

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

G 346/2015-15

1. Oktober 2015

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. Brigitte BIERLEIN

und 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. Georg LIENBACHER,

Dr. Rudolf MÜLLER,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Dr. Elke WILDPANNER-GUGATSCHKA

als Schriftführerin,

in dem von Amts wegen eingeleiteten Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG," in § 62a Abs. 1 Z 4 Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, BGBl. 85, in der Fassung des Artikel 1 des Bundesgesetzes, mit dem das Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, die Zivilprozessordnung, das Außerstreitgesetz und die Strafprozeßordnung 1975 geändert werden, BGBl. I 92/2014, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung gemäß Art. 140 B-VG zu Recht erkannt:

- I. In § 62a Abs. 1 Z 4 Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, BGBl. Nr. 85, in der Fassung des Artikel 1 des Bundesgesetzes, mit dem das Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, die Zivilprozessordnung, das Außerstreitgesetz und die Strafprozeßordnung 1975 geändert werden, BGBl. I Nr. 92/2014, wird die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG," als verfassungswidrig aufgehoben.
- II. Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.
- III. Die aufgehobene Bestimmung ist nicht mehr anzuwenden.
- IV. Der Bundeskanzler ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Bundesgesetzblatt I verpflichtet.

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss und Vorverfahren

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl G 206/2015 ein auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützter Antrag anhängig, mit dem die antragstellende Gesellschaft begehrt, § 16 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981, als verfassungswidrig aufzuheben. Der Antrag wurde aus Anlass eines Rekurses der antragstellenden Gesellschaft gegen einen Sachbeschluss "in sonstigen MRG-Sachen" des Bezirksgerichtes Leopoldstadt gestellt. Mit dem Sachbeschluss war über einen Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses (§ 37 Abs. 1 Z 8 MRG) abgesprochen worden.

1

2. Bei der Behandlung des Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG," in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG idF BGBl. I 92/2014 entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 2. Juli 2015 beschlossen, diese Gesetzesbestimmung von Amts wegen auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfen. 2

3. Der Verfassungsgerichtshof legte seine Bedenken, die ihn zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens bestimmt haben, in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar: 3

"2. Um die Zulässigkeit des Antrages beurteilen zu können, hat der Verfassungsgerichtshof § 62a Abs. 1 VfGG anzuwenden. Die Bestimmung des § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG ist daher präjudiziell (vgl. VfSlg. 8028/1977, 9912/1984, 16.631/2002, 18.014/2006; VfGH 29.11.2014, G 30-31/2014).

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die in Prüfung gezogene Bestimmung das Bedenken, dass sie gegen Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG und Art. 7 B-VG verstoßen dürfte:

4. Der mit der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle BGBl. I 114/2013 eingefügte Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG bestimmt, dass die Stellung eines Antrages gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig erklärt werden kann, wenn dies zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht erforderlich ist. Die entsprechenden einfachgesetzlichen Ausführungsbestimmungen – darunter § 62a VfGG – wurden mit dem Bundesgesetz, mit dem das Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, die Zivilprozessordnung, das Außerstreitgesetz und die Strafprozeßordnung 1975 geändert werden, BGBl. I 92/2014, kundgemacht. In den Erläuterungen zur RV dieses Bundesgesetzes heißt es auszugsweise (263 BlgNR 25. GP, 2 f., 4):

'Zu den Ausnahmen der §§ 57a Abs. 1 und 62a Abs. 1 im Einzelnen:

Gemäß Art. 139 Abs. 1a erster Satz und Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG kann die Stellung eines Antrages gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 4 bzw. Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig erklärt werden, wenn dies zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht erforderlich ist. In der im Bericht des Verfassungsausschusses wiedergegebenen Begründung des im Verfassungsausschuss eingebrachten gesamtändernden Abänderungsantrages der Abgeordneten Dr. Peter Wittmann, Mag. Wolfgang Gerstl, Dr. Peter Fichtenbauer, Kolleginnen und Kollegen (AB 2380 d.B. XXIV. GP, 9) wird dazu ausgeführt, dass in bestimmten verfahrensrechtlichen Konstellationen (etwa in Provisorialverfahren) die Stellung eines Parteienantrages den Zweck des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht gefährden oder vereiteln könne. Dies gelte auch für Sachentscheidungen, etwa solche, die rasch zu ergehen hätten, oder für Rechtssachen, in welchen eine neuerliche Entscheidung auf faktische Unmöglichkeiten stoße (etwa im Insolvenz- oder Exekutionsverfahren). Wie in den vergleichbaren Bestimmungen des B-VG sei der Begriff 'erforderlich' auch hier im Sinne von 'unerlässlich' zu verstehen.

[...]

Zu Z 4 (Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG, § 52 Abs. 1 WEG 2002 und § 22 Abs. 1 WGG) und Z 5 (Verfahren über die Kündigung von Mietverträgen und über die Räumung von Mietgegenständen):

Bei diesen Verfahren handelt es sich durchwegs um Verfahren, deren Zweck eine rasche Klärung der Rechtslage ist und die nach ihrer Konzeption keine Verzögerung dulden.' (Zitat ohne die Hervorhebungen im Original)

4.1. Die in den Erläuterungen zitierte Stelle des Berichts des Verfassungsausschusses, AB 2380 BlgNR 24. GP, 9, lautet – auszugsweise – wie folgt:

'In bestimmten verfahrensrechtlichen Konstellationen (zB im Provisorialverfahren) könnte die Stellung eines Parteiantrages den Zweck des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht gefährden oder vereiteln. Dies gilt auch für Sachentscheidungen, etwa solche, die rasch zu ergehen haben, oder für Rechtsachen, in welchen eine neuerliche Entscheidung auf faktische Unmöglichkeiten stößt (zB im Insolvenzrecht). Die Stellung eines Parteiantrages soll daher durch Bundesgesetz für unzulässig erklärt werden können, wenn dies zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht erforderlich ist. Wie in den vergleichbaren Bestimmungen des B-VG (vgl. insb. Art. 11 Abs. 2 sowie zuletzt Art. 136 Abs. 2 in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012) ist der Begriff 'erforderlich' auch hier im Sinne von 'unerlässlich' zu verstehen (vgl. VfSlg. 17.340/2004 mwH).'

4.2. Nach dem in diesen Zitaten deutlich werdenden Willen des (Verfassungs) Gesetzgebers und dem Wortlaut des Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG dürfte die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz nach vorläufiger Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nur in jenen Fällen für unzulässig erklärt werden, in denen dies 'unerlässlich' für die Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht ist (vgl. zum Erfordernis der 'Unerlässlichkeit' die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu Art. 11 Abs. 2 B-VG, beginnend mit VfSlg. 8945/1980 und die Rechtsprechung zu Art. 136 Abs. 2 B-VG, zB VfGH 2.12.2014, G 74/2014 ua.; VfGH 2.12.2014, G 148/2014; VfGH 12.3.2015, E 58/2015; jeweils mwN).

4.3. Der Verfassungsgerichtshof vermag vorderhand nicht zu erkennen, dass es sich bei allen Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG um solche handelt, in denen es zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens unerlässlich wäre, die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG für unzulässig zu erklären. Die Begründung der diesbezüglichen Ausnahmen in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG in den Erläuterungen zur RV des Bundesgesetzes, mit dem das Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, die Zivilprozessordnung, das Außerstreitgesetz und die Strafprozessordnung 1975 geändert werden (s. die wörtliche Wiedergabe oben, 4.), scheint die Erforderlichkeit des Ausschlusses der Stellung eines Parteiantrages auf Normenkontrolle nicht darzutun.

4.4. Der Verfassungsgerichtshof geht daher vorläufig davon aus, dass es jedenfalls nicht für alle Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG zur Sicherung deren Zwecks unerlässlich sein dürfte, die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig zu erklären.

5. Die in Prüfung gezogene Wortfolge dürfte auch dem aus dem Gleichheitssatz erfließenden Sachlichkeitsgebot widersprechen.

5.1. 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 scheinen im vorliegenden Fall jedoch überschritten zu sein.

5.2. Aus den oben (4.) angeführten Gründen erscheint es dem Verfassungsgerichtshof vorderhand unsachlich, wenn der Gesetzgeber für sämtliche in § 37 Abs. 1 MRG genannten Verfahren pauschal die Zulässigkeit der Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG ausschließt. Das vom Gesetzgeber des § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG in den Erläuterungen zur RV (s. wiederum oben, 4.) genannte Anliegen, durch diese Ausnahmebestimmung die rasche Durchführung bestimmter Verfahren zu gewährleisten, könnte für einzelne Verfahren gerechtfertigt sein. Allerdings hegt der Verfassungsgerichtshof – insbesondere mit Blick auf das Anlassverfahren – Zweifel daran, dass dies für alle der in § 37 Abs. 1 MRG genannten Verfahren der Fall ist."

4. Die Bundesregierung hat eine Äußerung erstattet, in der den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken wie folgt entgegengetreten wird:

4

"[...]

2. Zu den Bedenken im Hinblick auf Art. 140 Abs. 1a B-VG:

Zunächst hegt der Verfassungsgerichtshof im Wesentlichen das Bedenken, dass die in Prüfung gezogene Wortfolge gegen Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG verstößt, weil es 'jedenfalls nicht für alle Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG zur Sicherung deren Zwecks unerlässlich sein dürfte, die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig zu erklären'. Auch aus den Erläuterungen zu dieser Bestimmung lasse sich die Erforderlichkeit einer solchen (umfassenden) Ausnahme nicht entnehmen.

2.1. Es trifft zu, dass die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2014, mit dem unter anderem der neue § 62a VfGG geschaffen wurde, zur Begründung der Ausnahme der Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG nur eine sehr knappe, nicht weiter differenzierende Anmerkung enthalten, nämlich die Aussage, dass es sich bei diesen Verfahren durchwegs um solche handle, deren Zweck eine rasche Klärung der Rechtslage ist und die nach ihrer Konzeption keine Verzögerung dulden (263 BlgNR 25. GP 4).

Das Unterbleiben einer umfassenderen Argumentation mit Bezugnahme auf die einzelnen Verfahrensgegenstände ist einerseits auf die in der Endphase nach der politischen Willensbildung beschleunigten Abläufe bei der Gesetzwerdung zurückzuführen, andererseits aber auch darauf, dass ein solches Argumentarium zwangsläufig sehr umfassend und aufwändig hätte sein müssen.

Um die Bedenken des Verfassungsgerichtshofs auszuräumen, sollen im Folgenden die Argumente für die Rechtfertigung der Ausnahme sämtlicher Verfahrensgegenstände des § 37 Abs. 1 MRG sowie für die Unerlässlichkeit einer derart umfassenden Ausnahme im Folgenden eingehend dargelegt werden.

Dieser Äußerung sind grundlegende Ausführungen zu den mietrechtlichen Außerstreitverfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG, zu Zweck und Funktion dieser Verfahren und zu den diesen Angelegenheiten strukturell innewohnenden Sensi-

bilität vorangestellt. Die Bundesregierung möchte damit im Grundsätzlichen aufzeigen, wie problematisch der Zeitverlauf bzw. Verfahrensverzögerungen gerade bei diesen Verfahrensgegenständen sein können. Im Folgenden wird dann für jeden einzelnen der in § 37 Abs. 1 MRG aufgelisteten Verfahrensgegenstände darzulegen sein, wie sich diese grundlegende Problematik bei den von dem jeweiligen Verfahrensgegenstand typischerweise erfassten Sachverhalten manifestiert und niederschlägt.

Damit wird deutlich zu machen sein, dass die auf den ersten Blick pauschal scheinende Gesamtausnahme tatsächlich für jeden einzelnen Verfahrensgegenstand gerechtfertigt ist.

2.2. Allgemeines zu den in § 37 Abs. 1 MRG genannten Verfahren, insbesondere zur Problematik der Verzögerung dieser Verfahren

2.2.1. Einleitend ist festzuhalten, dass – mit einer kaum erwähnenswerten Ausnahme hinsichtlich der Kautionsrückzahlung – die Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG nur bei Mietverhältnissen in Betracht kommen, die dem so genannten Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes angehören, also nur bei Mietverträgen, die im Zentrum des vom Sondermietrecht etablierten Mieterschutzes stehen. Bei anderen Mietverhältnissen, also solchen, die dem Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG oder jenem des § 1 Abs. 5 MRG oder überhaupt bloß den Bestimmungen des ABGB-Bestandrechts gemäß den §§ 1090 bis 1121 ABGB unterliegen, ist ein mietrechtliches Außerstreitverfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG nicht denkbar. Denn bei Mietverträgen, die in einen der Teilanwendungsbereiche des MRG fallen, kommt dem Mieter im Wesentlichen nur ein Kündigungs- und Befristungsschutz zu; die Regelungen des Mietrechtsgesetzes über den Mietzins und die Bewirtschaftungskosten, über die Erhaltung, über den Investitionsersatz usw. gelten hier jedoch nicht.

2.2.2. Die gesetzgeberische Entscheidung, bestimmte mietrechtliche Streitigkeiten einem besonderen Verfahren zuzuführen, geht bereits auf die Mieterschutzverordnungen der Jahre 1917 und 1918 sowie vor allem auf das Mietengesetz 1922 zurück. Waren es zunächst Mietämter und im Weiteren Mietkommissionen, die zur Entscheidung über diese Angelegenheiten berufen waren, wurde die Entscheidungsbefugnis schließlich den ordentlichen Gerichten übertragen, allerdings in einem besonders ausgestalteten Verfahren, nämlich im mietrechtlichen Außerstreitverfahren, das nunmehr in § 37 MRG geregelt ist. Auch bei der Schaffung des Mietrechtsgesetzes im Jahr 1981 wurde die Systementscheidung, bestimmte besonders sensible und wichtige Angelegenheiten in ein besonderes Verfahren zu verweisen, bewusst aufrecht erhalten und weitergeführt. Der Gesetzgeber wollte den Parteien eines dem MRG-Vollanwendungsbereich unterliegenden Mietvertrags mit diesem Verfahren eine niederschwellige Möglichkeit bieten, wichtige Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis möglichst einfach und ohne Formstrenge, möglichst ohne Kostenbelastung und möglichst rasch durch auf diese Materie spezialisierte richterliche Organe entscheiden zu lassen. Im mietrechtlichen Außerstreitverfahren war bis Jahresende 2004 kein Kostenersatz vorgesehen; seit Jahresbeginn 2005 ist eine Tragung der Verfahrenskosten nach Billigkeit vorgesehen. Mehrere Sonderregelungen dieser Verfahrensart zielen auf Vereinfachung und damit auf Beschleunigung ab, etwa die Erleichterungsregeln über die Zustellung (zB Zustellung durch Anschlag, keine gültigkeitshemmende Wirkung einer Entfernung des Anschlags), die erleichterte Vertre-

tungsregelung, die Einschränkung von Unterbrechungen des Verfahrens oder der Neuerungsausschluss im Rekursverfahren.

2.2.3. Das primäre Motiv dafür, für bestimmte Streitigkeiten aus – dem Sondermietrecht des MRG unterliegenden – Mietverhältnissen ein besonderes Verfahren mit erleichternden und beschleunigenden Elementen zu schaffen, ist die große Bedeutung dieser Vertragsverhältnisse und damit auch der aus ihnen erfließenden mietrechtlichen Streitigkeiten. Es geht dabei um Vertragsverhältnisse von grundlegender und oft sogar existenzieller Bedeutung.

Wohnen ist unbestreitbar ein menschliches Grundbedürfnis; dieses Grundbedürfnis wird von einem Großteil der österreichischen Bevölkerung durch die Anmietung von Wohnungen und Wohnhäusern befriedigt. Es bedarf daher keiner weiteren Erörterung, dass die zentralen Fragen rund um Wohnungsmietverträge – wie etwa die vom Mieter zu leistenden Zahlungen, die diesbezüglichen Abrechnungen, die Rechtsposition des Mieters, die Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit des Mietgegenstands oder der aufrechte Bestand des Mietverhältnisses an sich – von enormer Wichtigkeit sind, nicht nur für die davon betroffenen Einzelpersonen, sondern auch aus der größeren sozialpolitischen Perspektive. Ähnliches gilt aber auch für Geschäftsraummietverhältnisse. Ein erheblicher Teil der österreichischen Wirtschaftsbetriebe und hier besonders prominent der Einzelhandel entfaltet seine betriebliche Tätigkeit nicht in eigenen, sondern in angemieteten Räumlichkeiten. Daher sind auch bei der Geschäftsraummiete die oben angesprochenen Fragen, besonders jene der Mietzinshöhe, die Rechte und die Verpflichtungen des Mieters und das Bestehen des Mietverhältnisses, von großer Relevanz. Und auch hier ist nicht nur das betriebswirtschaftliche Schicksal des einzelnen Geschäftsraummieters von Bedeutung; vielmehr haben die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Anmietung von Geschäftsräumen auch eine nicht zu vernachlässigende volkswirtschaftliche Dimension. Dass Streitfälle bei Wohnungs- und Geschäftsraummietverhältnissen möglichst rasch einer qualifizierten gerichtlichen Klärung zugeführt werden, muss dem Gesetzgeber deshalb ein vordringliches Anliegen sein. Die herausgehobene Bedeutung dieser Vertragsverhältnisse erfordert auch ein besonderes Regulativ zur beschleunigten Lösung streitig gewordener Konflikte.

2.2.4. Es kommt aber noch ein wesentlicher Faktor hinzu, der unmittelbar mit der zeitlichen Dimension der hier gegenständlichen Sachverhalte zu tun hat: Mietverträge sind Dauerrechtsverhältnisse, die auf einen fortgesetzten Leistungsaustausch gerichtet sind. Die jeweiligen Pflichten der Vertragsparteien erschöpfen sich nicht in einer einmaligen Leistung, sondern sind periodisch immer wieder von neuem zu erfüllen. Dieses Element führt dazu, dass ein längeres Andauern ungelöster Fragen wesentlich stärkere Auswirkungen hat als bei bloßen Zielschuldverhältnissen. Wenn etwa die Höhe des dem Vermieter rechtens zustehenden Mietzinses zwischen den Vertragsparteien strittig ist, schlägt sich die Ungewissheit darüber nicht nur einmal, sondern von Monat zu Monat wiederkehrend nieder. Wegen der ständigen Wiederholung etwa der Mietzinsfrage können sich sehr rasch besonders hohe Beträge aufsummieren, die je nach dem Ausgang des Konflikts die darin unterliegende Partei durchaus in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedrohen können. Mit anderen Worten: Eine länger dauernde Unklarheit über essentielle Fragen des Mietverhältnisses hat einen deutlich gravierenderen Störwert als bei anderen Rechtsfragen. Um es an einem Beispiel zu verdeutlichen: Ob die Entscheidung über die Pflicht zur Schadenstrahlung aus einem Verkehrsunfall oder über die Gewährleistung aus einem Kaufver-

trag etwas früher oder etwas später ergeht, hat in der Regel keine ins Gewicht fallenden Auswirkungen auf die Beteiligten und deren wirtschaftliche Situation. Anders hingegen bei den zentralen mietrechtlichen Streitfragen: Wegen des geschilderten Summationseffekts wird die monetäre und wirtschaftliche Problematik mit zunehmender Dauer des Konflikts zusehends größer. Deshalb ist es in diesem Bereich von besonderer Wichtigkeit, eine gerichtliche Lösung solcher mietrechtlicher Streitfragen möglichst rasch und verzögerungsfrei sicherzustellen. Daher ist es sachlich gerechtfertigt, gerade in diesem Bereich verfahrensrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten der Parteien, die zu einer erheblichen Verzögerung der Sachentscheidung führen können, auszuschließen.

2.2.5. Die angesprochene Redundanz bei Mietverträgen ist in der Regel eine monatliche, weil sowohl der Mietzins als auch die Bewirtschaftungskosten nach den gesetzlichen Bestimmungen monatlich zu entrichten sind. Es kann aber auch eine jährliche Redundanz zum Tragen kommen, nämlich bei den verschiedenen Abrechnungen im Mietrecht, an die sich jeweils Folgerungen für die nachfolgenden Perioden knüpfen, nämlich nicht nur Nachzahlungen oder Erstattungen, sondern auch Orientierungslinien für die künftige Bewirtschaftung und die Höhe von Akontierungen. Auch hier tritt also bei einer Verzögerung gerichtlicher Streitigkeiten ein problematischer Summationseffekt auf.

2.2.6. Bei einer anderen Gruppe mietrechtlicher Konflikte ergibt sich ein zeitlich sensibles Moment aus der zwingenden Notwendigkeit, rasch grundlegende Dispositionen treffen zu müssen oder einen strittigen Geldbetrag ohne Verzögerung zu erhalten, um ihn etwa in die künftige Wohnversorgung investieren zu können. Der Grund für die Dringlichkeit des gerichtlichen Verfahrens liegt hier also in einer zeitlich verdichteten Bedarfslage (meistens) des Mieters, dies allenfalls im Zusammenwirken mit einer verhältnismäßig besonders großen Höhe der dabei fraglichen Geldsummen.

2.2.7. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass den in § 37 Abs. 1 MRG aufgelisteten Angelegenheiten in all diesen Facetten durchwegs eine besondere zeitliche Sensibilität innewohnt, dass also Verzögerungen bei der Lösung dieser Konflikte besonders problematisch und zerstörerisch sein können. Im Einzelnen wird das unter Punkt 2.3 für die jeweiligen Verfahrensgegenstände gesondert aufzuzeigen sein.

Daher ist es einerseits wegen der besonders großen inhaltlichen Wichtigkeit von Wohnraum- und Geschäftsraummietverhältnissen und andererseits wegen der hier besonders wirkmächtigen Zeitkomponente sachlich gerechtfertigt, mietrechtliche Außerstreitverfahren über wesentliche Konflikte bei diesen Vertragsverhältnissen (wie sie in § 37 Abs. 1 MRG zusammengefasst sind) aus dem zwangsläufig mit Verfahrensverzögerungen verbundenen Regulativ über den Normenkontrollantrag auszunehmen.

Wenn diese Verfahren ihren Zweck, nämlich die jeweiligen Streitfragen ohne merklichen wirtschaftlichen Schaden für die Beteiligten zu lösen, erfüllen sollen, ist es unerlässlich, Verfahrensverzögerungen wie etwa durch einen Parteienantrag auf Normenkontrolle hintanzuhalten.

2.3. Zur Ausnahme der einzelnen Verfahrensgegenstände des § 37 Abs. 1 MRG

2.3.1. Zu Z 8 (Angemessenheit des Haupt- oder Untermietzinses und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins) und Z 12a (Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen):

Die Behandlung der Z 8 sei hier vorangestellt, weil es sich dabei um jenen Verfahrensgegenstand handelt, der Gegenstand des Ausgangsverfahrens ist. Es handelt sich dabei um Verfahren zur Prüfung des vom Mieter für die Gebrauchsüberlassung zu zahlenden Entgelts, aber auch um Verfahren zur Erhöhung des Mietzinses nach verschiedenen mietrechtlichen Bestimmungen. Wie schon in der Äußerung der Bundesregierung zum Ausgangsverfahren dargelegt, hängt es vom Ergebnis eines solchen Verfahrens ab, welchen Mietzinsbetrag der Mieter monatlich zu bezahlen hat. In der Praxis kommt es nun häufig vor, dass vertraglich ein sehr viel höherer Mietzins gefordert wird, als gesetzlich zulässig wäre; die monatliche Differenz zwischen dem Vereinbarten und dem gesetzlich Erlaubten kann also sehr hoch sein. Bei Wohnungsmietverträgen kann es dabei durchaus um Hunderte Euro, bei Geschäftsraummietverträgen sogar um mehrere Tausende Euro gehen, dies jeweils pro Monat. Wegen des schon unter Punkt 2.2 allgemein behandelten Summationseffekts können sich nun bei einem länger dauernden Mietzinsprüfungsverfahren insgesamt sehr hohe Differenzbeträge ergeben, die dann für die mit ihrem Rechtsstandpunkt unterliegende Seite häufig existenzbedrohend sein können. Das kann durchaus beide Seiten treffen. Wenn etwa der Vermieter damit rechnet, mit seinem Standpunkt durchzudringen, der vertraglich vereinbarte Mietzins sei gesetzlich zulässig, die gerichtliche Entscheidung dann aber doch in eine andere Richtung geht und der Mietzins herabgesetzt wird, muss er für die Vergangenheit die Differenz an den Mieter zurückbezahlen. Gemäß § 16 Abs. 8 MRG kann sich diese Rückzahlungspflicht bei unbefristeten Mietverträgen auf einen Zahlungszeitraum von drei Jahren, bei befristeten Mietverhältnissen sogar auf einen solchen von zehn Jahren beziehen. An einem Beispiel sei verdeutlicht, um welche Beträge es dabei gehen kann: Eine dem Mietzinsrecht des MRG unterliegende, 300 m² große Geschäftsräumlichkeit wird um 30 Euro pro m² unbefristet vermietet. Knapp vor Ablauf der Präklusionsfrist von drei Jahren leitet der Mieter ein Mietzinsüberprüfungsverfahren ein. Nach dem Angemessenheitssystem des § 16 Abs. 1 MRG wäre für die Geschäftsräumlichkeit nur ein Mietzins von 12 Euro pro m² zulässig; die Differenz beträgt also 18 Euro pro m² bzw. 5 400 Euro für das gesamte Mietobjekt, jeweils pro Monat. Selbst wenn das Mietzinsüberprüfungsverfahren nach einem Jahr beendet ist, ergibt sich bereits ein Rückzahlungsbetrag von 259 200 Euro; mit jedem weiteren Jahr Verfahrensdauer erhöht sich dieser Betrag um 64 800 Euro. Wenn der Vermieter derart hohe Beträge rückerstatten muss – und dies möglicherweise für mehrere Objekte, weil auch andere Mieter von ihrem Recht auf Mietzinsüberprüfung Gebrauch machen –, kann das für ihn zu erheblichen wirtschaftlichen Problemen führen. Umgekehrt kann aber auch ein Mieter in ähnlicher Weise betroffen sein, nämlich dann, wenn er sich in der Meinung, eine nachträgliche Mietzinsherabsetzung zu erreichen, auf einen hohen Mietzins einlässt, in der Folge jedoch mit seiner gerichtlichen Zinsanfechtung aus irgendwelchen Gründen nicht durchdringt. Diese Beispiele zeigen, dass solche Verfahren über die Höhe des Mietzinses möglichst wenig verzögerungsanfällig ausgestaltet sein müssen, wenn sie ihren Zweck erfüllen wollen. Denn dieser Zweck liegt in einer möglichst raschen Herstellung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit, weil nur dadurch die betroffenen Parteien in die Lage versetzt werden, die ihren Verhältnissen entsprechenden wirtschaftlichen Dispositionen rechtzeitig zu treffen. Eine Verzögerung bei der Klärung der zulässigen Entgelthöhe kann potenziell beide Seiten in erhebliche wirtschaftliche Schieflagen bringen. Die

Frage des 'richtigen', also des gesetzlich zulässigen Mietzinses muss deshalb möglichst verzögerungsfrei geklärt werden.

2.3.2. Zu Z 9 (Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten), Z 11 (Legung der Abrechnungen, Vorlage und Kopie des Energieausweises) und Z 12 (Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten, besondere Aufwendungen):

In diesen Verfahren geht es um die vom Vermieter jährlich zu legenden Abrechnungen, insbesondere über jene der Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten, und um deren Aufteilung auf die einzelnen Mietobjekte. In diesen Verfahren ist beispielsweise zu klären, ob der Vermieter zu Recht bestimmte Kostenpositionen in die Abrechnung aufgenommen hat, ob die Art der von ihm erstatteten Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften entspricht, ob bei der Heranziehung der einzelnen Mietgegenstände zur Tragung dieser Kosten ein korrekter Verteilungsschlüssel angewendet wurde, ob die Mieter noch Nachzahlungen zu leisten haben oder Überbeträge rückzuerstatten sind und bejahendenfalls in welcher Höhe.

Auch die bei diesen Angelegenheiten zu lösenden Fragen müssen so rasch wie möglich gerichtlich geklärt werden. Denn sie stellen sich in der Regel ja nicht nur für die Abrechnungsperiode, auf die sich die jeweilige Abrechnung bezieht, sondern kehren in gleicher Weise in den nachfolgenden Abrechnungsperioden wieder. Wenn beispielsweise ein falscher Verteilungsschlüssel angewendet wurde oder bestimmte Kostenpositionen – wie etwa Bankspesen oder in Wahrheit dem Bereich der Erhaltung zuzuordnende Ausgaben – zu Unrecht verrechnet wurden, wirkt sich das ja zumeist in gleicher Weise auch in den kommenden Abrechnungsperioden aus. Auch hier tritt also der unter Punkt 2.2 beschriebene Summationseffekt ein; auch hier verschärft sich also die jeweilige Problematik mit fortwährendem Zeitablauf. Um einer solchen Verschärfung entgegenzuwirken, müssen also auch bei diesen Verfahren Verzögerungen weitestgehend hintangehalten werden und rasch Entscheidungen über die konfliktiven Fragen getroffen werden, weil diesen eben auch ein in die Zukunft gerichteter Aspekt innewohnt.

2.3.3. Zu Z 8a (Aufgliederung eines Pauschalmietzinses):

Dieser Verfahrensgegenstand hat einen unmittelbaren Zusammenhang mit den Bewirtschaftungskosten und wird deshalb hier gleich im Anschluss an diese behandelt. Es geht um die gerichtliche Aufspaltung eines mit einem Pauschalbetrag vereinbarten Mietzinses in den Entgeltanteil und in den Bewirtschaftungskostenanteil, um damit einerseits dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, dem Mieter die auf den Mietgegenstand tatsächlich entfallenden Betriebskosten zu verrechnen, und andererseits die Höhe des darüber hinaus vom Mieter zu bezahlenden Hauptmietzinses zu klären. Auch bei diesem Verfahren spielt der Faktor Zeit die bereits beschriebene sensible Rolle insofern, als sich bei einer langen Verfahrensdauer entsprechend hohe Nachzahlungsbeträge ergeben können. Um eine dem Mieter daraus entstehende Mehrbelastung zu vermeiden, sollte über die Aufspaltung rasch entschieden werden.

2.3.4. Zu Z 2 (Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten) und Z 5 (Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-

Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruchs auf angemessene Entschädigung):

Bei diesen Verfahrensgegenständen sind die Dringlichkeit und damit das Gebot verfahrensrechtlicher Beschleunigung besonders evident. Hier geht es beispielsweise um die Durchsetzung des Erhaltungsanspruchs von Mietern bei gravierenden Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses (etwa am Dach oder im Stiegenhaus), um die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen im Inneren des Mietgegenstandes oder um die Beseitigung von – möglicherweise mit Explosions- oder Brandgefahr verbundenen – Gebrechen an der Elektroinstallation oder der Gasversorgung. Es bedarf wohl keiner weitwendigen Ausführungen, um zu erklären, dass hier eine Verfahrensverzögerung durch einen vom Vermieter eingebrachten Normenkontrollantrag besonders problematisch wäre. Um sicherzustellen, dass diese Verfahren ihren Zweck einer raschen Beseitigung solcher Mängel erfüllen können, ist eine Ausnahme vom Parteienantrag auf Normenkontrolle zwingend erforderlich.

2.3.5. Zu 10 (Erhöhung der Hauptmietzinse):

In diesem Punkt treffen zwei bereits behandelte Dringlichkeiten zusammen, da diese Verfahren die Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung dringlicher Erhaltungsarbeiten betreffen. Wenn die Hauptmietzinsreserve und die zu erwartenden Mietzinseinnahmen zur Bedeckung von größeren Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter durchführen muss, nicht ausreichen, kann der Vermieter eine entsprechende Erhöhung der Hauptmietzinse durch gerichtliche Entscheidung herbeiführen. Diese Verfahren sind also zum einen ein essenzielles Element der Erhaltung; zum anderen ist darin das von den Mietern monatlich allenfalls erhöht zu leistende Entgelt zu klären. Damit liegt auch für diese Verfahren der Dringlichkeitsaspekt auf der Hand; dazu kann auch auf die obigen Ausführungen zum Gebot beschleunigter Entscheidungen über Erhaltungsarbeiten verwiesen werden.

2.3.6. Zu Z 4 (Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung):

Dieses Verfahren dient der Klärung der Frage, ob der Vermieter bei zufälligem Untergang des Mietobjekts oder bei zufälligem Eintritt von dessen Unbrauchbarkeit zur Wiederherstellung des Mietgegenstandes verpflichtet ist. Wenn also eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit beispielsweise durch einen Brand zerstört oder unbenutzbar wird, kann der Vermieter unter gewissen Voraussetzungen gerichtlich zur Wiederherstellung verpflichtet werden. Die Dringlichkeit eines solchen Verfahrens liegt auf der Hand, zumal der Mieter in der Regel ja auf die möglichst rasche Wiederherstellung der Benutzbarkeit existenziell angewiesen sein wird. Es ist deshalb zwingend geboten, dieses Verfahren verzögerungsfrei auszugestalten.

2.3.7. Zu Z 6 zweiter Fall (Investitionsersatz) und Z 8b (Kautionsrückforderung):

In diesen Verfahren werden Zahlungsansprüche des Mieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses behandelt, nämlich zum einen Ansprüche auf Abgeltung meist kostenaufwändiger Investitionen, wie etwa für den Einbau eines Bades oder die Erneuerung einer Heiztherme, und zum anderen Ansprüche auf Rückzahlung der vom Mieter bei Mietbeginn erlegten Kautions, die regelmäßig ein Vielfaches des monatlich zu leistenden Mietzinses beträgt. Bei diesen Ansprüchen ist zu beachten, dass bei Verweigerung ihrer Erfüllung durch den Vermieter eine für den Mieter besonders prekäre Situation eintritt. Denn in aller Regel ist der Mieter auf Grund der Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses ja gezwungen, ein anderes Objekt anzumieten, wodurch ihm regelmäßig sehr hohe

Aufwendungen entstehen, und zwar an Umzugskosten, Kosten der Adaptierung und Einrichtung des neuen Objekts, Maklerprovision und neuerlich zu erlegendender Kautions. In der Praxis sind daher die Mieter auf die rasche Verfügbarkeit der ihnen aus dem alten Mietverhältnis zustehenden Ansprüche angewiesen, um damit wenigstens zum Teil diese neuen Kosten decken zu können. Auf Grund dieser regelhaften situativen Verknüpfung ist auch bei diesen Verfahren eine rasche und verzögerungsfreie Klärung durch das Gericht geboten.

2.3.8. Zu Z 1 (Anerkennung als Hauptmieter):

In Bezug auf die Anerkennung als Hauptmieter ergibt sich die Dringlichkeit des Verfahrens aus der funktionalen Verknüpfung dieses Anspruchs mit den bisher in den obigen Punkten behandelten Verfahren und Ansprüchen. Denn viele dieser Ansprüche, wie – nur beispielsweise – jener auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten oder auf Investitionsersatz, stehen nur einem Hauptmieter und nicht auch einem Untermieter zu. Wenn nun – was in der Praxis recht häufig der Fall ist – der Bestandnehmer durch ein Umgehungsgeschäft in die formale Position eines Untermieters gedrängt wird, kann er solche Ansprüche nur in Verbindung mit einem Verfahren zu seiner Anerkennung als Hauptmieter geltend machen. Für ein solches Anerkennungsverfahren muss daher hinsichtlich der Dringlichkeit und daraus folgernd hinsichtlich der sachlichen Rechtfertigung sowie der Unerlässlichkeit eines Ausschlusses von Verzögerungen durch einen Parteienantrag auf Normenkontrolle Gleiches gelten wie für die oben bereits behandelten Verfahren. Denn andernfalls würde der Scheinuntermieter durch ein solches Umgehungsgeschäft um die rasche Rechtsdurchsetzung gebracht und damit ungegerechtfertigt schlechter gestellt als ein Bestandnehmer, dem vom Vertragspartner von vornherein die Rechtsposition eines Hauptmieters eingeräumt wird.

2.3.9. Zu Z 3 (Durchsetzung der Anbotspflicht), Z 6 erster Fall (Veränderung des Mietgegenstandes) und Z 7 (Wohnungstausch):

Gegenstand dieser Verfahren sind Gestaltungsrechte des Mieters, die an eine qualifizierte Bedarfslage anknüpfen, wie etwa wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe oder ein wichtiges Interesse des Hauptmieters. Inhaltlich geht es dabei etwa um den Einbau einer Beheizungsanlage oder eines Bades oder um die Vergrößerung des dem Mieter und seiner Familie zur Verfügung stehenden Wohnraums. Ungeachtet der Anerkennung eines solchen Bedarfs des Mieters durch diese gesetzlichen Gestaltungsrechte darf der Mieter zu deren Umsetzung nicht etwa eigenmächtig handeln, sondern bedarf dazu – zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Abläufe – der Zustimmung des Vermieters. Im Fall der Verweigerung dieser Zustimmung muss der Mieter den Gerichtsweg beschreiten und eine Entscheidung über die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung herbeiführen. Dieses gerichtliche Verfahren soll aber möglichst rasch abgewickelt werden, um die für die Befriedigung des wichtigen Bedarfs des Mieters erforderlichen Schritte nicht zu lange aufzuschieben.

2.3.10. Zu Z 14 (Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten):

Ausgangslage aller Einzeltatbestände dieses Rückerstattungsverfahrens ist die Ausnützung der Zwangslage eines Mieters bzw. eines Mietinteressenten, der auf ein Mietobjekt dringend angewiesen ist und dem dafür regelmäßig hohe Geldzahlungen abgenötigt werden, ohne dass er dafür eine rechtlich äquivalente Gegenleistung erhalte. Das typische Beispiel für ein solches Geschehen ist die Forderung eines hohen Geldbetrags durch den Vermieter einfach nur dafür, dass

der Mietvertrag über ein bestimmtes Objekt (für das dann ohnehin der monatliche Mietzins zu leisten ist) mit dem Mieter geschlossen wird. Es geht also vor allem um die Bekämpfung des sogenannten Ablöseunwesens, bei dem Mietinteressenten in rechtlich nicht zu billiger Weise oft exorbitante Geldsummen abverlangt werden. Zur Hintanhaltung dieses Missstandes soll der Mieter in einem möglichst einfachen und niederschweligen Verfahren die Rückerstattung solcher Ablösebeträge erwirken können. Da die Aufbringung und Zahlung hoher Ablösesummen für die Betroffenen häufig eine große Belastung darstellt, soll das Rückerstattungsverfahren möglichst rasch und verzögerungsfrei abgewickelt werden. Hier ergibt sich das Dringlichkeitserfordernis also aus der rechtlich nicht zu tolerierenden Ausnützung einer Zwangslage und aus der hohen finanziellen Belastung durch die Aufbringung der geforderten Ablösebeträge.

2.3.11. Zu Z 13 (Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge):

Hier gilt abweichend von den zuvor behandelten Verfahrensgegenständen Besonderes.

§ 37 Abs. 1 Z 13 MRG ist mittlerweile durch Zeitablauf obsolet geworden. Verfahren dieser Art kann es heute – aus sogleich darzulegenden Gründen – nicht mehr geben. Diese Ziffer wäre deshalb bei der nächsten größeren Reform oder Novellierung des Mietrechts aus dem Rechtsbestand genommen worden. Ein Rückzahlungsbegehren hinsichtlich der vom Vermieter vereinnahmten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge kam nämlich nur für solche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in Betracht, die vor dem Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes am 1. März 1994 eingehoben worden waren. Die späteren Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge konnten nicht mehr Gegenstand eines Rückzahlungsbegehrens sein und unterschieden sich daher nicht mehr vom Hauptmietzins. Mit der am 1. Jänner 2002 in Kraft getretenen Mietrechtsnovelle 2001 wurden deshalb diese 'neuen' (nicht rückzahlbaren) Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge durch die Mietzinsanhebungsmöglichkeit des § 45 MRG ersetzt (Verfahren über diese Mietzinsanhebung gehören nicht zum Tatbestand des § 37 Abs. 1 Z 13, sondern zu jenem gemäß § 37 Abs. 1 Z 8 MRG). Für die Rückzahlung der 'alten' Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge galt eine zehnjährige Frist, sodass jedenfalls ab dem Ablauf des Jahres 2004 ein solches Rückzahlungsbegehren nicht mehr möglich ist. Da es solche Verfahren also seit mehr als einem Jahrzehnt nicht mehr geben kann, kommen auch keine Parteianträge auf Normenkontrolle in solchen Verfahren in Betracht. Der Ausschluss des Parteiantrages auf Normenkontrolle in Bezug auf ein nicht (mehr) bestehendes Verfahren kann daher nicht verfassungswidrig sein.

2.4. Zusammenfassung

Die Ausnahmebestimmung des § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG fußt im Grundsatz auf der Überlegung, dass es sich bei den ausgenommenen Verfahren um solche handelt, die einer möglichst raschen Erledigung zugeführt werden sollten und bei denen es daher gilt, Verzögerungen durch das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof hintanzuhalten.

Wie nun in der Darstellung der einzelnen Verfahrensgegenstände des § 37 Abs. 1 MRG aufgezeigt werden konnte, ist – mit Ausnahme der durch Zeitablauf obsolet gewordenen Z 13, die verfahrensrechtlich nicht mehr zum Tragen kommen kann – bei sämtlichen Einzeltatbeständen des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens eine Ausnahme im Sinn des Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG erforderlich, um zu gewährleisten, dass diese Verfahren ihren Zweck ohne Einschränkungen erfüllen können. Die Ausnahme des § 62a Z 4 VfGG in Bezug auf die in § 37 Abs. 1 MRG

genannten Verfahren ist daher nur eine scheinbar pauschale, nicht differenzierende. Tatsächlich aber ist im Hinblick auf den Inhalt und die Zielrichtung der einzelnen Verfahrensgegenstände ihre besondere Behandlung hinsichtlich der Normenkontrolle auf Antrag einer Partei durchwegs gerechtfertigt und damit verfassungskonform.

3. Zu den Bedenken im Hinblick auf den Gleichheitssatz:

Die Bundesregierung vermag zunächst nicht zu erkennen, weshalb der Gleichheitssatz – sofern durch die Ausnahmen vom Parteiantrag auf Normenkontrolle niemand benachteiligt oder diskriminiert wird – einen Maßstab dafür bilden sollte, ob Ausnahmen vom Parteiantrag auf Normenkontrolle zulässig sind (so hinsichtlich der Erforderlichkeit von Regelungen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch Bundes- oder Landesgesetz VfGH 8.10.2014, G 83/2014), wenn die Verfassungsbestimmung des Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG zur Schaffung solcher Ausnahmeregelungen ausdrücklich ermächtigt.

Im Übrigen kann die dargelegte Erforderlichkeit der Ausnahme der in § 37 Abs. 1 MRG genannten Verfahren vom Parteiantrag auf Normenkontrolle als Argument für ihre Sachlichkeit herangezogen werden.

4. Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass die Wortfolge '§ 37 Abs. 1 MRG,' in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG nach Ansicht der Bundesregierung nicht verfassungswidrig ist." (Zitat ohne die im Original enthaltenen Hervorhebungen)

Die Bundesregierung beantragt, die in Prüfung gezogene Wortfolge nicht als verfassungswidrig aufzuheben. Für den Fall der Aufhebung möge der Verfassungsgerichtshof eine Frist für das Außerkrafttreten von 18 Monaten bestimmen. Diese Frist erscheine erforderlich, um legislative Vorkehrungen zur Schaffung einer Nachfolgebestimmung zu ermöglichen. 5

5. Der Antragsteller im Anlassverfahren vor dem ordentlichen Gericht erstattete eine Äußerung, in der er vorbrachte, dass "in der gesamthaften Ausschließung des § 37 Abs. 1 MRG in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG keine Verfassungswidrigkeit [liege]" und er der Äußerung der Bundesregierung im zu G 206/2015 protokollierten Verfahren insoweit "vollinhaltlich beipflichte". 6

II. Rechtslage

Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar: 7

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981, idF BGBl. I 100/2014, lauten wie folgt: 8

"§ 37. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs. 3);
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6);
3. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7);
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruchs auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18c Abs. 2);
6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);
7. Wohnungstausch (§ 13);
8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12a, 16, 43, 44, 45, 46, 46a, 46c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);
- 8a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4);
- 8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16b Abs. 2);
9. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17);
10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a, 18b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18c (§ 18c Abs. 4);
11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2) Vorlage und Kopie des Energieausweises (§ 20 Abs. 5);
12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24);
- 12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25);
13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 45);
14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27).

(2) Liegen im Falle eines Wohnungstausches (Abs. 1 Z 7, § 13) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig.

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden.
2. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.
3. In einem Verfahren, das vom Vermieter gegen Hauptmieter des Hauses eingeleitet wird, kommt auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses Parteistellung zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.
4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Hauptmieter des Hauses nach Z 2 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Z 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.
7. Zustellungen an den oder die Vermieter können auch zu Händen des für das Haus bestellten Verwalters vorgenommen werden.
8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.
9. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder

durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.

10. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.

11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist.

12. In den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Z 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, § 52 WEG 2002, § 22 WGG oder § 25 HeizKG verbunden werden.

13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden.

14. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel - außer zur Dartuung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. § 47 Abs. 1 AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekuserhebung ausschließt.

15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden.

16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 Auß-

StrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend.

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.

18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zugestellt wurde.

19. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden.

20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Abs. 1 in einem Verfahren nach Abs. 3 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(4) Ergibt sich in einem Verfahren nach Abs. 1 ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten.

[...]

§ 39. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der

Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

§ 40. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt ist. Sobald ein solches Begehren bei Gericht eingebracht wurde, hat die Gemeinde das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, daß der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichtes, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gerichte auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.

[...]

§ 50. Die Gemeinden, auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes die Voraussetzungen des § 39 Abs. 1 zutreffen, sind durch die Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, BGBl. Nr. 299/1979, bestimmt."

2. Die Kundmachung des Bundesministers für Justiz und für Inneres vom 25. Juni 1979, mit der die zur Entscheidung im Sinn des § 36 des Mietengesetzes berufenen Gemeinden festgestellt werden, BGBl. 299/1979, idF BGBl. 131/1981, lautet:

9

"1. Auf Grund des § 36 Abs. 2 des Mietengesetzes, BGBl. Nr. 210/1929, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 91/1976, wird im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bauten und Technik festgestellt, daß die im § 36 Abs. 2 des Mietengesetzes genannten Voraussetzungen bei folgenden Gemeinden zutreffen:

Land Kärnten: Klagenfurt;

Land Niederösterreich: Neunkirchen, St. Pölten, Stockerau;

Land Oberösterreich: Linz;

Land Salzburg: Salzburg;

Land Steiermark: Graz, Leoben, Mürzzuschlag;

Land Tirol: Innsbruck;

Land Wien: Wien.

2. Diese Kundmachung tritt mit Wirksamkeit vom 1. August 1979 an die Stelle der Kundmachung vom 18. Jänner 1979, BGBl. Nr. 32."

3. § 62a Abs. 1 Verfassungsgerichtshofgesetz 1953 – VfGG, BGBl. 85, idF BGBl. I 92/2014, lautet auszugsweise (die in Prüfung gezogene Wortfolge ist hervorgehoben):

10

"§ 62a. (1) Eine Person, die als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache rechtzeitig ein zulässiges Rechtsmittel erhebt und wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, kann gleichzeitig einen Antrag stellen, das Gesetz als verfassungswidrig aufzuheben (Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG). Die Stellung eines solchen Antrages ist unzulässig:

1.-3. [...]

4. im Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG, § 52 Abs. 1 WEG 2002 und § 22 Abs. 1 WGG;

5.-10. [...]"

III. Erwägungen

A. Zur Zulässigkeit des Verfahrens

Im Verfahren hat sich nichts ergeben, was an der Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Bestimmung zweifeln ließe. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich das Gesetzesprüfungsverfahren insgesamt als zulässig. 11

B. In der Sache

1. Die im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken des Verfassungsgerichtshofes konnten im Gesetzesprüfungsverfahren nicht zerstreut werden. Die vorläufige Annahme, die in Prüfung gezogene Wortfolge verstoße gegen Art. 140 Abs. 1a B-VG, hat sich als zutreffend erwiesen. 12

2. Vorauszuschicken ist, dass Art. 140 Abs. 1a B-VG (ebenso wie Art. 139 Abs. 1a B-VG) – anders als bei Anträgen nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. a B-VG – eine nicht nach der Qualität des Anfechtungsobjekts, sondern eine nach den Verfahren differenzierende Beschränkung der Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes bildet. Sie wurde gleichzeitig mit der Erweiterung der Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes im Bereich der Normenkontrolle durch die B-VG-Novelle BGBl. I 114/2013 in das B-VG aufgenommen. Die Schaffung des Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und die Ausweitung des Kreises der antragsbefugten ordentlichen Gerichte ergänzt das System der verfassungsgerichtlichen Normenkontrolle im Interesse des Rechtsschutzes. Die Verpflichtung der (ordentlichen) Gerichte, bei Bedenken betreffend die Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes einen Antrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen (Art. 89 Abs. 2 iVm Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. a B-VG) und die den Parteien eines Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten zustehende Befugnis, diese Bedenken allenfalls von sich aus an den Verfassungsgerichtshof heranzutragen, stehen in engem historischen und systematischen Zusammenhang. 13

2.1. Die Erweiterung der Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes umfasste zum einen die Ausweitung des Kreises der anfechtungsbefugten (ordentlichen) Gerichte auf alle (auch die erstinstanzlichen) Gerichte, zum anderen eine Erstreckung der Befugnis von anfechtungsberechtigten Personen auf Parteien eines 14

Gerichtsverfahrens. Die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes zur Normenkontrolle ist zentrales Element des rechtsstaatlichen Prinzips der österreichischen Bundesverfassung (VfSlg. 15.215/1998). Mit dieser Befugnis wurde eine Lücke im Rechtsschutzsystem geschlossen (*Frank, Gesetzesbeschwerde*, 2015, 35); nach den Gesetzesmaterialien soll die Bestimmung nicht zuletzt die Rechtsbereinigungsfunktion des Verfassungsgerichtshofes stärken (AB 2380 BlgNR 24. GP, 8).

2.2. Gleichzeitig war der Verfassungsgesetzgeber, wie sich aus den Materialien ergibt, davon bestimmt, Verfahrensverzögerungen durch Parteianträge auf Gesetzesprüfung möglichst hintanzuhalten. Zu diesem Zweck wurde eine an Art. 144 Abs. 2 B-VG angelehnte Befugnis zur Ablehnung von Parteianträgen eingefügt, wenn sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg haben (Art. 140 Abs. 1b B-VG; vgl. VfGH 24.2.2015, G 13/2015). In einer vom Verfassungsausschuss vorgeschlagenen, am Tag der Beschlussfassung über die Novellierung des Art. 140 B-VG angenommenen EntschlieÙung zur Vermeidung mutwilliger Verfahrensverzögerungen kommt zum Ausdruck, dass der Verfassungsgerichtshof über die Ablehnung von "Gesetzesbeschwerden" entscheidet und das Gerichtsverfahren nur im Einzelfall unterbrochen wird. Daneben werden die Schaffung von Ausnahmen in Angelegenheiten des Exekutions- und Insolvenzrechts als vorzusehende Ausnahmen ausdrücklich genannt, für Angelegenheiten der öffentlichen Bücher die Sicherstellung des Vertrauens in diese gefordert; schließlich wird formuliert, dass – ganz allgemein und nicht beschränkt auf bestimmte Materien – eine "Inanspruchnahme der verfassungsrechtlichen Ausnahmen [...] nur [stattfinden soll], sofern [...] die Ausnahme zur Sicherung des Verfahrenszwecks erforderlich (d.h. unerlässlich) ist." (EntschlieÙung vom 13. Juni 2013, 310/E 24. GP).

15

2.3. Vor diesem Hintergrund ist die Bestimmung des Art. 140 Abs. 1a B-VG als eine eng begrenzte Ausnahme von der grundsätzlich gegen alle Bundes- und Landesgesetze offen stehenden Anfechtungsberechtigung anzusehen, die durch die Erforderlichkeit des Ausschlusses des Rechtsbehelfs im Hinblick auf den Zweck des (gerichtlichen) Verfahrens bestimmt wird, wobei den mit dem zeitlichen Aspekt zusammenhängenden Elementen der Sicherung des Verfahrenszwecks wenigstens auch durch andere verfahrensrechtliche Vorkehrungen

16

Rechnung getragen werden sollte (vgl. Art. 140 Abs. 1b B-VG, Art. 140 Abs. 8 B-VG, § 62a Abs. 6 VfGG, § 80a Abs. 2 AußStrG).

3. Der Verfassungsgerichtshof ging in seinem (oben bei I.3. wiedergegebenen) Prüfungsbeschluss unter Hinweis auf den Wortlaut des Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG und die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Bundesgesetzes BGBl. I 92/2014 (263 BlgNR 25. GP) vorläufig davon aus, dass die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz nur in jenen Fällen für unzulässig erklärt werden dürfte, in denen dies "unerlässlich" für die Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht ist. 17

3.1. Zur Auslegung des Erfordernisses der "Unerlässlichkeit" verweisen die Gesetzesmaterialien ausdrücklich auf die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zu Art. 11 Abs. 2 B-VG (AB 2380 BlgNR 24. GP, 9) und auf Art. 136 Abs. 2 B-VG in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012: 18

"In bestimmten verfahrensrechtlichen Konstellationen (zB im Provisorialverfahren) könnte die Stellung eines Parteiantrages den Zweck des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht gefährden oder vereiteln. Dies gilt auch für Sachentscheidungen, etwa solche, die rasch zu ergehen haben, oder für Rechtssachen, in welchen eine neuerliche Entscheidung auf faktische Unmöglichkeiten stößt (zB im Insolvenzrecht). Die Stellung eines Parteiantrages soll daher durch Bundesgesetz für unzulässig erklärt werden können, wenn dies zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens vor dem ordentlichen Gericht erforderlich ist. Wie in den vergleichbaren Bestimmungen des B-VG (vgl. insb. Art. 11 Abs. 2 sowie zuletzt Art. 136 Abs. 2 in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012) ist der Begriff 'erforderlich' auch hier im Sinne von 'unerlässlich' zu verstehen (vgl. VfSlg. 17.340/2004 mwH)."

3.2. Zu Art. 11 Abs. 2 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof unter anderem ausgesprochen, dass sich die "Unerlässlichkeit" einer abweichenden Regelung in einem Materiengesetz aus "besonderen Umständen" oder aus dem Regelungszusammenhang mit den materiellen Vorschriften ergeben kann (vgl. VfSlg. 19.787/2013 mwN). Von den allgemeinen Bestimmungen der Verfahrensgesetze abweichende Regelungen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht anderen Verfahrensbestimmungen, etwa dem Rechtsstaatsprinzip und dem daraus abgeleiteten Grundsatz der Effektivität des Rechtsschutzes widersprechen (vgl. VfSlg. 15.218/1988, 17.340/2004; vgl. zu Art. 136 Abs. 2 B-VG zB VfGH 2.12.2014, G 148/2014; VfGH 12.3.2015, E 58/2015). 19

3.3. Die Kriterien der Erforderlichkeit in Art. 11 Abs. 2 B-VG und in Art. 136 Abs. 2 B-VG verfolgen im Hinblick auf die Begrenzung der Ermächtigungen das Ziel der Wahrung einer Einheitlichkeit im Verfahrensrecht vor Verwaltungsbehörden bzw. Verwaltungsgerichten. Damit sind sie gleich dem Art. 140 B-VG, der eine möglichst umfassende Kontrolle der Gesetze am Maßstab der Bundesverfassung bezweckt, auf die Verwirklichung der durch das Siebente Hauptstück maßgeblich ausgeformten Rechtsstaatlichkeit gerichtet. 20

3.4. Eine an diesem Regelungszweck ausgerichtete historisch-systematische Auslegung des Art. 140 Abs. 1a B-VG führt daher zum Ergebnis, dass die in dieser Bestimmung mit dem Kriterium der Erforderlichkeit beschränkte Ermächtigung an den Gesetzgeber, den Zugang zum Verfassungsgerichtshof zu begrenzen, eng im Sinne einer "Unerlässlichkeit" zu verstehen ist. Unerlässlich ist die Ausnahme der Möglichkeit, eine Gesetzesbeschwerde zu erheben, in Verfahren, in denen die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und die nachfolgende Durchführung eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof den Zweck des Verfahrens vereiteln würde (zB in Provisorialverfahren). Im Hinblick auf Rechtssachen, für die der Ausschluss der Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG nicht unerlässlich ist, ist gegebenenfalls nach Art. 140 Abs. 8 B-VG durch Bundesgesetz zu bestimmen, dass das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, mit dem das Gesetz als verfassungswidrig aufgehoben wird, eine neuerliche Entscheidung der Rechtssache vor dem ordentlichen Gericht ermöglicht. 21

4. Die im Prüfungsbeschluss vorläufig getroffene Annahme, dass es jedenfalls nicht für alle Fälle des § 37 Abs. 1 MRG zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens im beschriebenen Sinn unerlässlich sein dürfte, die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig zu erklären, hat sich im Gesetzesprüfungsverfahren bestätigt. 22

4.1. § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG sieht unter anderem vor, dass in Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG unzulässig ist. Die Bestimmung regelt in Abs. 1 die örtliche, sachliche und funktionelle Zuständigkeit in einer Reihe von wohnrechtlichen Angelegenheiten, nämlich im Wesentlichen bei mietrechtlichen Leistungs-, Feststellungs- und Rechtsgestaltungsbegehren. Abs. 2 enthält eine spezielle Regelung der örtlichen 23

Zuständigkeit für Fälle des Tausches von Wohnungen in zwei verschiedenen Gerichtssprengeln. Abs. 3 enthält in zwanzig Ziffern besondere, von den allgemeinen Bestimmungen des AußStrG abweichende Verfahrensvorschriften. Abs. 4 enthält eine spezielle Regelung für Rückforderungen und Ersatzansprüche eines antragstellenden Mieters.

4.2. Für die Bestimmung des Inhalts des § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG ist sohin unter anderem § 37 Abs. 1 MRG maßgeblich. Durch die Verweisung in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG wird der Kreis der durch die Aufzählung umschriebenen Verfahren vom Anwendungsbereich des Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG ausgenommen. 24

4.3. Im Einzelnen sind von der Verweisung auf § 37 Abs. 1 MRG folgende Angelegenheiten erfasst: Anträge auf Anerkennung als Hauptmieter (Z 1); auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Z 2); auf Durchsetzung der Anbotspflicht (Z 3); auf Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (Z 5); auf Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes sowie auf Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (Z 6); auf Genehmigung eines Wohnungstausches (Z 7); auf Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses, Untermietzinses und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (Z 8); auf Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (Z 8a); auf Feststellung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages (Z 8b); auf Feststellung der Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (Z 9); auf Erhöhung der Hauptmietzinse sowie Feststellung der Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen (Z 10); auf Legung der Abrechnung, der Vorlage und Kopie des Energieausweises (Z 11); auf Klärung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung und besonderen Aufwendungen (Z 12); betreffend Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (Z 12a); auf Feststellung der Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Z 13); sowie auf Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (Z 14). 25

4.4. Die Materialien zur B-VG Novelle BGBl. I 114/2013 enthalten keinen Hinweis darauf, dass der Verfassungsgesetzgeber die Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG 26

schlechthin als solche ansieht, anlässlich derer die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG jedenfalls unzulässig sein soll.

4.5. Die Bundesregierung versucht, im Einzelnen für jede der in § 37 Abs. 1 MRG genannten Angelegenheiten darzutun, weshalb es unerlässlich sei, Verzögerungen "wie etwa" durch einen Parteiantrag hintanzuhalten. Damit tut sie zwar dar, inwieweit es zumindest im besonderen Interesse einer Verfahrenspartei gelegen ist, dass eine rasche Entscheidung herbeigeführt wird. Ein entsprechendes Gebot bestand im Übrigen bereits bisher und besteht unabhängig von der Einführung des Parteiantrags auf Gesetzesprüfung auf der Grundlage von § 37 Abs. 3 MRG iVm § 13 Abs. 1 AußStrG. Dies gilt namentlich für Verfahren, deren Entscheidungen Zahlungspflichten oder Forderungen einer Partei begründen, wie etwa Verfahren über die Angemessenheit des Mietzinses (§ 37 Abs. 1 Z 8 MRG) oder über die Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages (§ 37 Abs. 1 Z 8b MRG). Sie tut aber nicht dar, inwieweit es zur Sicherung des Zwecks des Verfahrens unerlässlich wäre, die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes durch eine Verfahrenspartei wegen der behaupteten Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes auszuschließen.

27

4.6. Alleine der zeitliche Aspekt der "Verfahrensverzögerung" durch die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG ist für sich genommen kein Grund, der den Bundesgesetzgeber berechtigt, von der ihm durch Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG eingeräumten Ermächtigung in der Weise Gebrauch zu machen, dass er pauschal alle in § 37 Abs. 1 MRG genannten Verfahren ausnimmt. Im Hinblick auf besonders dringliche Angelegenheiten werden gegebenenfalls andere Maßnahmen erforderlich sein bzw. wird das Gericht im Einklang mit § 62 Abs. 6 VfGG Handlungen vorzunehmen und Anordnungen zu treffen haben, die im Sinne dieser Bestimmung keinen Aufschub dulden. Im Übrigen liegt es nämlich ohnehin im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Bundesgesetzgebers, entsprechende Vorkehrungen auf Grundlage des Art. 140 Abs. 1a zweiter Satz B-VG zu treffen (vgl. in diesem Zusammenhang zB § 80a Abs. 2 AußStrG und die Erläuterungen zur RV dieser Bestimmung, 263 BlgNR 25. GP, 8).

28

4.7. Der Zweck der Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG weist somit keine Besonderheiten auf, die es erforderlich (im Sinne von "unerlässlich") machten, zu seiner

29

Sicherung die Stellung eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig zu erklären.

4.8. Die Prüfung der generellen Ausnahme aller Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 MRG erbringt daher das Ergebnis, dass diese nicht erforderlich zur Sicherung des Verfahrenszwecks ist. Die entsprechende Wortfolge in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG verstößt daher gegen Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG. 30

IV. Ergebnis

1. Die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG," in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG ist wegen Verstoßes gegen Art. 140 Abs. 1a erster Satz B-VG als verfassungswidrig aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich ein Eingehen auf die weiteren im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken. 31

2. Der Ausspruch, dass frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Kraft treten, beruht auf Art. 140 Abs. 6 erster Satz B-VG. 32

3. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich veranlasst, von der ihm durch Art. 140 Abs. 7 zweiter Satz B-VG eingeräumten Ermächtigung Gebrauch zu machen und auszusprechen, dass die aufgehobene Bestimmung nicht mehr anzuwenden ist. 33

4. Die Verpflichtung des Bundeskanzlers zur unverzüglichen Kundmachung der Aufhebung und der damit im Zusammenhang stehenden sonstigen Aussprüche erfließt aus Art. 140 Abs. 5 erster Satz B-VG und § 64 Abs. 2 VfGG iVm § 3 Z 3 BGBIG. 34

5. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. 35


Wien, am 1. Oktober 2015

Der Präsident:

Dr. HOLZINGER

Schriftführerin:

Dr. WILDPANNER-GUGATSCHKA

Signaturwert	TcHa5QhW9YvZxHa3ZAg4CJOmsQBoOhOOPkP5XIWpTcEg0sykViu7f+f9sJ7tNvOcvxY MSxA63W2Q9pFlydMdQP362xmL1Mt2kHxaC5Ssv1UNSQZW817B05a2mc9VVcR1RuGc7b eA4rc50nrZ+n0Dh7EpCmgseySgNJxU+o02X4=	
	Unterzeichner	serialNumber=282510228145,CN=Verfassungsgerichtshof Österreich,O=Verfassungsgerichtshof Österreich,C=AT
	Datum/Zeit	2015-10-14T14:57:34+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	667866
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.vfgh.gv.at/verifizierung	