurzkommentar⁵, 2017, § 1096 Rz 13). Dem verminderten Mietzins im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes stehen sohin zugleich auch eingeschränkte Erhaltungspflichten gegenüber. Nützliche Verbesserungen im Sinne des § 4 MRG setzen indes das Vorhandensein eines Deckungsfonds (§ 4 Abs. 3 Z 1 MRG) oder aber eine (schriftliche) Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter (§ 4 Abs. 3 Z 2 MRG) voraus (vgl. *T. Hausmann*, aaO, § 4 Rz 20 f.). Insofern gehen die diesbezüglich geäußerten Bedenken der antragstellenden Gesellschaft ins Leere.

2.4. Aus diesen Gründen treffen die geltend gemachten Bedenken insgesamt nicht zu. 51

V. Ergebnis

1. Der Antrag wird, soweit er sich gegen die Wortfolge "sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist" in § 1 Abs. 4 Z 3 MRG richtet, abgewiesen. 52

2. Im Übrigen wird der Antrag als unzulässig zurückgewiesen. 53

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

54

Wien, am 28. Juni 2017

Der Präsident:

Dr. HOLZINGER

Schriftführer:

Dr. FAUNIE