

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

G 428/2016-21\*

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 die Anträge 1. der \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* \*, \*\*\*\* \*\*\*\*, 2. des \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*, beide \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\* \*\*\*\*\*  
alle vertreten durch Lansky, Ganzger + Partner Rechtsanwälte GmbH, Biberstraße 5, 1010  
Wien, auf Aufhebung des § 16 Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. 520/1981, des  
Richtwertgesetzes (RichtWG), BGBl. 800/1993, sowie der Richtwertverordnun-  
gen, BGBl. 140-148/1993, jeweils in unterschiedlichen Fassungen, sowie 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 die Anträge auf § 16 Abs. 1 bis 4 Mietrechtsgesetz (MRG),  
BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 100/2014 bzw. BGBl. I Nr. 161/2001, so-  
wie auf das Richtwertgesetz (RichtWG), BGBl. 800/1993 idF BGBl. I  
Nr. 25/2009 bzw. BGBl. I Nr. 12/2016, sowie auf die Kundmachungen des  
Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem  
Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 93/2010, BGBl. II Nr. 82/2012 und BGBl. II  
Nr. 55/2014 beziehen, werden sie abgewiesen.
- II. Im Übrigen werden die Anträge zurückgewiesen.

## Entscheidungsgründe

### I. Anträge

1. Die Antragstellerin in dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokol-  
lierten Verfahren stellt den vorliegenden, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG sowie  
Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag,

1

"I. weil das Richtwertsystem verfassungswidrig ist:

1. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufzuheben,  
a. das gesamte RichtWG BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 12/2016, weil das  
Richtwertsystem als solches verfassungswidrig ist und zudem die einzelnen  
Bestimmungen des RichtWG in einem untrennbaren Zusammenhang stehen und  
dadurch gewährleistet ist, dass das RichtWG im fortgesetzten Verfahren nicht  
anwendbar ist; sowie

b. § 16 MRG, BGBl Nr 520/1981 idF BGBl I Nr 100/2014 wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit dem RichtWG und weil dies die auf den gegenständlichen Mietvertrag anwendbare Fassung ist; die gesamte Bestimmung ist aufzuheben, weil die einzelnen Absätze in einem untrennbaren Zusammenhang stehen; dies deshalb, zumal die vorgenannte Bestimmung in den angeführten Fassungen gegen den Gleichheitssatz (Art 7 B-VG; Art 2 StGG), das Diskriminierungsverbot (Art 14 EMRK), (das Eigentumsgrundrecht (Art 5 StGG; Art 1 1.ZPEMRK) und schließlich gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art 6 StGG) verstößt, da sie den Richtwert in willkürlicher Weise und unter Heranziehung untauglicher Anknüpfungspunkte festsetzt;

2. gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit dem RichtWG und § 16 MRG sowie des untrennbaren Zusammenhangs zwischen den einzelnen Verordnungen selbst als gesetzwidrig aufheben

a. die Richtwertverordnungen sämtlicher Bundesländer, BGBl Nr 140 bis 148/1994; sowie

b. sämtliche Kundmachungen zur Wertanpassung der Richtwerte vor Erlassung des § 5 RichtWG idF des MILG, das sind die Verordnungen BGBl Nr 166/1995, Nr 124/1996, BGBl II Nr 65/1997, II Nr 72/1998, II Nr 78/1999, II Nr 80/2000, II Nr 125/2001, II Nr 114/2002, II Nr 190/2003, II Nr 116/2004, II Nr 37/2005, II Nr 101/2006 und II Nr 61/2007, weil nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass der Gerichtshof diese im fortgesetzten Verfahren für anwendbar erachtet; sowie

c. die Kundmachungen (Verordnungen) BGBl II Nr 93/2010, II Nr 82/2012, II Nr 55/2014 zur Wertanpassung nach Erlassung des § 5 RichtWG idF des MILG und der WRN 2009 aus denselben Gründen;

dies deshalb, weil sämtliche dieser Kundmachungen nach der gänzlichen Aufhebung des RichtWG und des § 16 MRG zwar gesetzlos sind, aber dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie im fortgesetzten Verfahren vor dem Rekursgericht anwendbar sein könnten;

II. eventualiter, sollte sich der Anfechtungsumfang oben unter Punkt I. als zu weit erweisen:

1. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufheben

a. § 5 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009) und

b. § 5 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016 (2. MILG),

weil die Z 1 bis Z 9 in § 5 Abs 1 RichtWG in einem untrennbaren Zusammenhang stehen, daher Abs 1 leg cit gesamthaft aufzuheben ist, sowie § 5 Abs 1 und Abs 2 RichtWG ebenfalls in einem untrennbaren Zusammenhang stehen; daher ist § 5 RichtWG in den angegebenen Fassungen, weil es sich dabei um die auf den verfahrensgegenständlichen Mietvertrag anwendbaren Fassungen der Gesetzesbestimmungen handelt, als verfassungswidrig aufzuheben; dies deshalb, zumal die vorgenannte Bestimmung in den angeführten Fassungen gegen den Gleichheitssatz (Art 7 B-VG; Art 2 StGG), das Diskriminierungsverbot (Art 14 EMRK), (das Eigentumsgrundrecht (Art 5 StGG; Art 1 1.Z[P]EMRK) und schließlich gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art 6 StGG) verstößt, da sie den Richtwert in willkürlicher Weise und unter Heranziehung untauglicher Anknüpfungspunkte festsetzt;

2. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufheben § 3 RichtWG, BGBl Nr 800/1993, weil diese Bestimmung die verfassungswidrigen Berechnungsgrundlagen für den Richtwert enthält, und § 4 RichtWG, BGBl

Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 113/2006, weil diese Bestimmung mit § 3 leg cit untrennbar verbunden ist;

3. aus denselben Gründen wie in Z 1, um eine Unzulässigkeit dieses Parteienantrags auf Normenkontrolle wegen zu enger Fassung zu vermeiden, da nicht ausgeschlossen ist, dass durch die WRN 2009 § 5 RichtWG nicht neu erlassen wurde und daher im fortgesetzten Verfahren § 5 RichtWG idF des MILG anwendbar sein könnte (durch die WRN 2009 wurde § 5 idF des MILG ja nur insoweit geändert, dass die Jahreszahl '2009' durch '2010' ersetzt wurde) BGBl I Nr 50/2008 (MILG) als verfassungswidrig aufheben;

4. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG § 16 MRG, BGBl Nr 520/1981 idF BGBl I Nr 100/2014, wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit § 5 RichtWG und weil dies die auf den gegenständlichen Mietvertrag anwendbare Fassung ist; die gesamte Bestimmung ist aufzuheben, weil die einzelnen Absätze in einem untrennbaren Zusammenhang stehen, als verfassungswidrig aufheben;

5. gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG die Kundmachung des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 55/2014, zur Gänze als gesetzwidrig auf[f]heben, weil die einzelnen Länderrichtwerte in einem untrennbaren Zusammenhang stehen (daher die gesamte Kundmachung und nicht nur deren Z 9) und die Kundmachung (Verordnung) ebenfalls gegen die in Z 1 angeführten Grund- und Menschenrechte verstößt und überdies nach der gänzlichen Aufhebung des § 5 Abs 2 RichtWG gesetzlos wäre; dies deshalb, weil diese Kundmachung (Verordnung) aufgrund der Dauer des verfahrensgegenständlichen Mietvertrages im fortgesetzten Verfahren anzuwenden wäre; dies — aus Gründen der Vorsicht —, zumal der Verfassungsgerichtshof in G-773/215-35 in Rz178 bewusst offen ließ, ob die Kundmachung BGBl II Nr 55/2014 nach der Neuerlassung des § 5 RichtWG durch BGBl I Nr 12/2016 ebenfalls anzufechten bzw aufzuheben ist;

6. gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG aus denselben Gründen wie in Z 4, um eine Unzulässigkeit dieses Parteienantrags auf Normenkontrolle wegen zu enger Fassung zu vermeiden, aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit § 5 RichtWG idF des MILG und der WRN 2009 gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG auch die Kundmachungen (Verordnungen) BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012 als gesetzwidrig aufheben.

III. eine mündliche Verhandlung durchzuführen."

2. Die Antragsteller in dem zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 protokollierten Verfahren stellen den vorliegenden, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG sowie Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag, der Verfassungsgerichtshof möge

2

"1. das Richtwertgesetz idF des Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl I Nr 50/2008 (MILG), und idF der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009), gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventuelle, gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d iVm Art 140 Abs 4 B-VG feststellen, dass das Richtwertgesetz in den gerade genannten Fassungen verfassungswidrig war, und die Kundmachungen der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010 und

BGBI II Nr 82/2012 gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventuelle feststellen, dass die vorgenannten Kundmachungen gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 iVm Art 139 Abs 4 B-VG gesetzwidrig waren;

2. sollte der unter Z 1 gewählte Anfechtungsumfang vom Gerichtshof als zu weit angesehen werden, eventualiter § 3 Richtwertgesetz, BGBl Nr 800/1993, § 4 Richtwertgesetz idF BGBl I Nr 113/2006 sowie § 5 Richtwertgesetz idF BGBl I Nr 50/2008 (MILG) und BGBl I Nr 25/2009 (WRN 2009) gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventuelle gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d iVm Art 140 Abs 4 B-VG feststellen, dass §§ 3, 4 und 5 Richtwertgesetz in den gerade genannten Fassungen verfassungswidrig waren, und die Kundmachungen der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012 gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventuelle gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 iVm Art 139 Abs 4 B-VG feststellen, dass die vorgenannten Fassungen gesetzwidrig waren;

3. § 16 MRG, BGBl Nr 520/1981, gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG als verfassungswidrig aufheben, in eventuelle gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d iVm Art 140 Abs 4 B-VG feststellen, dass die vorgenannte Bestimmung verfassungswidrig war, und die Kundmachung BGBl II Nr 218/2011 gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 B-VG als gesetzwidrig aufheben, in eventuelle gemäß Art 139 Abs 1 Z 4 iVm Art 139 Abs 4 B-VG feststellen, dass die vorgenannte Kundmachung gesetzwidrig war; [...]."

## II. Rechtslage

1. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar: 3
2. 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 Wärmeversorgungsanla-

gen (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:

1. für das Bundesland Burgenland ..... 4,92 Euro
2. für das Bundesland Kärnten ..... 6,31 Euro
3. für das Bundesland Niederösterreich ..... 5,53 Euro
4. für das Bundesland Oberösterreich ..... 5,84 Euro
5. für das Bundesland Salzburg ..... 7,45 Euro
6. für das Bundesland Steiermark ..... 7,44 Euro
7. für das Bundesland Tirol ..... 6,58 Euro
8. für das Bundesland Vorarlberg ..... 8,28 Euro
9. für das Bundesland Wien ..... 5,39 Euro.

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.

3. Der II. Abschnitt des Richtwertgesetzes idF BGBl. I 12/2016 lautet wörtlich wie folgt:

5

## **"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 50/2008 (1. Mietrechtliches Inflationslinderungsge-  
setz) lautet:

6

### **"Wertsicherung der Richtwerte**

§ 5. (1) Für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 gelten folgende Richtwerte:

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

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

(2) Ab dem 1. April 2009 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jährlich 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."

5. § 5 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 (Wohnrechtsnovelle 2009) lautet:

7

### **"Wertsicherung der Richtwerte**

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

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

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."

6. § 16 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014, lautet:

8

## "Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

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

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

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m<sup>2</sup> übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

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

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

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung

mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

4. der Erhaltungszustand des Hauses,

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

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,86 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,71 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9

zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(7a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(7b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins,) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt."

7. § 16 MRG idF BGBl. I 161/2001 lautet:

9

### **"Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses**

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

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

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

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m<sup>2</sup> übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

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

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

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
  2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
  3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
  4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
  5. der Erhaltungszustand des Hauses,
  6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.
- (3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise angewendet werden.
- (4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.
- (5) [...]"

8. Die Verordnung des Bundesministers für Justiz über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien, BGBl. 148/1994, lautet:

10

- "§ 1. Auf Grund des § 4 des Richtwertgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, in Verbindung mit dessen § 3 Abs. 6 wird für das Bundesland Wien der Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung mit dem Betrag von [...] 50,40 S je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat festgesetzt.
- § 2. (1) Der Richtwert wurde wie folgt ermittelt:
1. Grundkostenanteil 2 602,-- S, davon 4 vH .... 104,08 S
  2. Baukosten 14 600,-- S, davon 5,5 vH ..... 803,-- S
  3. abzuziehende Baukostenanteile für Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Fahrrad- und Kinder-

wagenabstellplätze, Hobbyräume, modern ausgestattete Waschküchen und Gemeinschaftsantennen 4 240,-- S, davon 5,5 vH 233,20 S

4. abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1 390,-- S, davon 5 vH ..... 69,50 S  
Zwischensumme 604,38 S

davon ein Zwölftel, gerundet 50,40 S

(2) Die der Ermittlung nach Abs. 1 zugrunde gelegten Kostenanteile betragen demgemäß, ausgedrückt in Prozentsätzen vom Richtwert, gerundet:

1. Grundkostenanteil ..... 17,21 vH des Richtwerts;

2. Baukosten ..... 132,77 vH des Richtwerts;

3. abzuziehende Baukostenanteile (Abs. 1 Z 3) ..... 38,56 vH des Richtwerts;

4. abzuziehende Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ..... 11,49 vH des Richtwerts.

§ 3. Diese Verordnung tritt mit 1. März 1994 in Kraft."

### III. Antragsvorbringen und Vorverfahren

1. Die Antragstellerin in dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokollierten Verfahren 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 Fünfhaus vom 13. Oktober 2016, Z 9 MSch 10/16a-25. 11

1.1. Mit bezeichnetem Sachbeschluss wurde der gesetzlich zulässige Mietzins für ein Mietobjekt, die Unwirksamkeit der über das gesetzlich zulässige Zinsausmaß hinausgehenden Mietzinsvereinbarung zwischen der Antragstellerin und der beteiligten Partei sowie das Ausmaß der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses durch den im Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis zum 31. Oktober 2015 vorgeschriebenen Mietzins festgestellt. Darüber hinaus wurde die Antragstellerin zum Ersatz der durch das Gericht bestimmten Verfahrenskosten verpflichtet; ein Rückzahlungstitel konnte indes nicht geschaffen werden. 12

1.2. Zum Sachverhalt führt die Antragstellerin aus, dass die beteiligte Partei Hauptmieterin der im Eigentum der Antragstellerin stehenden Wohnung sei, wobei das Mietverhältnis am 1. Mai 2015 begonnen habe. Im Anlassverfahren habe die beteiligte Partei die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für die näher bezeichnete Wohnung begehrt, wobei diese vorgebracht habe, dass das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch den vorgeschriebenen Mietzins überschritten worden sei. Dies habe die Antragstellerin bestritten. Das Erstgericht sei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wohnung dem "Richtwertsystem" unterliege, durch den vorgeschriebenen Hauptmietzins der höchstzuläs- 13

sige Mietzins überschritten worden und die über das gesetzlich zulässige Zinsausmaß hinausgehende Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam sei.

1.3. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Anlassverfahren hatten die Antragstellerin und die beteiligte Partei mit Vertrag vom 23. März 2015 einen wertgesicherten Hauptmietzins in Höhe von € 445,43 exkl. USt. vereinbart, welcher ab 1. Mai 2015 (netto) vorgeschrieben wurde. Ferner stellte das Erstgericht fest, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen sei. 14

1.4. Rechtlich folgte das Erstgericht, dass – wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 MRG nicht vorliegen – der vereinbarte Mietzins je Quadratmeter einen angemessenen Betrag, welcher ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge bzw. Abstriche zu berechnen ist, nicht übersteigen dürfe. Auf Grund der Belegenheit des Mietobjekts in einem Gründerzeitviertel dürfe ein Lagezuschlag nicht in Ansatz gebracht werden. Ausgehend von einem Richtwert für eine Wohnung der Kategorie A betrage der zulässige Mietzins bei Berücksichtigung der Zuschläge und Abstriche € 330,99 netto je Monat. Durch den im Zeitraum zwischen 1. Mai 2015 und 31. Oktober 2015 vorgeschriebenen Mietzins sei das gesetzliche Zinsausmaß demnach um € 114,44 (netto) überschritten worden. 15

1.5. Die Antragstellerin sieht sich durch die angefochtenen Bestimmungen in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG), auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK) iVm dem Verbot der Benachteiligung (Art. 14 EMRK) sowie auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6 StGG) verletzt. 16

1.6. Ihre Bedenken legt die Antragstellerin wörtlich wie folgt dar: 17

"A. Verstoß des § 5 Abs 1 RichtWG gegen den Gleichheitssatz (Art 7 B-VG; Art 2 StGG)

1. 'Herstellungswert' (= Grundkostenanteil und Baukosten) einer geförderten Neubau-Mietwohnung als 'Bemessungsgrundlage'

Selbst wenn man unzutreffender Weise davon ausginge, das MILG hätte § 3 RichtWG materiell derogiert, bedeutet dies nicht, dass die Bestimmung hier irrelevant wäre; richtig ist vielmehr, dass sie [...] bei der Bemessung der Richt-

werte in den Verordnungen des BMJ anzuwenden war und die (teilweise) willkürlichen Richtwerte durch das MILG einfach in den Gesetzesrang gehoben wurden.

Somit gilt auch hier, dass gemäß § 3 Abs 1 RichtWG bei der Ermittlung des Richtwertes vom Herstellungswert einer geförderten Neubau-Mietwohnung auszugehen war. Der Herstellungswert errechnet sich — wie bereits mehrfach dargetan — gemäß § 3 Abs 2 leg cit aus den Grundkostenanteil und gemäß Abs 3 leg cit aus den Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche. Gemeinsamer Anknüpfungspunkt sämtlicher Richtwertberechnungen sind sohin der Grundkostenanteil und die Baukosten.

Wie Schuster [In: Schwimann, ABGB<sup>2</sup>, Rz 1 f zu § 3 RichtWG] nachgewiesen hat, zeigen die veröffentlichten Daten über die Richtwerteermittlung, Grundlageninformationen der Landeshauptmänner, Kostenstruktur im geförderten Neubau (Baukostenanteile), Beiratswertungen enorme Differenzen in der Höhe der Richtwerte und der einzelnen Komponenten, die für die Bemessung der Zuschläge und Abstriche gemäß § 16 Abs 2 MRG maßgeblich sind und die mit den regionalen Unterschieden im Grundpreisniveau, bei den Baukosten und der Intensität der Wohnbauförderung — jedenfalls auf Basis der veröffentlichten Informationen — nicht erklärbar sind. Sohin kann schon an dieser Stelle allgemein festgehalten werden, dass der von Schuster gezogene Befund aufzeigt, dass bei der Richtwertfestsetzung willkürlich vorgegangen wurde.

Durch das MILG wurden diese — willkürlichen — Richtwerte in § 5 Abs 1 RichtWG übernommen. Es kam nämlich zu keiner Neufestsetzung durch den Gesetzgeber! Dadurch, dass der Gesetzgeber in den Verordnungen festgelegten Richtwerte einfach übernahm, scheidet — wie ebenfalls schon dargetan — eine Rechtfertigung des unverhältnismäßig niedrigeren Wiener Richtwerts durch wohnungs- und sozialpolitische Überlegungen von vornherein aus. Dann nämlich hätte der Gesetzgeber auch § 3 RichtWG aufheben müssen. Dass diese Bestimmung aber unangetastet blieb und die auf § 3 RichtWG-Verordnungen basierenden Richtwerte einfach in § 5 RichtWG idF des MILG übernommen wurden, zeigt, dass es keinen Paradigmenwechsel gab; vielmehr gilt das Ordnungssystem, wonach sich der Richtwert aus Grund- und Baukostenanteil ergibt, weiter.

## 2. Unsachlichkeit des Richtwerts für Wien gemäß § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG wegen willkürlicher Festsetzung

Betrachtet man § 5 Abs 1 RichtWG so fällt auf, dass der Wiener Richtwert gemäß Z 9 leg cit — abgesehen vom Bundesland Burgenland (Z 1; EUR 4,92) — mit Abstand der niedrigste Richtwert ist. Mit Wien noch irgendwie vergleichbar ist der Richtwert von EUR 5,53 von Niederösterreich und EUR 5,58 für das Bundesland Oberösterreich, wobei sich diese Richtwerte auch auf ein ganzes Bundesland und damit auch auf den ländlichen Raum beziehen. Schon deutlich höher liegt der Richtwert in Kärnten mit EUR 6,31, in Tirol sind es EUR 6,58, in der Steiermark beträgt der Richtwert schon EUR 7,44, in Salzburg EUR 7,45 und im Bundesland Vorarlberg sogar EUR 8,28. Ganz besonders sticht die Willkürlichkeit ins Auge, wenn man die Richtwerte für Wien und Steiermark / Graz vergleicht.

Während die Stadt Wien aufgrund ihrer Größe und Einzigartigkeit in Österreich 'gefühlsmäßig' einen deutlich höheren Richtwert als die Steiermark in ihrer Gesamtheit bzw die Stadt Graz haben müsste, ist dies genau umgekehrt: Der Richtwert in Wien beträgt EUR 5,39, während der Richtwert in der gesamten Steiermark und damit auch in Graz EUR 7,44 ist.

Um diesen maßgeblichen Unterschied zwischen dem Wiener und dem Steirer (Grazer) Richtwert rechtfertigen zu können, müssten die Liegenschaftspreise (dh der Grundkostenanteil) und/oder die Baukosten in der Steiermark bzw in Graz deutlich höher sein als in Wien, weil der Grundkostenanteil und die Baukosten — wie dargetan — für den Richtwert bestimmend sind. Dass die Richtwerte anhand dieser Parameter berechnet wurden, wurde auch von der Bundesregierung im Verfahren G 673/2015-35 nicht bestritten. Von der Bundesregierung nicht in Abrede gestellt wurde auch, dass die solcherart berechneten — und im Lauf der Zeit nur valorisierten — Richtwerte mit dem MILG einfach ins Gesetz übernommen wurden. Die durch das MILG, die WRN 2009 und das 2. MILG festgesetzten Richtwerte für Wien und die Steiermark bzw Graz müssten sohin — nach wie vor — die 1994 festgelegten — und nur wertangepassten — Richtwerte widerspiegeln. Dh, dass es damals aufgrund von Grund- und Baukosten rechtfertigbar gewesen sein müsste, dass der Steirische bzw Grazer Richtwert deutlich höher ist als der Wiener. Dazu müssten in der Steiermark die Grund- und/oder Baukosten deutlich höher gewesen sein als in Wien (ob dies nach wie vor zutreffend ist, ist dabei vorerst nicht von Belang).

Dass die Baukosten (dh die Kosten der Baumaterialien und der erbrachten Bauwerkleistungen) in Wien und in der Steiermark bzw in Graz in etwa dieselben sind, liegt auf der Hand und kann nicht in Abrede gestellt werden. Konsequenterweise weiter gedacht, kann dies nur zum — absurden — Ergebnis führen, dass die Liegenschaften in Graz oder sogar in der gesamten Steiermark — schließlich gilt der Richtwert ja nicht nur isoliert für Graz, sondern für die gesamte Steiermark — deutlich teurer als in Wien wären. Freilich ist genau das Gegenteil evident: Der Grundkostenanteil in Wien ist (deutlich) höher als in Graz und dennoch ist der Steiermärkische Richtwert deutlich höher als der Wiener für Wien und es ist nicht davon auszugehen, dass dies bei der erstmaligen Festsetzung der Richtwerte anders war:

Nachstehende Tabelle [...] zeigt die hohen Grundkostenanteile in Wien:

Bezirk	GKA min	GKA max
1	ab € 2.000	
2	€ 500	€ 1.800
3 bis 9	€ 400	€ 2.000
10 bis 11	€ 400	€ 700
12	€ 500	€ 1.200
14 bis 17	€ 700	€ 1.200

13, 18 & 19	€ 900	€ 2.000
20	€ 500	€ 1.000
21 bis 23	€ 300	€ 700

In der Steiermark liegen die Grundkostenanteile indes in folgenden Bereichen

- Graz 'Entwicklungslage': EUR 400,00 — 500,00
- Graz 'durchschnittlich': EUR 300,00 — EUR 1.000,00
- Steiermark 'Bezirkstädte durchschnittlich': EUR 200,00 — EUR 500,00

Zudem sind auch die Baukosten in Wien höher als in Graz bzw in der Steiermark: In § 2 Abs 3 Z 2 der Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung — 'GrWV'), BGBl II Nr 442/2015, wird der bei der Berechnung des Gebäudewertes zu berücksichtigende Baukostenfaktor für Wien mit EUR 1.470,-, jener für die Steiermark mit EUR 1.310,- angesetzt. Es ist augenscheinlich, dass die Baukosten in Wien höher sind und es gibt keine Anhaltspunkte, dass dies in der Vergangenheit, insbesondere zum Zeitpunkt der erstmaligen Festsetzung der Richtwerte anders war.

Vergleicht man die Tabelle [...] mit dem Baukostenfaktor der GrWV so zeigt sich, dass der Trend der höheren Baukosten in Wien und niedrigeren Baukosten in der Steiermark (Graz) schon die gesamte Zeit über besteht. Zwar gibt es für den relevanten Zeitraum ab 2014 keine Festsetzung eines Baukostenfaktors in der GrWV, das ist aber unbeachtlich. Es zeigt sich nämlich vielmehr, dass der Gesetzgeber — in anderen Rechtsgebieten — sehr wohl in der Lage ist, festzustellen, dass die Baukosten in Wien höher sind als jene in der Steiermark.

Um im vorliegenden Fall aufgrund des angeführten Datenmaterials zu erkennen, dass der Gesetzgeber den Wiener Richtwert in § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG willkürlich deutlich zu niedrig angesetzt hat, bedarf es weder subtiler verfassungsrechtliche Kenntnisse, außerordentlicher methodischen Fähigkeiten oder einer gewissen Lust zum Lösen von Denksport-Aufgaben wie in VfSlg. 12420/1990, sondern dies ist evident. § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG ist daher schon aus diesem Grund verfassungswidrig, weil die Bestimmung gegen den Gleichheitssatz des Art 7 B-VG und Art 2 StGG verstößt.

Hinzu kommt: Wie oben schon unter Berufung auf Schuster nachgewiesen, differenzieren die einzelnen Richtwerte schon bei ihrer erstmaligen Erlassung in den Bundesländern nämlich in nicht nachvollziehbarer Weise auch deshalb so stark, weil bei der Berechnung des Richtwerts gemäß § 3 Abs 1 RichtWG auf geförderte Neubauwohnungen abgestellt wird. Abgesehen davon, dass es völlig untauglich ist, bei der Festsetzung von Richtwerten bei nicht geförderten Altbauten auf geförderte Neubauwohnungen abzustellen, kam es aufgrund der 'Verlängerung' der Wohnbauförderung zu erheblichen — sachlich nicht rechtfertigbaren — Verzerrungen bei den Baukosten.

### 3. Verfassungswidrige Bemessungsgrundlagen zur Berechnung des Richtwerts

Der Richtwert ist auch aus folgendem Grund verfassungswidrig, weil an eine geförderte Neubaumietwohnung und förderungsrechtliche Begrenzungen der förderbaren Baukosten angeknüpft wird, da dies mehrerlei Hinsicht ein verfassungswidriger Verstoß gegen den Gleichheitssatz ist:

Einerseits ist es untauglich bei der Errechnung eines fiktiven Herstellungswerts der mietrechtlichen Normwohnung, die eine Altbauwohnung mit Baubeginn vor 1945 ist und die sicherlich nicht gefördert wurde, an die Wohnbauförderung anzuknüpfen. Wenn nichts gegen das Abstellen auf die Neubaumietwohnung spricht, weil der Grundkostenanteil und die Baukosten derartiger Altbauwohnungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verlässlich nachvollzogen werden können, ist eine Regelung unsachlich, wenn sie zur Zielerreichung offensichtlich untauglich ist. [Vgl zB VfSlg 8457/1978; 11.369/1987; 12.227/1989; 16.582/2002] Dies trifft im konkreten Fall zu, weil § 3 Abs 1 RichtWG an die Förderintensität der Wohnung anknüpft, obwohl offensichtlich ist, dass die Errichtung der dem Richtwertzinssystem unterliegenden Wohnungen nie gefördert wurden. Zum Anderen könnte allein die unterschiedliche Förderintensität in den einzelnen Bundesländern aufgrund der 'Verländerung' des Wohnbauwesens zu — in sachlicher Hinsicht — nicht hinnehmbaren Verzerrungen bei den Bundesländerrichtwerten führen. [Hausmann, aaO, § 16 MRG, Rz 17.]

B. Verstoß des § 5 Abs 1 RichtWG gegen das Eigentumsgrundrecht (Art 5 StGG; Art 1 1. ZPEMRK)

Gegenstand des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs alle vermögenswerten Privatrechte. Daher ist nicht nur das Sacheigentum, sondern sind auch Ansprüche aus obligatorischen Schuldverhältnissen (zB Miete) und sonstige zivilrechtlichen Ansprüche von der Gewährleistung umfasst. Schließlich wird nach der herrschenden Auffassung auch die Privatautonomie und damit das Recht zum Abschluss privatrechtlicher Verträge grundsätzlich durch die Eigentumsgarantie des Art 5 StGG und Art 1. [1.] ZPEMRK abgesichert; insbesondere wird von der Privatautonomie auch das Recht geschützt, Verträge mit einem freien Inhalt zu schließen.

Da der Richtwert für das Bundesland Wien in § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG in willkürlicher Weise viel zu niedrig angesetzt wurde, weil nicht nachvollziehbar ist, warum der Richtwert insbesondere so viel niedriger als jener in der Steiermark bzw in Graz sein soll, liegt ein sachlich nicht gerechtfertigter Eingriff in das Eigentumsgrundrecht vor. Das Lukrieren von Mieteinnahmen dient aber nicht nur der Erzielung von Einkünften zur Verbesserung der finanziellen Situation der Antragstellerin, sondern fließen diese Einnahmen auch maßgeblich in die Erhaltung des jeweiligen Objektes. Sind nun die zu erzielenden Einkünfte gesetzlich beschränkt, so stellt dies nicht nur einen Eingriff in das Eigentum oder — worauf in weiterer Folge noch einzugehen sein wird — die Erwerbsausübungsfreiheit dar (siehe dazu unten Punkt D.), sondern gefährdet die Erhaltung und den Bestand von Wohnhäusern, auf die das Richtwertsystem anwendbar ist.

### C. Verstoß des § 5 Abs 1 RichtWG gegen die Erwerbsausübungsfreiheit (Art 6 StGG)

Da die Antragstellerin die Vermietung an die mitbeteiligte Partei zum Zwecke der Einkommenserzielung durchführte und jedwede Erwerbstätigkeit von Art 6 StGG geschützt wird, liegt auch ein Eingriff in die Erwerbsfreiheit vor, konkret eine Erwerbsausübungsbeschränkung. Die (willkürlichen) Festsetzung eines Richtwertes stellt eine Regelung zur Preisbestimmung dar und greift somit in den Kernbereich unternehmerischer Freiheit ein. Solche Regelungen zur Preisbestimmung und Eingriffe in die unternehmerische Freiheit sind aus diesem Grund besonders streng zu beurteilen. [VfSlg 12.379/1990; 12.481/1990]

Vor diesem Hintergrund verstößt die willkürliche und an untaugliche Grundlagen anknüpfende Festsetzung des Wiener Richtwerts auch gegen die Erwerbsausübungsfreiheit. Eine sachliche Rechtfertigung für eine solche Regelung und damit eine Rechtfertigung für diesen Eingriff in die Erwerbsausübungsfreiheit gemäß Art 6 StGG gibt es — wie oben ausführlich dargetan — nicht, weshalb § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG verfassungswidrig ist.

### D. Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot des Art 14 EMRK

#### 1. Allgemeines

Im hier konkreten Fall liegt aber auch ein Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot des Art 14 EMRK vor, weil das Richtwertsystem an sich diskriminierend auch ist (siehe dazu im Einzelnen gleich unten Punkt 2.). Das Diskriminierungsverbot selbst ergänzt die materiellen Konventionsnormen und dehnt diese somit aus. Alle Maßnahmen, die den Schutzbereich des Hauptrechts berühren, stellen gleichfalls einen Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot des Art 14 EMRK dar. Das berührte Hauptrecht im vorliegenden Fall ist Art 1 1. ZPEMRK (siehe dazu gleich oben Punkt B.).

Art 14 EMRK enthält selbst keine Definition der Diskriminierung; gemeint ist damit wörtlich ein 'Verbot der Diskriminierung als ein Gebot der Rechtsgleichheit'. [Schweizer in Pabel/Schmahl, Internationaler Kommentar zur Europäischen Menschenrechtskonvention] Demzufolge liegt eine Diskriminierung bei unterschiedlicher Behandlung von Personen oder Personengruppen in vergleichbaren Situationen, beim Fehlen eines objektiven und angemessenen Rechtfertigungsgrundes oder dem Fehlen der Verhältnismäßigkeit zwischen den eingesetzten Mitteln und dem angestrebten Ziel vor. Umgekehrt kann aber eine Diskriminierung auch dann vorliegen, wenn Staaten ohne objektive und vernünftige Rechtfertigung Personen gleich behandeln, obwohl deren Situationen erheblich voneinander abweichen.

Die Diskriminierungsmerkmale sind in Art 14 EMRK aufgezählt und umfassen unter anderem die Rasse, Hautfarbe, Sprache, Religion, politische oder sonstige Anschauungen. Diese Aufzählung ist aber nicht taxativ sondern bloß demonstrativ; aufgezählt werden in Art 14 EMRK nur jene Merkmale, die der Erfahrung

nach bereits zu Diskriminierungen geführt haben bzw zu einer Diskriminierung führen.

Im hier vorliegenden Fall liegt aber keine Diskriminierung aufgrund eines Verstoßes gegen einen der in Art 14 beispielhaft aufgezählten Punkte vor sondern eben eine Diskriminierung aufgrund des Verstoßes gegen das Eigentumsgrundrecht. Wesentlich ist nämlich, dass ein Staat seinen Bürgern den Schutz der Konventionsrechte — hier eben des Eigentumsgrundrechtes — ohne Diskriminierung zu garantieren hat. Der Diskriminierungsschutz ist somit akzessorisch zum garantierten Menschenrecht und der Rechtsunterworfenen kann sich nur auf den Diskriminierungsschutz des Art 14 EMRK berufen, wenn eben 'zuvor' ein Eingriff in ein anderes, absolut geschütztes Rechtsgut vorliegt.

Nach der Rechtsprechung des EGMR genügt es, wenn ein in der EMRK garantiertes Menschenrecht in seinem Regelungsbereich bloß tangiert wird; hier wird der Regelungsbereich aber nicht bloß berührt, sondern hier liegt ein Eingriff, somit eine Verletzung des Eigentumsgrundrechtes vor. Eine taugliche Rechtfertigung für diesen Eingriff liegt — wie bereits oben dargetan — nicht vor. Diese wäre aber Voraussetzung, um den Eingriff sowohl hinsichtlich des Eigentumsgrundrechtes zu rechtfertigen und zudem auch notwendig, um eine Diskriminierung aufgrund dieses Eingriffs zu rechtfertigen. Eine solche sachliche und vernünftige Rechtfertigung liegt nicht vor, weshalb weder der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht gerechtfertigt ist; aufgrund des nicht gerechtfertigten Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht liegt in weiterer Folge eine Diskriminierung vor, welche im Lichte des Art 14 EMRK unzulässig ist. Im Einzelnen wird dazu auf Wunsch der Antragstellerin ausgeführt:

## 2. Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot im konkreten Fall

Richtig ist, dass es dem Gesetzgeber erlaubt ist, (sozial-)politische Zielvorstellungen auf den aus Sicht des Gesetzgebers geeigneten Weg zu verfolgen. Hierzu ist es möglich, einfache und leicht handhabbare Regelungen zu treffen, um der Bevölkerung ausreichend leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ohne die Vermieter unverhältnismäßig zu belasten.

Die derzeitigen Regelungen schaffen aber gerade keinen Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter; im Gegenteil, sie treffen Vermieter ungleich hart und schaffen sogar ein Ungleichgewicht unter den Vermietern, was diskriminierend ist. Mit einem Wort, nicht nur die Allgemeinheit der Vermieter wird ungleich behandelt im Verhältnis den Mietern gegenüber, es wird sogar innerhalb der Gruppe der Vermieter ungerechtfertigt und unsachlich differenziert.

Die derzeitige Rechtslage schafft ein grobes Missverhältnis zwischen architektonisch und städtebaulich wertvollen Gründerzeithäusern und Neubauwohnungen mit einem Errichtungsdatum nach 1953. Während für — mit großem finanziellen Aufwand sanierte — Gründerzeithäuser der Mietzins aufgrund des höchst zulässigen Richtwertmietzins künstlich niedrig gehalten wird, was diskriminierend ist, kann für Bauten ab dem Jahre 1953 in unmittelbarer Nachbarschaft zu

Gründerzeithäusern ein angemessener Mietzins vereinbart werden. Es ist schon vom Wortlaut her gänzlich verfehlt, bei einem Gebäude mit dem Errichtungsjahr 1953 von einem 'Neubau' sprechen. Ein solcher — nach mehr als 60 Jahren Bestand — mit Sicherheit sanierungsbedürftiger 'Neubau' unterliegt keinen mietrechtlichen Beschränkungen, ein sanierter Altbau jedoch schon. Allein das begründet schon eine grobe Ungleichbehandlung, weshalb das Richtwertsystem auch aus diesem Grund gleichheitswidrig und unsachlich sowie diskriminierend ist.

Es ist schlicht nicht nachvollziehbar, weshalb ein Mieter in einem sanierten Altbau im Hinblick auf den Mietzins 'schützenswerter' ist als ein Mieter in einem Neubau im oben zitierten Sinne. Genießt der Mieter in einem sanierten Altbau jeglichen Komfort und wurde das Haus mit viel Aufwand seitens des Vermieters auf den neuesten Stand der Technik gebracht, ist die Höhe des maximal einheb-  
baren Mietzinses beschränkt. Damit wird aber auch dem Vermieter jegliche Neuinvestition oder auch die Finanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen unmöglich gemacht. Ein Vermieter eines 'Neubaus' hingegen kann ungehindert Gewinn aus der Vermietung erzielen. Um es auf den Punkt zu bringen, ungeachtet des Gesamtzustandes des Hauses ist die Höhe des Mietzinses hier nicht beschränkt. Vor diesem Hintergrund wird von Investoren in Häuser in Gründerzeitvierteln im Vergleich zu anderen Vermietern ungerechtfertigter Mehraufwand abverlangt; einen Ausgleich für hohe Investitionskosten gibt es — selbst bei Bereitschaft der Mieter zur Mehrleistung — nicht. Selbst wenn Mieter es wollen würden, wäre die Vereinbarung eines höheren Mietzinses unzulässig.

Darüber hinaus sind die Regelungen zudem nicht geeignet, dem Erfordernis der 'Einfachheit' genüge zu tun. Die Vielzahl an Verfahren vor den Schlichtungsstellen und den ordentlichen Gerichten gerade über die Höhe des Mietzinses zeigen, dass diese eben nicht einfach nachvollzieh- und anwendbar sind."

1.7. Überdies führt die Antragstellerin in Bezug auf die Rechtslage aus, dass die geltenden Richtwerte auf die Verordnungen des Bundesministers für Justiz im Jahr 1994 zurückgehen und eine Veränderung der Grund- bzw. Baukosten seit dem Jahr 1994 nicht berücksichtigt worden sei. Darüber hinaus hält die Antragstellerin in Entgegnung zur Äußerung der Bundesregierung im Verfahren zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. fest, dass der Gesetzgeber im Rahmen des 1. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I 50/2008, wohnungs- und sozialpolitische Motive nicht berücksichtigt habe. Vielmehr seien die nach Maßgabe des § 3 RichtWG ermittelten und zuvor per Verordnung festgelegten Richtwerte direkt in das Gesetz übernommen worden. Die Kriterien für die Richtwertfestsetzung seien daher trotz einer allfälligen materiellen Derogation des § 3 RichtWG dieselben geblieben. Der Gesetzgeber habe daher wohnungs- und sozialpolitische Motive nicht berücksichtigt, da dies gesetzlich gar nicht vorgesehen gewesen sei.

18

- 1.8. Damit macht die Antragstellerin im Wesentlichen jene Bedenken geltend, welche bereits in dem zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. protokollierten Verfahren gegen das sogenannte Richtwertsystem vorgetragen wurden. 19
2. Die Antragsteller zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016, stellen den vorliegenden, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG sowie auf Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. November 2016, Z 42 MSch 56/14w-24. 20
- 2.1. Mit bezeichnetem Sachbeschluss wurde durch das Erstgericht im Anlassverfahren festgestellt, dass durch den für ein Mietobjekt vorgeschriebenen Mietzins das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden und die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam sei. Die Antragsteller wurden zudem als Antragsgegner des Ausgangsverfahrens vor dem Bezirksgericht zum Ersatz der durch das Gericht bestimmten Kosten des Verfahrens verpflichtet. Ein Rückzahlungstitel konnte nicht geschaffen werden. 21
- 2.2. Zum Sachverhalt bringen die Antragsteller vor, dass die beteiligte Partei zwischen 1. Oktober 2011 und 28. Februar 2014 Hauptmieterin der jeweils im Hälfteigentum der beiden Antragsteller stehenden Wohnung gewesen sei. Die beteiligte Partei habe die Feststellung der Höhe des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes sowie die Rückzahlung der Überschreibungsbeträge inkl. Zinsen ab dem Tag der jeweiligen Mietzinszahlung begehrt. Dieses Antragsbegehren hätten die Antragsteller bestritten. Das Erstgericht sei zu dem Ergebnis gelangt, dass das Mietobjekt dem "Richtwertsystem" unterliege, das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch den monatlich vorgeschriebenen Mietzins überschritten worden und die Mietzinsvereinbarung insoweit unterwirksam sei. 22
- 2.3. Ausweislich der Feststellungen des Erstgerichtes im Ausgangsverfahren wurde der Mietvertrag zwischen den Antragstellern und der beteiligten Partei am 1. Oktober 2011 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei ein monatlicher Hauptmietzins in Höhe von € 574,52 vereinbart wurde. 23
- 2.4. Rechtlich folgerte das Erstgericht, dass mangels Vorliegens der Voraussetzungen für die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs. 1 24

MRG die Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG zur Anwendung gelangen würden. Die Wohnung sei der Ausstattungskategorie A zuzuordnen und die Voraussetzungen für die Einbeziehung eines Lagezuschlags seien erfüllt. Unter Berücksichtigung aller Zuschläge und Abstriche ergebe sich ausgehend vom anzuwendenden Richtwert ein gesetzlich zulässiger Mietzins von € 372,11, weshalb durch den vereinbarten bzw. vorgeschriebenen Mietzins eine monatliche Überschreitung im Ausmaß von € 202,41 erfolgt sei.

2.5. Ihre verfassungsrechtlichen Bedenken legen die Antragsteller in dem zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 protokollierten Verfahren im Wesentlichen in gleicher Weise dar wie die Antragstellerin in dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokollierten Verfahren in ihrem insoweit beinahe wortidenten Antrag. 25

3. Die Bundesregierung erstattete in dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokollierten Verfahren eine Äußerung, auf welche diese auch in dem zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 protokollierten Verfahren verweist. 26

3.1. In Bezug auf die Darlegung der Rechtslage verweist die Bundesregierung auf die in dem zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. protokollierten Verfahren erstattete und als Beilage übermittelte Äußerung. Dort hält die Bundesregierung in Bezug auf die Rechtslage auszugsweise das Folgende fest: 27

"I.

Zur Rechtslage:

[...]

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 ordnungsgemäßem 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. Wohnungsrechtsänderungsgesetzes 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 'Versachlichung 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 B1gNR 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.“

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

28

„6.1. Vor Einführung des Richtwertsystems durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz galt im Vollanwendungsbereich 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 B1gNR 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 Categoriesystem, können die Vermieter beim Richtwertsystem — ungeachtet von dessen normativen Grenzen, wie insbesondere der Beschränkung der Lagekomponente — vergleichsweise höhere Mietpreise verlangen als dies nach dem Categoriesystem möglich wäre. Wäre etwa das Categoriesystem 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (und damit einen um 75% höheren Hauptmietzins als nach dem Categoriesystem) zu vereinbaren [...]."

3.3. Ergänzend führt die Bundesregierung in ihrer nunmehr erstatteten Äußerung zur Rechtslage aus wie folgt:

29

"4. Punkt I.5. dieser Äußerung wird wie folgt ergänzt:

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 31. März 2016 bis zum 31. März 2017 — verlängert. Das 2. MILG ist am 1. April 2016 in Kraft getreten. Dadurch wurde — einmalig — der zweijährige Veränderungszeitraum auf einen Drei-Jahres-Zeitraum ausgedehnt. Ab diesem Zeitpunkt sollen die Richtwerte gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG idF des 2. MILG sodann wieder in zweijährigen Abständen valorisiert werden. Die Berechnung der Richtwertvalorisierungen soll 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) erfolgen. Das Ziel dieser Novelle bestand darin, 'im Hinblick auf das insgesamt gestiegene Mietzinsniveau eine Erleichterung für die Mieter' herbeizuführen (RV 998 BlgNR 25. GP, 1).

5. Ein Vergleich des Richtwertsystems mit dem Categoriesystem (s. dazu näher Pkt. I.6.1. der genannten Äußerung) führt im Anlassfall zu folgenden Ergebnissen:

Wäre das Categoriesystem im Anlassverfahren anzuwenden gewesen, hätte die Antragstellerin zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (mit 1. Mai 2015) für eine Wohnung der Kategorie A nur einen Hauptmietzins von EUR 3,43/m<sup>2</sup> verlangen können (ausgehend von den gemäß § 16 Abs. 6 MRG valorisierten Werten nach § 15a Abs. 3 MRG; s. die maßgebliche Kundmachung BGBl. II Nr. 62/2014). Nach dem Richtwertsystem hatte die Antragstellerin dagegen die Möglichkeit, für die Wohnung — selbst ohne Lagezuschlag — einen Hauptmietzins von EUR 7,08/m<sup>2</sup> (und damit einen um mehr als 100% höheren Hauptmietzins als nach dem Categoriesystem) zu vereinbaren (s. Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus, S. 6: Richtwert von EUR 5,39/m<sup>2</sup> mit diversen Zuschlägen). Die Antragstellerin konnte daher im Richtwertsystem — ungeachtet seiner

normativen Grenzen — einen vergleichsweise höheren Mietpreis verlangen als es ihr nach dem Categoriesystem möglich gewesen wäre."

3.4. Im Übrigen bestreitet die Bundesregierung die Zulässigkeit des Antrags und tritt den geltend gemachten Bedenken entgegen. Im Einzelnen bringt die Bundesregierung zur Zulässigkeit das Folgende vor:

30

"II.

Zum Anlassverfahren und zu den Prozessvoraussetzungen:

1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft in 1140 Wien, die mitbeteiligte Partei ist seit 1. Mai 2015 Hauptmieterin einer Wohnung der betreffenden Liegenschaft. Aufgrund eines Antrags der mitbeteiligten Partei (und nach Durchführung eines Schlichtungsverfahrens) hat das Bezirksgericht Fünfhaus mit Sachbeschluss vom 13. Oktober 2016 u.a. festgestellt, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung zum Stichtag 23. März 2015 wertgesichert EUR 330,99 (exkl. 10% USt.) beträgt und dass die darüber hinausgehende Mietzinsvereinbarung vom 23. März 2015 unwirksam ist. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass das gesetzlich zulässige Mietzinsausmaß im Zeitraum 1. Mai 2015 bis 31. Oktober 2015 um monatlich EUR 114,44 netto überschritten wurde und ausgesprochen, dass die Antragstellerin schuldig ist, der mitbeteiligten Partei den zu viel bezahlten Hauptmietzins zu ersetzen. Nach den rechtlichen Ausführungen im Sachbeschluss erfolgte die Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses auf Grundlage des zum Bewertungsstichtag 23. März 2015 geltenden Richtwertes von EUR 5,39/m<sup>2</sup>. Davon ausgehend und unter Berücksichtigung mehrerer — näher dargelegter — Zuschläge hat das Bezirksgericht den Richtwert mit EUR 7,08/m<sup>2</sup> festgelegt (Seite 6 des Beschlusses).

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

2. Der Hauptantrag erweist sich nach Auffassung der Bundesregierung in unterschiedlichen Hinsichten 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 präjudiziell 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). Die pauschale Anfechtung eines ganzen Gesetzes ist dagegen — sofern nicht Präjudizialität oder ein untrennbarer Zusammenhang sämtlicher Bestimmungen des Gesetzes vorliegen sowie Beden-

ken gegen jede einzelne Bestimmung dargelegt werden — zu weit gefasst und damit unzulässig (vgl. VfGH 29.9.2015, G 324/2015; 2.3.2015, G 140/2014 ua. mit Verweis auf VfGH 16.6.2014, G 82/2013). Es ist nicht Aufgabe des Verfassungsgerichtshofes, einen pauschal gegen ein Gesetz gerichteten Antrag auf die zur Beseitigung der geltend gemachten Verfassungswidrigkeit notwendigerweise anzufechtenden bzw. aufzuhebenden Bestimmungen zu reduzieren (vgl. VfGH 2.3.2015, G 140/2014 ua).

2.2. Die Antragstellerin beantragt die Aufhebung des Richtwertgesetzes in der Fassung des 2. MILG, BGBl. I Nr. 12/2016, zur Gänze. Im Anlassverfahren geht es um die Höhe des Mietzinses zum Stichtag 23. März 2015 bzw. im Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 31. Oktober 2015. Das 2. MILG ist — wie dargelegt wurde (s. oben Pkt. 1.4.) — am 1. April 2016 in Kraft getreten und stand daher im genannten Zeitpunkt und im genannten Zeitraum noch nicht in Geltung. Dem Hauptantrag mangelt es daher insoweit, als er gegen das RichtWG idF des 2. MILG, BGBl. I Nr. 12/2016, gerichtet ist, an Präjudizialität.

2.3. Abgesehen davon beantragt die Antragstellerin die Aufhebung des Richtwertgesetzes zur Gänze, legt jedoch keine hinreichend präzisen Bedenken gegen sämtliche Bestimmungen des RichtWG im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 19.271/2010 mwN; VfGH 13.9.2013, G 61/2013 mwN) dar. Die Bedenken der Antragstellerin richten sich vielmehr im Wesentlichen gegen § 5 RichtWG bzw. den Richtwert für Wien gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG sowie gegen § 3 RichtWG. Das Vorliegen eines untrennbaren Zusammenhangs sämtlicher Bestimmungen des RichtWG wird von der Antragstellerin zwar behauptet, jedoch nicht näher begründet. Die Bundesregierung vermag Gründe für das Vorliegen eines untrennbaren Zusammenhangs sämtlicher Bestimmungen des RichtWG auch nicht zu erkennen: Der Umstand allein, dass die nach Aufhebung einer Norm allenfalls verbleibenden Bestimmungen ganz oder zum Teil nicht mehr vollziehbar sind, ist in aller Regel zwangsläufige (und durchaus auch mitunter ganze Teile von Gesetzen und Verordnungen erfassende) Folge eines verfassungsgerichtlichen Normenprüfungsverfahrens und begründet für sich allein keinen solchen Sachzusammenhang, als dessen Folge die eine Norm ohne jene anderen Bestimmungen nicht in Prüfung gezogen werden dürfte (vgl. VfSlg. 17.023/2003; vgl. auch VfGH 29.9.2015, G 324/2015). Auch ein allfälliges Ins-Leere-Gehen einer Bestimmung zufolge Aufhebung einer anderen nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes schadet nicht (vgl. VfGH 7.10.2014, G 27/2014 ua. mwN).

2.4. Der Antrag ist auch im Hinblick auf die Anfechtung des gesamten § 16 MRG zu weit gefasst:

§ 16 MRG regelt den zulässigen Inhalt von Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses. § 16 Abs. 1 MRG regelt jene Fälle, in denen ein 'angemessener Mietzins' vereinbart werden kann, Abs. 2 regelt die Berechnung des Richtwertmietzinses. Im Hinblick auf den, dem Anlassverfahren zugrunde liegenden Beschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus ist allein § 16 Abs. 1 und 2 MRG als präjudiziell anzusehen. Ein untrennbarer Zusammenhang dieser Regelungen mit den übrigen Absätzen des § 16 MRG liegt nach Auffassung der Bundesregierung nicht vor: Zwar wird in den Abs. 3, 5 und 7 bis 10 (u.a.) auf die Abs. 1 und 2 und in

Abs. 6 auf Abs. 5 sowie in Abs. 11 auf Abs. 10 Bezug genommen. Im Falle einer Aufhebung des § 16 Abs. 1 und 2 MRG würden diese Regelungen jedoch insoweit bloß ins Leere gehen, sodass kein untrennbarer Zusammenhang im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes vorliegt (s. die Nachweise oben unter Pkt. II.2.1.). Die Antragstellerin hat im Übrigen auch diesbezüglich das Vorliegen eines untrennbaren Zusammenhangs bloß behauptet, jedoch nicht näher begründet.

3. Auch der Eventualantrag ist in mehrfacher Hinsicht zu weit gefasst:

3.1. Wie bereits dargelegt wurde (s. oben Pkt. II.2.2.) geht es im Anlassverfahren um die Höhe des Mietzinses in Wien zum Stichtag 23. März 2015 bzw. für den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 31. Oktober 2015. Im Anlassverfahren ist daher der Richtwert für Wien gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in der Fassung der WRN 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, in gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG valorisiertem Wert — d.h. gemäß der Kundmachung mit BGBl. II Nr. 55/2014 — präjudiziell (s. bereits oben Pkt. II.2.2.). § 5 RichtWG in der Fassung des MILG, BGBl. I Nr. 50/2008, (s. Punkt II.3. des Eventualbegehrens) und § 5 RichtWG in der Fassung des 2. MILG, BGBl. I Nr. 12/2016, (s. Punkt II.1.b. des Eventualbegehrens) sind daher nicht präjudiziell (s. dazu auch bereits oben Pkt. II.2.2.). Der Eventualantrag ist insofern zu weit gefasst. Abgesehen davon betrifft das Anlassverfahren lediglich den in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG geregelten Richtwert für Wien und richten sich auch die Bedenken der Antragstellerin allein gegen die Höhe dieses Richtwerts. Der Antrag ist daher auch insoweit, als er § 5 Abs. 1 Z 1 bis 8 RichtWG umfasst, zu weit gefasst.

3.2. Daneben mangelt es dem Eventualantrag insoweit, als § 3 RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, und § 4 RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2006, angefochten werden, an Präjudizialität. Wie dargelegt wurde, liegt dem Anlassverfahren der gesetzliche Richtwert gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG bzw. — im Hinblick auf BGBl. II Nr. 55/2015 für den Zeitraum bis 31. März 2015 — gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG zugrunde. Die §§ 3 und 4 RichtWG regeln die Festsetzung der Richtwerte durch Verordnung des Bundesministers für Justiz (s. Pkt. I.5.4. der verwiesenen Äußerung zu G 673/2015). Durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte (erstmalig mit dem MILG, BGBl. I Nr. 50/2008) wurde den §§ 3 und 4 RichtWG materiell derogiert (T. Hausmann, in ders./Vonkilch [Hrsg.] Österreichisches Wohnrecht MRG 2013, § 16 Rz 58a; s. auch VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua. Rz 152). Sie können daher im vorliegenden Verfahren nicht präjudiziell sein."

3.5. Hinsichtlich der unter dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 B-VG), dem Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG) und der Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6 StGG) durch die Antragstellerin geäußerten Bedenken verweist die Bundesregierung wiederum auf ihre Äußerung in dem zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. protokollierten Verfahren. Dort bringt die Bundesregierung das Folgende vor:

31

## "1. Zu den Bedenken gegen § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG

1.1. Der Antragsteller hegt das Bedenken, dass § 5 Abs. 1 RichtWG bzw. der Richtwert gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG für Wien gegen den Gleichheitssatz, das Eigentumsgrundrecht und die Erwerbsausübungsfreiheit verstoße.

Zum behaupteten Verstoß gegen den Gleichheitssatz bringt er vor, dass der Richtwert für Wien wegen willkürlicher Festsetzung unsachlich sei. Dies ergebe sich daraus, dass die veröffentlichten Daten über Richtwerteermittlung, Grundlageninformationen der Landeshauptmänner, Kostenstruktur im geförderten Neubau (Baukostenanteile) und Beiratswertungen enorme Differenzen in der Höhe der Richtwerte und der einzelnen Komponenten, die für die Bemessung der Zuschläge und Abschläge gemäß § 16 Abs. 2 MRG maßgeblich sind, zeigen würden. Diese seien mit den regionalen Unterschieden im Grundpreisniveau, bei den Baukosten und der Intensität der Wohnbauförderung – jedenfalls auf Basis der veröffentlichten Informationen – nicht erklärbar. Zudem sei der Wiener Richtwert – abgesehen vom Bundesland Burgenland – der mit Abstand niedrigste Richtwert. Insbesondere aufgrund eines Vergleichs mit dem Richtwert für die Steiermark bzw. Graz sei evident, dass der Gesetzgeber den Richtwert für Wien willkürlich zu niedrig angesetzt habe. Schließlich ergebe sich die Unsachlichkeit des Richtwerts für Wien auch daraus, dass auch bei der Berechnung des Richtwerts für Altbauwohnungen an die für geförderte Neubaumietwohnungen geltenden Werte anzuknüpfen sei.

Zum behaupteten Verstoß gegen die Eigentumsfreiheit und die Erwerbsausübungsfreiheit verweist der Antragsteller im Wesentlichen auf die Begründung des Verstoßes gegen den Gleichheitssatz.

1.2. 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 Ungleichen (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).

1.3. Nach ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR) kommt den Staaten ein weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung darüber zu, ob, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermietern auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art. 1 1. ZPEMRK aufgrund wohnungs- bzw. sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird (vgl. EGMR 19.12.1989, Mellacher gg. Österreich, Serie A

Nr. 69, Z 45; 24.10.2006, Edwards gg. Malta, Appl. 17647/04, Z 66 mwN; 28.01.2014, Bittó u.a. gg. Slowakei, Appl. 30255/09, Z 96). Entscheidet sich die Gesetzgebung, diese Interessen durch die Vorgabe von Richtwerten für die Bemessung und Herabsetzung der Mietpreise zu verfolgen, kommt ihr dabei grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. EGMR 28.04.2008, Hutten-Czapska gg. Polen (GK), Appl. 35014/97, Z 223). Vor dem Hintergrund des Eigentumsgrundrechts dürfen die Maßnahmen jedoch im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele zu keinen unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter führen (EGMR Hutten-Czapska gg. Polen (GK), Z 224 mwN). Als unverhältnismäßig hat es der EGMR etwa angesehen, wenn es die Mietpreise den Vermietern nicht mehr ermöglichen würden, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten (EGMR Hutten-Czapska gg. Polen (GK), Z 224).

1.4. Zweck des Richtwertsystems ist die Sicherstellung von erschwinglichem Wohnraum ([...] VwGH 24.9.2014, 2010/13/0131 unter Verweis auf OGH 11. Februar 2010, 5 Ob 271/09b, MietSlg. 62.281, mit Hinweis auf den AB zum 3. WÄG, 1268 BlgNR 18. GP 11 ff). Dabei handelt es sich um ein berechtigtes öffentliches Interesse.

1.5. Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist der Richtwert für Wien nicht 'willkürlich festgesetzt' worden:

1.5.1. Die durch das MILG in § 5 Abs. 1 RichtWG festgelegten Richtwerte basieren auf den ursprünglichen, im Jahr 1994 mit Verordnungen des Bundesministers für Justiz festgesetzten Richtwerten. Die Rechtslage betreffend die (erstmalige) Ermittlung des Richtwertes nach dem RichtWG (in der Stammfassung) wurde bereits oben [...] näher dargestellt.

1.5.2. Gemäß § 9 Abs. 1 RichtWG in der Stammfassung hatte der jeweilige Landeshauptmann dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung des Richtwertes erforderlichen Angaben über den gewichteten Durchschnitt des Grundkostenanteils gemäß § 3 Abs. 2 und 5, über die gewichteten durchschnittlichen Baukosten gemäß § 3 Abs. 3 und 5 und über die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs. 4 in seinem Bundesland innerhalb von zwei Monaten – jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefasster Form – vorzulegen.

Diese Angaben wurden dem Bundesministerium für Justiz mit Schreiben des Amtes der Wiener Landesregierung vom 14. Jänner 1994 [...] bekannt gegeben, und zwar

- der gewichtete Durchschnitt des Grundkostenanteils (§ 3 Abs. 2 und 5 RichtWG), errechnet aus den Förderungszusicherungen des Landes Wien im Jahr 1992, mit 2.602 S je Quadratmeter Nutzfläche,

- die gewichteten durchschnittlichen Baukosten (§ 3 Abs. 3 und 5 RichtWG) entsprechend den gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen,

Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des Wiener Wohnbau-förderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. Nr. 36/1992, förderbaren Baukosten in der Höhe von 14.600 S je Quadratmeter Nutzfläche, sowie

- im Einzelnen näher dargestellte, abzuziehenden Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG).

In der Sitzung vom 3. Februar 1994 erstattete der Beirat gemäß § 7 RichtWG ein Gutachten, das mit den vom Land Wien übermittelten Angaben übereinstimmte [...].

Der Bundesminister für Justiz erließ sodann die Verordnung über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien, BGBl. Nr. 148/1994, in der der Richtwert – in Übereinstimmung mit dem Gutachten des Beirates – mit 50,40 S je Quadratmeter Nutzfläche festgesetzt wurde[...].

Diesem Richtwert lag folgende Berechnung zu Grunde:

1. Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG): 2.602 S je Quadratmeter Nutzfläche.
2. Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG): 14.600 S je Quadratmeter Nutzfläche.
3. Abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG): 4.240 S; dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:
  - a) Baukostenanteile für die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen): 2.300 S
  - b) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen: 1.000 S
  - c) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen: 390 S
  - d) Baukostenanteile für die Errichtung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen: 125 S
  - e) Baukostenanteile für die Errichtung von Hobbyräumen: 145 S
  - f) Baukostenanteile für die Errichtung modern ausgestatteter Waschküchen: 200 S
  - g) Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsantennen: 80 S (kein Abzug für Schutzräume und Saunen).

4. Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand im Ausmaß von 5 Prozent der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (§ 3 Abs. 6 RichtWG): 69,50 S.

5. Ermittlung des Richtwerts:

Grundkosten 2.602 S, davon 4 % = 104,08 S : 12 = 8,67 S

Baukosten 14.600 S abzüglich abzuziehende Baukostenanteile 4.240 S = 10.360 S, davon 5,5 % = 569,80 S : 12 = 47,48 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.390 S, davon 5 % = 69,50 S : 12 = 5,79 S

Rechenergebnis: 50,36 S

auf 10 Groschen gerundet (in sinngemäßer Anwendung der in § 5 RichtWG normierten Rundungsregel): 50,40 S

1.5.3. Dieser Richtwert erhöhte sich in der Folge – wie in § 5 RichtWG in der Stammfassung vorgesehen – jährlich zum 1. April entsprechend dem Verbraucherpreisindex 1986. Die erhöhten Beträge wurden jeweils mit Kundmachung des Bundesministers für Justiz bekanntgemacht (s. die Kundmachungen in BGBl. Nr. 166/1995, BGBl. Nr. 124/1996, BGBl. II Nr. 65/1997, BGBl. II Nr. 72/1998, BGBl. II Nr. 78/1999, BGBl. II Nr. 80/2000, BGBl. II Nr. 125/2001, BGBl. II Nr. 114/2002, BGBl. II Nr. 190/2003, BGBl. II Nr. 116/2004, BGBl. II Nr. 37/2005, BGBl. II Nr. 101/2006, BGBl. II Nr. 61/2007). Der zuletzt (bis 31. März 2008) geltende Richtwert für Wien (vgl. Z 9 der Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 61/2007) wurde – mit entsprechender Valorisierung – durch das MILG mit Wirksamkeit vom 1. April 2008 in § 5 Abs. 1 RichtWG gesetzlich festgelegt [...].

1.5.4. Der in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG enthaltene Richtwert entspricht somit – in valorisierter Höhe – jenem Betrag, der nach der Stammfassung des RichtWG vom Bundesminister für Justiz mit Verordnung festgelegt wurde. Diese Festsetzung erfolgte in Einhaltung sowohl der materiellen als auch der verfahrensrechtlichen Vorgaben des RichtWG in der damaligen Fassung und auf Grundlage einer detaillierten – und aktenkundigen – Ermittlung der Grundlagen für die Verordnungserlassung (vgl. zB VfSlg. 17.161/2004). Anlässlich seiner Übernahme in § 5 Abs. 1 RichtWG wurde der Richtwert für Wien somit nicht neu festgesetzt, sondern lediglich (valorisiert) fortgeschrieben.

Der Antragsteller behauptet aber weder, dass die gesetzlichen Grundlagen des § 3 RichtWG über die Ermittlung des Richtwertes verfassungswidrig gewesen seien, noch dass der verordnungsmäßig festgesetzte Richtwert für Wien gesetzwidrig oder das Verfahren zur Verordnungserlassung mangelhaft gewesen sei. Die Bundesregierung kann eine solche Verfassungs- bzw. Gesetzwidrigkeit auch nicht erkennen.

1.5.5. Es ist auch nicht unsachlich, wenn die Gesetzgebung anlässlich einer gesetzlichen Neukonzeption der Richtwertfestsetzung, wie sie durch das MILG erfolgte, die Richtwerte nicht neu ermittelt, sondern einen – gesetzeskonform – durch Verordnung festgesetzten Richtwert inhaltlich unverändert in das Gesetz übernimmt.

Es liegt nämlich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum der Gesetzgebung, den Richtwert durch Verordnung auf Grundlage eines Gesetzes oder unmittelbar durch Gesetz festzusetzen.

1.5.6. Die Bundesregierung geht daher davon aus, dass der angefochtene Richtwert für Wien nicht 'willkürlich festgesetzt' wurde.

1.6.1. Der Antragsteller begründet seine Behauptung der Unsachlichkeit des Richtwertes für Wien weiters damit, dass für die Ermittlung des Richtwertes

gemäß § 3 Abs. 1 RichtWG für Altbauwohnungen an den Herstellungswert geförderter Neubaumietwohnungen angeknüpft werde; eine solche Anknüpfung sei untauglich [...].

1.6.2. Dieses Vorbringen richtet sich der Sache nach gegen § 3 Abs. 1 und 2 RichtWG. Dem ist zunächst entgegen zu halten, dass dieser Bestimmung durch das MILG materiell derogiert worden ist [...]. Keinesfalls kann aber § 3 RichtWG einen verfassungsrechtlichen Maßstab für die Beurteilung der Sachlichkeit des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG darstellen.

1.6.3. Ungeachtet dessen merkt die Bundesregierung zum Zweck und zur Funktionsweise des Richtwertsystems Folgendes an:

Mit dem Richtwertsystem sollte – anstelle des zuvor geltenden Categoriesystems – ein Zinsbegrenzungsmechanismus geschaffen werden, der sich von der bloßen Angemessenheitsschranke (die regelmäßig nur eine geringfügige Absenkung gegenüber dem Marktniveau mit sich bringt) vor allem in zwei wesentlichen Punkten unterscheidet: Zum einen sollte dadurch eine stärkere Zinsdämpfung als beim angemessenen Mietzins nach § 16 Abs. 1 MRG ermöglicht werden [...]. Zum anderen ist das Richtwertsystem durch einen wesentlich höheren Determinierungsgrad und eine konkrete kalkulatorische Nachvollziehbarkeit gekennzeichnet. Das Richtwertsystem brachte damit eine stärkere 'Dämpfung' des Zinsniveaus (vgl. auch die Ausführungen im AB 1268 BlgNR 18. GP, S. 1) und für die Rechtsanwender ein höheres Maß an Orientierung über die konkrete Höhe der Mietzinsschranke mit sich.

§ 3 RichtWG knüpfte für die Ermittlung des Richtwerts nicht an die tatsächlich aufgewendeten Kosten der Errichtung einer Wohnung, sondern an den Herstellungswert geförderter Neubaumietwohnungen an. Dadurch sollten objektive Grundlagen für die Ermittlung der Richtwerte sichergestellt. Mit den Daten über die Wohnbauförderung standen nämlich valide Informationen über die Grund- und Baukosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Ermittlung des Richtwertes zur Verfügung, während solche Informationen für die vom Richtwertsystem erfassten Altbauten (also jene Bauten, die auf Grund einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden) nicht vorhanden waren. Während es hinsichtlich der Grundkosten ohnedies keine Rolle spielt, ob auf dem Grundstück ein Altbau steht oder ob darauf ein Neubau errichtet wird, waren von den Baukosten gemäß § 3 Abs. 4 RichtWG Kosten für die Errichtung solcher Gebäude-teile, die dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, in Abzug zu bringen. Darüber hinaus hatten die Daten über geförderte Neubaumietwohnungen Bedeutung für das Mietzinsniveau insgesamt, da das Ausmaß der öffentlichen Mittel, die für Wohnbauförderung ausgeschüttet wurden, auch Einfluss auf die Marktgegebenheiten und damit auf den Mietzins im nicht geförderten Bereich bzw. auf dem 'freien Markt' und im Rahmen der gewerblichen Vermietung hatten. Insofern stellte die Anknüpfung an geförderte Neubaumietwohnungen auch die Anpassung des Richtwerts an das jeweilige Mietpreisniveau in den einzelnen Bundesländern sicher. Die Anknüpfung erfasste somit ein bestimmtes Segment aus dem Baubestand, das bundesländerübergreifend vergleichbar war, aber dennoch die konkreten Verhältnisse hinsichtlich der Mietpreise in den

einzelnen Bundesländern abbildete. Zudem waren Wohnungen aus dem Luxussegment oder schlecht ausgestattete Wohnungen davon ausgeschlossen.

Abgesehen davon wurde mit der Bezugnahme auf förderbare Neubauwohnungen zwar eine spezifische Ausgangsgröße festgelegt. Die Festlegung der Höhe der Richtwerte erfolgte jedoch anhand der in § 3 Abs. 6 RichtWG normierten konkreten Prozentsätze, die – bemessen am Grundkostenanteil und den Baukosten – bei der Berechnung der Richtwerte heranzuziehen waren. Somit ergab sich die konkrete Höhe der Richtwerte letztlich erst aus den Prozentsätzen der Grundkosten und der Baukosten über Neubauwohnungen (als objektivierbare Rechengrößen) nach § 3 Abs. 6 RichtWG.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die Anknüpfung an geförderte Neubaumietwohnungen für die Festlegung des Richtwertes nach Auffassung der Bundesregierung als sachlich gerechtfertigt.

1.7.1. Der Antragsteller begründet seine Behauptung der Unsachlichkeit des Richtwertes für Wien auch damit, dass dieser Richtwert (4,73 Euro) im Vergleich zu jenem für das Bundesland Steiermark (6,52 Euro) zu niedrig sei, obwohl die Baukosten in Wien und in Graz in etwa dieselben seien, während hingegen die Grundkosten in Wien deutlich höher seien als in Graz.

1.7.2. Diese Behauptung zieht wieder den – materiell derogierten – § 3 RichtWG als verfassungsrechtlichen Maßstab für die Sachlichkeit des Richtwertes gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG heran; dazu verweist die Bundesregierung auf ihre Ausführungen oben [...].

Wie die Bundesregierung aber zuvor [...] ausführlich dargelegt hat, ist der Richtwert für Wien das Ergebnis eines detaillierten Verfahrens zur Ermittlung sachlicher Kriterien. Der Antragsteller hat auch nicht behauptet, dass es ihm der Richtwert für Wien nicht ermöglichen würde, sein Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten, was nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte maßgeblich für die Verhältnismäßigkeit einer Mietpreisbeschränkung ist [...]. Eine solche Behauptung würde auch den Erfahrungen des täglichen Lebens widerstreiten.

1.7.3. Insoweit der Antragsteller damit aber eine unsachliche Ungleichbehandlung zwischen Vermietern in der Steiermark und jenen in Wien behaupten sollte, ist der niedrigere Richtwert für Wien durch Umstände im Tatsächlichen gerechtfertigt:

Das Richtwertsystem dient dem im öffentlichen Interesse liegenden Ziel der Sicherstellung erschwinglichen Wohnraums [...]. Maßgeblich für die Höhe des Richtwertes ist daher – entgegen der offenbaren Auffassung des Antragstellers – nicht die aktuelle Höhe von Grundkosten und Baukosten. Vielmehr kommt es primär darauf an, ob der Richtwert in einem Bundesland geeignet ist, für die dort ansässige Bevölkerung ausreichend leistbaren Wohnraum sicher zu stellen, ohne jedoch die Vermieter unverhältnismäßig zu belasten.

Vor diesem Hintergrund weist das Bundesland Wien aber wohn- und sozialpolitische Besonderheiten auf, die den angefochtenen Richtwert rechtfertigen:

In Wien besteht eine signifikant höhere Mietquote als in den anderen Bundesländern. Während die Mietquote (Haupt- und Untermiete) im österreichischen Durchschnitt im Jahr 2014 bei 41,6% lag, lag sie in Wien bei 77,2%. Die Eigentumsquote lag dagegen im österreichischen Durchschnitt bei 49,6%, in Wien lediglich bei 19,8% (Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 'Wohnsituation in Hauptsitzwohnungen nach Bundesland', erstellt am 19.3.2015). In Wien ist somit ein signifikant höherer Anteil der Bevölkerung als in anderen Bundesländern auf leistbare Mietwohnungen angewiesen. Allein aus diesem Grund ist ein vergleichsweise niedrigerer Richtwert bereits gerechtfertigt. Im Hinblick auf den Anwendungsbereich des Richtwertsystems ist in diesem Zusammenhang außerdem zu beachten, dass sich – nach Feststellungen der Statistik Austria – 'in Wien (...) der Bestand an älteren Gebäuden (vor 1945 errichtet) signifikant von den anderen Bundesländern (unterscheidet). Ein Fünftel stammt aus der Zeit vor 1919, weitere 15,2% aus der Zwischenkriegszeit bzw. den Kriegsjahren bis 1944'. Zudem ist danach der 'Altbestand an Gebäuden (vor 1945 errichtet) (...) bei den Geschoßwohnbauten eindeutig mit einem höheren Anteil vertreten als bei Einfamilienhäusern.' (Statistik Austria, Gebäude, abrufbar unter:

[http://www.statistik.gv.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html](http://www.statistik.gv.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/Gebaeude/index.html) [11.3.2016]).

Ein vergleichsweise niedriger Richtwert ist demgemäß in Wien von größerer Bedeutung für die Sicherstellung leistbaren Wohnraums als dies in den anderen Bundesländern der Fall ist.

Selbst wenn also – wie der Antragsteller behauptet – davon auszugehen wäre, dass die Grundkosten in Wien höher als in einzelnen anderen Bundesländern (und insbesondere in der Steiermark bzw. in Graz) sind, würde dieser Umstand allein im Hinblick auf die soeben dargelegten Unterschiede im Tatsächlichen den niedrigeren Richtwert für Wien rechtfertigen.

1.8. Im Hinblick darauf, dass der Antragsteller die behaupteten Verstöße gegen die Eigentumsfreiheit und Erwerbsausübungsfreiheit nicht gesondert begründet, kann diesbezüglich auf die zuvor zur Sachlichkeit der angefochtenen Bestimmung dargelegten Gründe verwiesen werden.

1.9. Die Bundesregierung geht daher zusammenfassend davon aus, dass der angefochtene Richtwert für Wien weder gegen den Gleichheitssatz und das aus ihm abgeleitete Sachlichkeitsgebot noch gegen die Eigentumsfreiheit und die Erwerbsausübungsfreiheit verstößt."

3.6. In ihrer nunmehr erstatteten Äußerung bringt die Bundesregierung ergänzend vor, dass sich die unter Art. 14 EMRK iVm Art. 1 1. ZPEMRK geäußerten Bedenken betreffend die Differenzierung zwischen "Gründerzeithäusern" und "Neubauwohnungen" der Sache nach gegen die nicht angefochtene Rechtsvor-

32

schrift des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG richten würden, weshalb diese von vornherein ins Leere gingen.

3.7. Die Bundesregierung begehrt, der Verfassungsgerichtshof möge die Anträge als unzulässig zurückweisen, in eventu aussprechen, dass die angefochtenen Bestimmungen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. 33

4. Auch der Bundesminister für Justiz hat in dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokollierten Verfahren eine Äußerung erstattet, auf die dieser auch in dem zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 protokollierten Verfahren verweist. 34

4.1. Der Bundesminister für Justiz bestreitet darin die Zulässigkeit und Begründetheit des Antrages wie folgt: 35

"Gegenstand des Anlassverfahrens ist die Überprüfung des Hauptmietzinses für eine ab 1. Mai 2015 vermietete Wohnung in 1140 Wien.

Die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses bemisst sich daher

für den Zeitraum 1. Mai 2015 bis 31. März 2016

nach § 5 Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 25/2009 in Verbindung mit Punkt 9. der Kundmachung BGBl. II Nr. 55/2014 und

ab 1. April 2016

nach § 5 Abs. 1 Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 12/2016.

Im Anlassverfahren war somit von den angefochtenen Verordnungen und Kundmachungen nur Punkt 9. der Kundmachung BGBl. II Nr. 55/2014 anzuwenden.

In Bezug auf alle anderen angefochtenen Verordnungen und Kundmachungen, nämlich in Bezug auf

- die Verordnungen BGBl. Nr. 140/1994, BGBl. Nr. 141/1994, BGBl. Nr. 142/1994, BGBl. Nr. 143/1994, BGBl. Nr. 144/1994, BGBl. Nr. 145/1994, BGBl. Nr. 146/1994, BGBl. Nr. 147/1994 und BGBl. Nr. 148/1994,
- die Kundmachungen BGBl. Nr. 166/1995, BGBl. Nr. 124/1996, BGBl. II Nr. 65/1997, BGBl. II Nr. 72/1998, BGBl. II Nr. 78/1999, BGBl. II Nr. 80/2000, BGBl. II Nr. 125/2001, BGBl. II Nr. 114/2002, BGBl. II Nr. 190/2003, BGBl. II Nr. 116/2004, BGBl. II Nr. 37/2005, BGBl. II Nr. 101/2006, BGBl. II Nr. 61/2007, BGBl. II Nr. 93/2010, BGBl. II Nr. 82/2012 und

- Punkt 1. bis 8. der Kundmachung BGBl. II Nr. 55/2014

mangelt es dem Antrag an Präjudizialität.

### III. Zur behaupteten Gesetzwidrigkeit

Die angefochtenen Verordnungen und Kundmachungen sollen laut Antrag 'aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit dem RichtWG und § 16 MRG sowie des untrennbaren Zusammenhangs zwischen den einzelnen Verordnungen selbst als gesetzwidrig aufgehoben' werden.

Zu der behaupteten Gesetzwidrigkeit enthält der Antrag keine näheren Ausführungen.

Lediglich aus den Ausführungen zur behaupteten Verfassungswidrigkeit von § 5 Abs. 1 RichtWG ergibt sich mittelbar, dass die Antragstellerin offenbar auch die Festsetzung der Richtwerte, insbesondere des Richtwerts für Wien (Verordnung BGBl. Nr. 148/1994), als willkürlich erachtet:

Antrag, Seite 13 unten:

'Selbst wenn man unzutreffender Weise davon ausginge, das MILG hätte § 3 RichtWG materiell derogiert, bedeutet dies nicht, dass die Bestimmung hier irrelevant wäre; richtig ist vielmehr, dass sie — wie oben schon dargetan — bei der Bemessung der Richtwerte in den Verordnungen des BMJ anzuwenden war und die (teilweise) willkürlichen Richtwerte durch das MILG einfach in den Gesetzesrang gehoben wurden.'

Zur (allfälligen) Behauptung einer willkürlichen Festsetzung des Richtwerts für Wien (BGBl. 148/1994) ist Folgendes festzuhalten:

Nach § 1 Abs. 2 RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993, waren die Richtwerte für jedes Bundesland durch Verordnung des Bundesministers für Justiz unter Bedachtnahme auf die Grundsätze nach § 3 RichtWG und auf das Gutachten des Beirates gemäß § 7 RichtWG festzusetzen.

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte — nach der Berechnungsmethode des § 3 Abs. 6 RichtWG — auf Grundlage des Herstellungswertes einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen (§ 3 Abs. 1 RichtWG). Im Einzelnen war auf die Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden (§ 3 Abs. 2 RichtWG), 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 RichtWG), abzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 RichtWG in der Stammfassung hatte der jeweilige Landeshauptmann dem Bundesminister für Justiz auf dessen Verlangen die zur Ermittlung des Richtwerts erforderlichen Angaben über den gewichteten Durchschnitt

des Grundkostenanteils gemäß § 3 Abs. 2 und 5, über die gewichteten durchschnittlichen Baukosten gemäß § 3 Abs. 3 und 5 und über die abzuziehenden Baukostenanteile gemäß § 3 Abs. 4 in seinem Bundesland innerhalb von zwei Monaten – jedenfalls auch in zahlenmäßig zusammengefasster Form – vorzulegen.

Diese Angaben wurden dem Bundesministerium für Justiz mit Schreiben des Amtes der Wiener Landesregierung vom 14. Jänner 1994 bekannt gegeben, und zwar

- der gewichtete Durchschnitt des Grundkostenanteils (§ 3 Abs. 2 und 5 RichtWG), errechnet aus den Förderungszusicherungen des Landes Wien im Jahr 1992, mit 2.602 S je Quadratmeter Nutzfläche,
- die gewichteten durchschnittlichen Baukosten (§ 3 Abs. 3 und 5 RichtWG) entsprechend den gemäß § 1 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. Nr. 36/1992, förderbaren Baukosten in der Höhe von 14.600 S je Quadratmeter Nutzfläche, sowie
- im Einzelnen näher dargestellte, abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG).

In der Sitzung vom 3. Februar 1994 erstattete der Beirat gemäß § 7 RichtWG ein Gutachten, das mit den vom Land Wien übermittelten Angaben übereinstimmte.

Der Bundesminister für Justiz erließ sodann die Verordnung über die Festsetzung des Richtwerts für das Bundesland Wien, BGBl. Nr. 148/1994, in der der Richtwert – in Übereinstimmung mit dem Gutachten des Beirates – mit 50,40 S je Quadratmeter Nutzfläche festgesetzt wurde.

Diesem Richtwert lag folgende Berechnung zu Grunde:

1. Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 RichtWG): 2.602 S je Quadratmeter Nutzfläche.
2. Baukosten (§ 3 Abs. 3 RichtWG): 14.600 S je Quadratmeter Nutzfläche.
3. Abzuziehende Baukostenanteile (§ 3 Abs. 4 RichtWG): 4.240 S; dieser Betrag gliedert sich wie folgt auf:
  - a) Baukostenanteile für die Errichtung von Einstell- oder Abstellplätzen (Garagen): 2.300 S
  - b) Baukostenanteile für die Errichtung von Aufzugsanlagen: 1.000 S
  - c) Baukostenanteile für die Errichtung gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage: 390 S
  - d) Baukostenanteile für die Errichtung von Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätzen: 125 S
  - e) Baukostenanteile für die Errichtung von Hobbyräumen: 145 S
  - f) Baukostenanteile für die Errichtung modern ausgestatteter Waschküchen: 200 S

g) Baukostenanteile für die Errichtung von Gemeinschaftsantennen: 80 S

(kein Abzug für Schutzräume und Saunen).

4. Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand im Ausmaß von 5 Prozent der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (§ 3 Abs. 6 RichtWG): 69,50 S.

5. Ermittlung des Richtwerts:

Grundkosten 2.602 S, davon 4 % = 104,08 S : 12 = 8,67 S

Baukosten 14.600 S abzüglich abzuziehende Baukostenanteile 4.240 S = 10.360 S, davon 5,5 % = 569,80 S : 12 = 47,48 S

Abzug für fiktiven Erhaltungsaufwand von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen 1.390 S, davon 5 % = 69,50 S : 12 = 5,79 S

Rechenergebnis: 50,36 S

auf 10 Groschen gerundet (in sinngemäßer Anwendung der in § 5 RichtWG normierten Rundungsregel): 50,40 S

Bei Erlassung der Verordnung BGBl. Nr. 148/1994 wurden sowohl die materiellen als auch die formellen Kriterien des Richtwertgesetzes eingehalten.

Gleiches gilt für die Erlassung der Verordnungen BGBl. Nr. 140 bis 147/1994. Im Detail darf dazu auf die übermittelten Akten des Bundesministeriums für Justiz verwiesen werden.

Die Verordnungen BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 sind daher nicht gesetzwidrig.

Der Bundesminister für Justiz hält überdies — ungeachtet des Umstands, dass der Antrag keinerlei inhaltliche Ausführungen zu einer allfälligen Gesetzwidrigkeit enthält — ausdrücklich fest, dass alle angefochtenen Kundmachungen gesetzmäßig sind. Diese Kundmachungen (samt Ausmaß und Zeitpunkt der Modifikation der Richtwerte) sind in § 5 RichtWG vorgegeben. Dem Bundesminister für Justiz obliegt lediglich die Kundmachung, für die keinerlei Gestaltungsspielraum verbleibt. Die Vorgaben des § 5 RichtWG wurden bei allen Kundmachungen eingehalten.

Eine (ohnehin nicht behauptete) Gesetzwidrigkeit der angefochtenen Kundmachungen liegt daher nicht vor."

4.2. Der Bundesminister für Justiz begehrt, der Verfassungsgerichtshof möge die Anträge als unzulässig zurückweisen, in eventu als unbegründet abweisen.

36

## IV. Erwägungen

Der Verfassungsgerichtshof hat über die in sinngemäßer Anwendung der §§ 187 und 404 ZPO iVm § 35 Abs. 1 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Anträge erwogen: 37

### 1. Zur Zulässigkeit

1.1. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Verfassungswidrigkeit von Gesetzen 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. Nach § 62a Abs. 1 erster Satz VfGG kann eine 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, einen Antrag stellen, das Gesetz als verfassungswidrig aufzuheben. 38

1.2. Der vorliegende Antrag zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 wurde aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus, jener zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 aus Anlass eines Rekurses gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien gestellt. Mit diesen Sachbeschlüssen wurden die Rechtssachen in erster Instanz durch ordentliche Gerichte entschieden (Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG). 39

1.3. Dem Erfordernis der Einbringung aus Anlass eines Rechtsmittels haben die Antragsteller jedenfalls dadurch Rechnung getragen, dass sie die Parteianträge und die Rekurse gegen die Sachbeschlüsse innerhalb der jeweiligen Rechtsmittelfrist erhoben und eingebracht haben (vgl. VfGH 2.7.2016, G 95/2016). 40

Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass die Rechtsmittel der Antragsteller rechtzeitig und zulässig sind. In dem zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 protokollierten Verfahren hat zudem das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien mit Schriftsatz vom 8. Februar 2017 mitgeteilt, dass das erhobene Rechtsmittel rechtzeitig und zulässig ist. 41

1.4. Auf das Wesentliche zusammengefasst bestreitet die Bundesregierung die Zulässigkeit der jeweiligen Hauptanträge mit dem Argument, dass diese zu weit gefasst seien. Soweit das gesamte Richtwertgesetz angefochten wird, seien keine hinreichend präzisen Bedenken gegen alle Bestimmungen des Gesetzes dargelegt worden und ein untrennbarer Zusammenhang sei ferner nicht ersichtlich. In Bezug auf den angefochtenen § 16 MRG seien lediglich dessen Absätze 1 und 2 präjudiziell, wobei ein untrennbarer Zusammenhang zu den übrigen Absätzen der Vorschrift nicht bestehe.

Mit dieser Auffassung ist die Bundesregierung aus den folgenden Gründen nur zum Teil im Recht:

1.4.1. Ein auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützter Antrag auf Aufhebung eines Gesetzes oder von bestimmten Stellen eines solchen kann gemäß § 62 Abs. 2 VfGG nur dann gestellt werden, wenn das Gesetz vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar anzuwenden bzw. die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes eine Vorfrage für die Entscheidung der beim Gericht anhängigen Rechtssache ist oder nach Ansicht des Antragstellers wäre. Eine Antragstellung gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG setzt daher voraus, dass die angefochtene Bestimmung eine Voraussetzung der Entscheidung des ordentlichen Gerichtes im Anlassfall bildet (VfSlg. 20.010/2015, 20.029/2015).

1.4.2. Die Erstgerichte haben in den Ausgangsverfahren § 16 Abs. 1 und 2 MRG sowie § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in den jeweils relevanten Fassungen zumindest implizit angewendet. Diese Bestimmungen sind somit in beiden Verfahren als präjudiziell anzusehen.

1.4.3. Dem Erfordernis der hinreichenden Darlegung der gegen die Verfassungsmäßigkeit sprechenden Bedenken nach § 62 Abs. 1 VfGG haben die Antragsteller in Bezug auf § 3 sowie § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG und § 16 Abs. 2 MRG Rechnung getragen.

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.

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 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). 48

Unzulässig ist der Antrag etwa dann, wenn der im Falle der Aufhebung im begehrten Umfang verbleibende Rest einer Gesetzesstelle als sprachlich unverständlicher 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 Aufhebung 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). 49

Unter dem Aspekt einer nicht trennbaren Einheit in Prüfung zu ziehender Vorschriften ergibt sich ferner, dass ein Prozesshindernis auch dann vorliegt, wenn es auf Grund der Bindung an den gestellten Antrag zu einer in der Weise isolierten 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) Bestimmung 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). 50

Hingegen macht eine zu weite Fassung des Antrages diesen nicht in jedem Fall unzulässig. Soweit alle vom Antrag erfassten Bestimmungen präjudiziell sind oder der Antrag mit solchen untrennbar zusammenhängende Bestimmungen erfasst, führt dies – ist der Antrag in der Sache begründet – im Fall der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen im Übrigen zu seiner teilweisen Abweisung (vgl. VfSlg. 19.746/2013, 19.905/2014; VfGH 8.10.2015, G 154/2015; 2.7.2016, G 450/2015; 30.11.2016, G 286/2016). Umfasst der Antrag auch Bestimmungen, die im Verfahren vor dem ordentlichen Gericht nicht präjudiziell sind, führt dies – wenn die angefochtenen Bestimmungen insoweit trennbar sind – im Hinblick auf diese Bestimmungen zur partiellen Zurückweisung des Antrages (VfGH 15.6.2016, G 25/2016; 12.12.2016, G 63/2016; soweit diese Voraussetzungen vorliegen, führen zu weit gefasste Anträge also nicht mehr – vgl. noch VfSlg. 14.342/1995, 15.664/1999, 15.928/2000, 16.304/2001, 16.532/2002, 18.235/2007 – zur Zurückweisung des gesamten Antrages).

51

### **Zum Richtwertgesetz:**

1.6. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage erweisen sich die Anträge insoweit als zulässig, als sich diese gegen das Richtwertgesetz bzw. einzelne Bestimmungen desselben in unterschiedlichen Fassungen sowie gegen § 16 Abs. 1 bis 4 MRG richten:

52

1.6.1. Die Antragsteller machen im Wesentlichen Bedenken gegen die Höhe sowie die Art und Weise der Berechnung des Richtwertes im Allgemeinen und seiner Berechnung für das Land Wien im Besonderen sowie gegen das Mietzinsbegrenzungssystem des Richtwertes an sich geltend. Im Lichte dieser Bedenken wenden sich die Antragsteller gegen das Richtwertgesetz bzw. einzelne Bestimmungen desselben sowie gegen § 16 MRG, jeweils in näher bezeichneten Fassungen. Die Antragstellerin zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 begehrt darüber hinaus auch die Aufhebung der Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, einschließlich näher bezeichneter Valorisierungsverordnungen als gesetzwidrig.

53

1.6.2. § 16 Abs. 2 MRG sieht vor, dass – wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 MRG nicht vorliegen – der zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbarte Mietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C den angemessenen Mietzins nicht übersteigen darf, welcher ausgehend vom Richt-

54

wert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. § 1 Abs. 1 RichtWG definiert den Richtwert als jenen Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist und die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG bildet.

1.6.3. Die Ausgestaltung des Richtwertmietzinses folgt letztlich aus dem Zusammenspiel zwischen § 16 Abs. 2 MRG und § 1 Abs. 1 RichtWG (*Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994, 44 f.*). Aus der gesetzlichen Systematik ergibt sich, dass § 16 Abs. 2 MRG zusammen mit § 1 Abs. 1 RichtWG den sachlichen Anwendungsbereich des Richtwertgesetzes definiert, weshalb beide Bestimmungen als Einheit zu betrachten sind und in untrennbarem Zusammenhang stehen (VfGH 23.2.2017, G 332/2016; 23.2.2017, G 404/2016). 55

1.6.4. Darüber hinaus steht das Richtwertgesetz als Ganzes mit § 16 Abs. 2 MRG in untrennbarem Zusammenhang. Im Rahmen des Richtwertgesetzes werden die gesetzlichen Bestimmungen über den Richtwert in einem gesonderten Gesetz getroffen, statt diese unmittelbar in das Mietrechtsgesetz aufzunehmen. Schon in der Verknüpfung der Bestimmungen im Wege wechselseitiger Verweisung zeigt sich, dass § 16 MRG das gesamte Richtwertgesetz gleichsam zu seinem Norminhalt erhebt. 56

1.6.5. Der untrennbare Zusammenhang folgt ferner auch aus dem Umstand, dass bei Aufhebung des § 16 MRG im gebotenen Umfang das Richtwertgesetz nicht nur teilweise leer laufen, sondern – abgesehen von Verweisungen wie jener des § 20 MRG – überhaupt keinen eigenständigen Anwendungsbereich mehr hätte. Auf Grund der gesetzlichen Systematik verbliebe mit dem Richtwertgesetz sohin ein insgesamt unanwendbares Gesetz, mithin ein inhaltsleerer Torso. Das Richtwertgesetz war folglich in den relevanten Fassungen zur Gänze mitanzufechten. 57

1.6.6. Ein untrennbarer Zusammenhang ergibt sich zudem auch aus dem Verhältnis der einzelnen Bestimmungen des Richtwertgesetzes zueinander: 58

1.6.6.1. § 1 Abs. 2 RichtWG sieht vor, dass der Bundesminister für Justiz für jedes Land einen Richtwert festzusetzen hat und zwar unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 3 RichtWG sowie das Gutachten des Beirates gemäß § 7 59

RichtWG. Von der Ermächtigung des § 1 Abs. 2 iVm § 4 RichtWG hat der Bundesminister für Justiz durch die Erlassung der Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder (BGBl. 140-148/1994) Gebrauch gemacht. Die Veränderungen der nach Maßgabe des § 5 RichtWG idF BGBl. 800/1993 mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesicherten Richtwerte wurde mit den Kundmachungen des Bundesministers BGBl. 166/1995, BGBl. 124/1996, BGBl. II 65/1997, BGBl. II 72/1998, BGBl. II 78/1999, BGBl. II 80/2000, BGBl. II 125/2001, BGBl. II 114/2002, BGBl. II 190/2003, BGBl. II 116/2004, BGBl. II 37/2005, BGBl. II 101/2006 sowie zuletzt mit BGBl. II 61/2007 bekannt gegeben.

Mit dem Deregulierungsgesetz 2006, BGBl. I 113/2006, wurden die gesetzlichen Regelungen über die Beiräte, die Amtshilfe sowie die Mitwirkungspflichten in den §§ 6 bis 9 RichtWG aufgehoben. 60

1.6.6.2. Mit dem 1. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (im Folgenden: 1. MILG), BGBl. I 50/2008, wurden die valorisierten Richtwerte unmittelbar in die gesetzliche Vorschrift des § 5 Abs. 1 RichtWG aufgenommen, wobei § 5 Abs. 2 RichtWG den Bundesminister für Justiz wiederum zur jährlichen Kundmachung der geänderten Richtwerte ermächtigt. 61

1.6.6.3. § 5 RichtWG wurde durch die Wohnrechtsnovelle 2009 (im Folgenden: WRN 2009), BGBl. I 25/2009, neuerlich dahingehend geändert, dass der Bundesminister für Justiz beginnend mit 1. April 2010 (nur mehr) jedes zweite Jahr die nach Maßgabe des VPI 2000 wertgesicherten Richtwerte kundzumachen hatte. Von dieser Ermächtigung hat der Bundesminister durch die Kundmachungen BGBl. II 93/2010, BGBl. II 82/2012 sowie BGBl. II 55/2014, mit welchen die geänderten Richtwerte ab den in den Kundmachungen angegebenen Zeitpunkten geregelt wurden, Gebrauch gemacht. Im Übrigen wurde durch die WRN 2009 die Geltung der durch BGBl. I 50/2008 normierten gesetzlichen Richtwerte um ein Jahr bis zum 31. März 2010 erstreckt, in dem die Jahreszahl "2009" durch "2010" ersetzt wurde. 62

1.6.6.4. Mit dem 2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (im Folgenden: 2. MILG), BGBl. I 12/2016, wurde der Richtwert schließlich wiederum, diesmal aber für einen Zeitraum von drei Jahren, nämlich vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gesetzlich festgeschrieben. Durch das Abweichen vom zweijährigen Valorisierungsrhythmus sollte wegen des gestiegenen Mietzinsniveaus eine Erleichterung für die Mieter bei grundsätzlicher Beibehaltung des Valorisierungs- 63

systems geschaffen werden. Zugleich wurde der der Valorisierung zugrunde zu legende Index vom VPI 2000 auf den VPI 2010 umgestellt (ErläutRV 998 BlgNR 25. GP, 1). § 5 Abs. 2 RichtWG idF BGBl. I 12/2016 bildet die Grundlage für die vorläufig letzte Kundmachung des Bundesministers für Justiz betreffend die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II 62/2017.

1.6.6.5. Soweit sich die Antragsteller gegen die Höhe des Richtwertes im Land Wien wenden, hatten sie vor dem Hintergrund dieser Rechtslage zunächst notwendig § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, welcher seit dem 1. MILG, BGBl. I 50/2008, die konkrete Höhe des Richtwertes für das Land Wien betragsmäßig festsetzt, in den für den jeweiligen Vertragszeitraum relevanten Fassungen anzufechten. Im Lichte der geltend gemachten Bedenken, welche sich gegen die behauptete Unsachlichkeit der Richtwerte auch im Verhältnis zu den anderen Ländern sowie gegen das Richtwertsystem an sich richten, ist zur Beseitigung der behaupteten Verfassungswidrigkeit die Anfechtung des gesamten § 5 Abs. 1 RichtWG erforderlich, zumal die einzelnen Ziffern der Rechtsvorschrift angesichts der Bedenken in untrennbarem Zusammenhang stehen. 64

1.6.6.6. Auch der mit § 5 Abs. 1 RichtWG in untrennbarem Zusammenhang stehende § 5 Abs. 2 RichtWG, der die Ermächtigung an den Bundesminister für Justiz zur Kundmachung der geänderten Richtwerte beinhaltet, war in die Anfechtung einzubeziehen (VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2016 ua.). 65

1.6.6.7. Darüber hinaus sind – wie der Verfassungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat (VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2016 ua.; 26.9.2016, G 134/2016) – jedenfalls sämtliche für den betreffenden Zeitraum des jeweiligen Mietverhältnisses relevanten Kundmachungen des Bundesministers für Justiz gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG, welche als Rechtsverordnungen zu qualifizieren sind, mitanzufechten. 66

1.6.7. Für die Zulässigkeit der Anträge folgt daraus: 67

1.6.7.1. Das Mietverhältnis zwischen der Antragstellerin zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 und der beteiligten Partei hat am 1. Mai 2015 auf Grund eines am 23. März 2015 abgeschlossenen Mietvertrages begonnen. An dem vom Erstgericht als Bewertungsstichtag herangezogenen Datum – sohin zum 68

23. März 2015 – stand § 5 RichtWG in der durch BGBl. I 25/2009 geänderten Fassung in Geltung, wobei zuletzt mit BGBl. II 55/2014 ein Richtwert iHv € 5,39 für das Land Wien mit Gültigkeit ab dem 1. April 2014 kundgemacht worden war. In der Folge wurde durch das am 1. April 2016 in Kraft getretene 2. MILG ein Richtwert iHv € 5,39 für den gesamten Zeitraum vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2017 gesetzlich festgelegt. Ausweislich der Inkrafttretensbestimmung des Art. 2 Abs. 2 RichtWG gilt § 5 RichtWG (idF BGBl. I 12/2016) für die Höhe der Richtwerte ab dem 1. April 2014; für die Richtwerthöhe vor diesem Zeitpunkt gilt diese Bestimmung in ihrer früheren Fassung.

Das Mietverhältnis zwischen den Antragstellern zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 und der in diesem Verfahren beteiligten Partei wurde durch Vertrag vom 1. Oktober 2011 begründet und endete am 28. Februar 2014. Am 1. Oktober 2011 stand § 5 RichtWG in der durch BGBl. I 25/2009 geänderten Fassung in Geltung. 69

1.6.7.2. Soin haben die Antragsteller in beiden Verfahren § 5 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 zulässigerweise angefochten. Die Antragsteller zu G 450/2016, G 451/2016, V 78/2016 hatten darüber hinaus die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz, BGBl. II 93/2010, betreffend den Richtwert ab 1. April 2010, sowie BGBl. II 82/2012, betreffend den Richtwert ab 1. April 2012, anzufechten. Die Antragstellerin zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 hatte § 5 RichtWG idF BGBl. I 12/2016 und die Kundmachung BGBl. II 55/2014 in die Anfechtung einzu-beziehen. 70

1.6.7.3. Soweit sich die Anträge darüber hinaus gegen weitere Fassungen des Richtwertgesetzes oder Kundmachungen des Bundesministers für Justiz wenden, erweisen sich diese mangels Präjudizialität bzw. des Bestehens eines untrennba-ren Zusammenhangs als zu weit gefasst. 71

1.6.7.4. Ausweislich der Anträge wenden sich die Antragsteller nicht alleine gegen die mit Gesetz und Verordnung festgesetzte Höhe der Richtwerte, sondern vielmehr auch gegen die ursprüngliche Ermittlung des Richtwertes sowie das Richtwertsystem an sich. Vor dem Hintergrund der Bedenken hatten die Antrag-steller jedenfalls auch die den Anwendungsbereich des Richtwertgesetzes re-gelnden Vorschriften des § 16 Abs. 2 MRG sowie des § 1 Abs. 1 RichtWG anzu-fechten. 72

1.6.8. In Anbetracht eines solchen Anfechtungsumfanges verbliebe mit den im Fall der Aufhebung allenfalls verbleibenden Bestimmungen des Richtwertgesetzes ein unverständlicher, jedenfalls aber unanwendbarer Torso: 73

1.6.8.1. Vorauszuschicken ist, dass den Rechtsvorschriften der §§ 3, 4 RichtWG – ebenso wie der Verordnungsermächtigung in § 1 Abs. 2 RichtWG – durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte in § 5 Abs. 1 RichtWG mit BGBl. I 50/2008 materiell derogiert wurde (vgl. *T. Hausmann*, in: Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>3</sup>, 2013, § 16 Rz 58a; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup>, 2015, IIA § 5 RichtWG Rz 1; offenlassend OGH 21.10.2010, 5 Ob 53/10w; zur "Restbedeutung" vgl. *Schinnagl*, in: Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht – Kurzkommentar, 2011, §§ 3, 4 RichtWG Rz 1; vgl. dazu bereits VfGH 26.9.2016, G 134/2016). 74

1.6.8.2. § 3 RichtWG hatte die Vorgaben für den nach den § 1 Abs. 2 iVm § 4 RichtWG durch den Bundesminister für Justiz zu ermittelnden und zu verordnenden Richtwert geregelt. Durch § 5 Abs. 1 RichtWG idF BGBl. I 50/2008 wurde im Wesentlichen der auf Grund von § 3 RichtWG ermittelte und vormals mittels Verordnungen festgelegte Richtwert betragsmäßig in das Gesetz übernommen. Aus diesem Grund ist der in § 5 Abs. 1 RichtWG festgesetzte Richtwert seiner Höhe nach letztlich Ausfluss der den vorangegangenen Verordnungen zugrunde liegenden Ermittlung nach § 3 RichtWG, deren Ergebnis zunächst in die Richtwertverordnungen und sodann in das Gesetz übernommen wurde. 75

1.6.8.3. Bei einer allfälligen Aufhebung der zulässigerweise angefochtenen Bestimmungen des Richtwertgesetzes verblieben daher – unter Berücksichtigung des Wegfalles der bereits materiell derogierten Bestimmungen des § 1 Abs. 2 sowie der §§ 3 und 4 RichtWG – nur § 2 RichtWG (Definition der mietrechtlichen Normwohnung), und der II. Abschnitt des Richtwertgesetzes (Inkrafttreten, Vollzugsklausel, Übergangsbestimmungen) – mithin ein weitgehend jedes normativen Inhaltes entkleideter und sohin unanwendbarer Torso. 76

1.6.9. Auch aus diesem Grund sind diese Rechtsvorschriften – somit also das Richtwertgesetz als Ganzes – notwendig mitanzufechten. Der Einwand der Bundesregierung, wonach die Anträge zu weit gefasst seien und insbesondere das allfällige Leerlaufen einer Bestimmung infolge der Aufhebung noch keinen 77

entsprechenden Sachzusammenhang (im Sinne eines untrennbaren Zusammenhangs) begründe, geht vor diesem Hintergrund ins Leere.

1.6.10. Soweit sich der Antrag zu G 428/2016, G 430/2016, V 75/2016 darüber hinaus gegen die Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, und die darauf bezughabenden Kundmachungen des Bundesministers für Justiz richtet, erweist sich dieser schon mangels Präjudizialität als unzulässig. Ein untrennbarer Zusammenhang mit den zulässigerweise angefochtenen Bestimmungen besteht ebenfalls nicht: 78

1.6.10.1. § 1 Abs. 2 iVm § 4 RichtWG bildet die Ermächtigungsgrundlage für die Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, an welche wiederum die nach § 5 RichtWG idF vor BGBl. I 50/2008 erfolgten Kundmachungen des Bundesministers für Justiz, BGBl. 166/1995, BGBl. 124/1996, BGBl. II 65/1997, BGBl. II 72/1998, BGBl. II 78/1999, BGBl. II 80/2000, BGBl. II 125/2001, BGBl. II 114/2002, BGBl. II 190/2003, BGBl. II 116/2004, BGBl. II 37/2005, BGBl. II 101/2006 sowie BGBl. II 61/2007, anknüpfen. Für die nach Inkrafttreten des 1. MILG bzw. der WRN 2009 erfolgten Kundmachungen des Bundesministers BGBl. II 93/2010, BGBl. II 82/2012 sowie BGBl. II 55/2014 bildet indes § 5 Abs. 2 RichtWG idF BGBl. I 50/2008 bzw. den späteren Fassungen die Ermächtigungsgrundlage. 79

1.6.10.2. Der die Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, tragenden Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 2 iVm § 4 RichtWG wurde durch die gesetzliche Festlegung der Richtwerte in § 5 Abs. 1 RichtWG seit BGBl. I 50/2008 materiell derogiert (vgl. *T. Hausmann*, aaO, § 16 Rz 58a; *Würth/Zingher/Kovanyi*, aaO, IIA § 5 RichtWG Rz 1 und IIA § 1 RichtWG Rz 4; offenlassend OGH 21.10.2010, 5 Ob 53/10w; vgl. dazu bereits VfGH 26.9.2016, G 134/2016). Die Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, und die darauf bezogenen, auf § 5 RichtWG idF vor BGBl. I 50/2008 gestützten Kundmachungen des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz bis einschließlich BGBl. II 61/2007 wurden jedoch – ebenso wie die später auf § 5 Abs. 2 RichtWG gestützten Kundmachungen – nie formell aufgehoben. 80

1.6.10.3. Ändert sich die – iSd Art. 18 Abs. 2 B-VG erforderliche – gesetzliche Grundlage einer Verordnung, so wird die Verordnung im Falle eines Widerspruchs zur Neufassung ihrer ursprünglichen gesetzlichen Grundlage nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht gesetzwidrig iSd Art. 139 B-VG, sie tritt vielmehr gleichzeitig mit ihrer ursprünglichen gesetzlichen 81

Grundlage außer Kraft, sofern die Neufassung des Gesetzes keine Grundlage iSd Art. 18 Abs. 2 B-VG bietet (VfSlg. 12.634/1991, 18.930/2009 mwN). Es ist im Lichte dieser Judikatur davon auszugehen, dass die Richtwertverordnungen mit Erlassung der ihrer gesetzlichen Grundlage derogierenden Bestimmung des § 5 Abs. 1 RichtWG im Zuge von BGBl. I 50/2008 außer Kraft getreten sind.

1.6.10.4. Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zu Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen leben – entsprechend dem ausdrücklich unterschiedlichen Wortlaut des Art. 139 B-VG für den Fall der Aufhebung von Verordnungen und dem Art. 140 Abs. 6 B-VG für den Fall der Aufhebung von Gesetzen – frühere Ordnungsbestimmungen bzw. Verordnungen nach der Aufhebung von Bestimmungen durch den Verfassungsgerichtshof nicht wieder auf (s. VfSlg. 9690/1983, 10.703/1985, 12.560/1990, 13.742/1994, 15.851/2000, 18.410/2008 – so auch der Verwaltungsgerichtshof in VwGH 8.3.1994, 93/05/0276; 19.9.1995, 95/05/0233; 27.2.1996, 96/05/0017; 16.4.1998, 98/05/0040; 21.11.2000, 2000/05/0232; vgl. hierzu weiters die dieser Judikatur entsprechenden Literaturmeinungen *Aichlreiter*, Stufenbau- und Derogationsfragen bei Flächenwidmungsplänen, *ecolex* 1995, 65; *Hauer*, Zur "Theorie vom weißen Fleck", *ecolex* 1995, 58; *Moritz*, Zur Rechtslage nach Aufhebung von Verordnungen durch den Verfassungsgerichtshof [zugleich ein Beitrag zur Lehre vom Stufenbau der Rechtsordnung], *ZfV* 1995, 141 und *Aichlreiter*, Österreichisches Ordnungsrecht II, 1988, 1376 – anders hierzu *Mayer*, Über die derogatorische Kraft von Flächenwidmungsplänen, *ecolex* 1994, 354). Dies ergibt sich schon daraus, dass Art. 140 Abs. 6 erster Satz B-VG ausdrücklich vorsieht, dass im Fall der Aufhebung eines Gesetzes die gesetzlichen Bestimmungen wieder in Kraft treten, die durch das vom Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig erkannte Gesetz aufgehoben worden waren, während Art. 139 B-VG, der die Aufhebung gesetzwidriger Verordnungen durch den Verfassungsgerichtshof regelt, eine gleichartige Bestimmung nicht enthält (s. zB VfSlg. 9690/1983).

82

1.6.10.5. Vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs würden die Richtwertverordnungen in den entsprechenden Fassungen im Falle einer Aufhebung von § 5 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 bzw. BGBl. I 12/2016 – ungeachtet der Frage, ob ein Wiederaufleben in einer solchen Konstellation überhaupt denkbar ist und unbeschadet des Umstandes, dass diese Verordnungen mit einem auf die Vergangenheit beschränkten zeitlichen Anwen-

83

dungsbereich weiterhin in Geltung stehen – auf Mietzinsvereinbarungen, welche nach dem mietrechtlichen Wirksamwerden des 1. MILG, BGBl. I 50/2008, geschlossen wurden, nicht mehr anwendbar sein.

1.6.10.6. Da die Richtwertverordnungen sowie die Kundmachungen des Bundesministers für Justiz bis einschließlich BGBl. II 61/2007 sohin weder in den Ausgangsverfahren präjudiziell sind noch auf Grund eines möglichen "Wiederauflebens" in untrennbarem Zusammenhang mit den (zulässigerweise) angefochtenen Bestimmungen stehen, erweist sich der Antrag insoweit als zu weit gefasst, als er sich gegen die Richtwertverordnungen, BGBl. 140-148/1994, in unterschiedlichen Fassungen richtet. 84

#### **Zu § 16 MRG:**

1.7. Die Anträge erweisen sich ferner insoweit als zu weit gefasst, als sie sich gegen § 16 MRG insgesamt wenden. 85

1.7.1. Die Erstgerichte haben in den Ausgangsverfahren § 16 Abs. 1 und 2 MRG – zumindest implizit – angewendet, da die Begrenzung des höchstzulässigen Mietzinses gemäß § 16 Abs. 2 MRG schon nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Bestimmung nur zur Anwendung gelangt, wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 MRG nicht vorliegen. § 16 Abs. 3 MRG steht indessen mit § 16 Abs. 2 MRG in untrennbarem Zusammenhang (VfGH 23.2.2017, G 332/2016). Ferner steht § 16 Abs. 4 MRG infolge der expliziten Anknüpfung ("Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig [...]") seinerseits in untrennbarem Zusammenhang mit § 16 Abs. 3 MRG. Folglich war § 16 MRG jedenfalls mit seinen Absätzen 1 bis 4 anzufechten. 86

1.7.2. Da die Bestimmungen des § 16 Abs. 5 bis 12 MRG insoweit selbstständig sind, als sie einen von den Bestimmungen des § 16 Abs. 1 bis 4 MRG isolierbaren Anwendungsbereich aufweisen, waren diese Bestimmungen vor dem Hintergrund der geltend gemachten Bedenken und mangels eines untrennbaren Zusammenhangs nicht mitanzufechten. 87

1.7.3. In Bezug auf die Anfechtung des § 16 Abs. 5 MRG mangelt es der Bestimmung im Besonderen nicht nur an der erforderlichen Präjudizialität ("Kategorie D"-Wohnungen); es besteht vor dem Hintergrund der geltend gemachten Bedenken sowie der gesetzlichen Systematik auch kein untrennbarer 88

Zusammenhang zu den zulässigerweise angefochtenen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sowie dem Richtwertgesetz. Gleiches gilt auch für die übrigen Absätze 6 bis 12 des zur Gänze angefochtenen § 16 MRG, zumal diese eigenständig sind und insbesondere in keinem untrennbaren Zusammenhang zu § 16 Abs. 1 bis 4 MRG stehen. Der Umstand, dass Verweisungen in den übrigen Absätzen bei einer allfälligen Aufhebung zum Teil ins Leere gehen, bildet noch keinen Grund für die Annahme eines untrennbaren Zusammenhangs. Damit erweisen sich die vorliegenden Anträge, soweit sie sich über § 16 Abs. 1 bis 4 MRG hinaus gegen § 16 MRG insgesamt richten, als zu weit gefasst.

1.7.4. Da die übrigen Absätze des § 16 MRG im Ausgangsverfahren teilweise gar nicht präjudiziell sind oder aber – soweit diese präjudiziell sind – die Antragsteller keine diesen Vorschriften zuordenbare Bedenken iSd § 62 Abs. 1 VfGG vorgebracht haben, sind die Anträge, soweit sie sich über § 16 Abs. 1 bis 4 MRG hinaus gegen die gesamte Rechtsvorschrift des § 16 MRG richten, zu weit gefasst und als unzulässig zurückzuweisen. 89

1.8. Ansonsten sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen, weshalb sich die Anträge, soweit sie sich gegen § 16 Abs. 1 bis 4 MRG sowie das Richtwertgesetz bzw. Bestimmungen desselben in den entsprechenden Fassungen richten, in diesem Umfang als zulässig erweisen. 90

## **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). 91

2.2. Soweit die Anträge zulässig sind, sind sie nicht begründet. 92

2.3. Zu den geltend gemachten Bedenken im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG: 93

2.3.1. Die Antragsteller sehen durch die angefochtenen Bestimmungen zunächst den Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) verletzt. Insbesondere bringen die Antragsteller vor, dass bei der Festsetzung der Richtwerte willkürlich vorgegangen worden sei. Der für das Land Wien festgesetzte Richtwert (€ 5,39) sei abgesehen vom Richtwert für das Land Burgenland (€ 4,92) der niedrigste Richtwert in Österreich, wobei gerade im Vergleich mit dem Land Steiermark (€ 7,45) die Willkür ins Auge falle. Da Grund- und Baukosten für die Bemessung des Richtwertes ausschlaggebend seien, müssten Liegenschaftspreise sowie Baukosten in Graz bzw. der Steiermark im Jahr 1994 deutlich höher gewesen sein als in Wien. Die Richtwerte seien im Laufe der Zeit valorisiert und im Zuge von BGBl. I 50/2008 (1. MILG), BGBl. I 25/2009 (WRN 2009) sowie BGBl. I 12/2016 (2. MILG) in das Gesetz übernommen worden, weshalb die gesetzlichen Richtwerte die im Jahr 1994 durch Grund- und Baukosten gerechtfertigten Richtwerte spiegeln müssten. Aus den vorgelegten Daten, welche höhere Grund- und Baukosten für das Land Wien gegenüber dem Land Steiermark ausweisen, ergebe sich jedoch, dass der Gesetzgeber bei der Festsetzung der Richtwerte willkürlich vorgegangen sei.

94

Unsachlich sei ferner auch die Anknüpfung des § 3 Abs. 1 RichtWG an die geförderte Neubaumietwohnung bzw. förderungsrechtliche Begrenzungen der förderbaren Baukosten. Es sei zum einen untauglich, bei der Errechnung eines fiktiven Herstellwertes der mietrechtlichen Normwohnung, also einer Wohnung mit Baubeginn vor dem Jahr 1945, an die Wohnbauförderung anzuknüpfen. § 3 Abs. 1 RichtWG knüpfe an die Förderintensität der Wohnung an, obwohl diese nie gefördert wurde, weshalb die Regelung zur Zielerreichung insoweit untauglich sei. Zum anderen könne das Abstellen auf die Förderintensität auf Grund der Unterschiede in der Förderung in den Ländern zu "nicht hinnehmbaren Verzerrung" bei den Richtwerten für die einzelnen Länder führen.

95

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

96

Maß des Gleichheitsgrundsatzes gemessen werden (zB VfSlg. 14.301/1995, 15.980/2000 und 16.814/2003).

2.3.3. Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. (VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2016 ua.). Der Verfassungsgerichtshof geht dabei – wie bereits im Erkenntnis 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 Gestaltungsspielraum verfügt (s. etwa EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84; 19.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97; 28.1.2014, Fall *Bittó* ua., Appl. 30255/09; 24.10.2006, Fall *Edwards*, Appl. 17647/04: "in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation"). 97

2.3.4. Das Richtwertgesetz wurde mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl. 800/1993) erlassen. Ausweislich der Materialien zum "Richtwertsystem" wurde mit der Schaffung des Richtwertgesetzes im Zuge des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes unter anderem das Ziel verfolgt, "die Erschwinglichkeit der Wohnung, insbesondere für einkommensschwächere Gruppen, zu gewährleisten" und – in diesem Zusammenhang – der seinerzeitigen Mietzinsentwicklung entgegenzuwirken. Es sollte dabei unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt werden (IA 579 BlgNR 18. GP, 42; AB 1268 BlgNR 18. GP, 11). Mit der Einführung des Richtwertmietzinses wurde sohin das öffentliche Interesse an leistbarem Wohnraum verfolgt (vgl. auch OGH 11.2.2010, 5 Ob 271/09b; 25.3.2010, 5 Ob 50/10d sowie VwGH 24.9.2014, 2010/13/0131; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I<sup>23</sup> § 16 Rz 21). 98

2.3.5. Durch das 1. MILG, BGBl. I 50/2008, wurden – wie auch die Bundesregierung in der verwiesenen Stellungnahme zu G 673/2015 ua., V 25/2016 ua. ausführt – die ursprünglich im Jahr 1994 durch den Bundesminister für Justiz ermittelten, mit Verordnung festgesetzten und in der Folge valorisierten Richtwerte (erstmalig) unmittelbar in das Gesetz übernommen und zwar, wie die Bundesregierung dartut, ohne dass eine Neuberechnung erfolgte. Vielmehr wurde der 99

gesetzliche Richtwert unter Anlegung des entsprechenden Steigerungsfaktors an den zuletzt durch BGBl. II 61/2007 kundgemachten Richtwert fortgeschrieben (ErläutRV 622/A 23. GP, 2 f.; AB 480 BlgNR 23. GP, 2). Damit basieren die Richtwerte, welche seit dieser Novelle der Höhe nach gesetzlich in unterschiedlichen Fassungen festgesetzt und zwischenzeitlich valorisiert wurden, dem Grunde nach auf der erstmaligen, nach Maßgabe von § 3 RichtWG – dem mit Inkrafttreten der Novelle derogiert wurde – erfolgten Berechnung und Festlegung durch den Bundesminister für Justiz in BGBl. 140-148/1994.

2.3.6. § 3 Abs. 1 RichtWG sieht vor, dass für die Ermittlung des Richtwertes vom Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschoßigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen auszugehen ist. Dabei sind jedoch lediglich Neubaumietwohnungen heranzuziehen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der förderbaren Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist. Für die konkrete Ermittlung des Richtwertes gibt § 3 Abs. 6 RichtWG vor, dass zunächst 4 vH des Grundkostenanteils und 5,5 vH der Baukosten zusammengezählt und sodann von der errechneten Summe 5 vH der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen abgezogen werden. Der Richtwert beträgt sodann ein Zwölftel der sich daraus ergebenden Differenz.

100

2.3.7. 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 Abs. 2 RichtWG). Für die Ermittlung der Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten oder subsidiär die Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Jahr 1992 maßgeblich (§ 3 Abs. 3 RichtWG). Von den Baukosten sind jedoch jene in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Baukostenanteile abzuziehen, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile üblicherweise anfallen, die zwar nach den am 31. Dezember 1992 geltenden Wohnbauförderungsvorschriften gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen.

101

2.3.8. Die unterschiedliche Höhe der Richtwerte resultierte folglich aus den von den Ländern zur Verfügung gestellten, voneinander abweichenden Daten betreffend die Grund- sowie förderbaren Baukosten, wobei gerade die Unterschiede in Bezug auf die förderungsrechtliche Situation in den Ländern im Jahr 1992 maßgeblich waren. Der Richtwertermittlung für das von den Antragstellern im Ver-

102

gleich zum Land Wien beispielhaft angeführte Land Steiermark wurden im Jahr 1994 – wie sich aus den dem Verfassungsgerichtshof vorgelegten Akten ergibt – Grundkosten iHv ATS 1.655,– je m<sup>2</sup> sowie förderbare Baukosten iHv ATS 16.502,– je m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Demgegenüber wurden dem Bundesminister für Justiz im Zuge der seinerzeitigen Verordnungserlassung vom Amt der Wiener Landesregierung Grundkosten iHv ATS 2.602,– je m<sup>2</sup> sowie auf Grund der Verordnung vom 26. August 1992, LGBl. 32/1992, förderbare Baukosten iHv ATS 14.600,– je m<sup>2</sup> bekanntgegeben. Zu berücksichtigen waren ferner Abzüge im Sinne des § 3 Abs. 4 RichtWG, welche sich im Fall des Landes Wien in Summe auf ATS 4.240,– (davon alleine ATS 2.300,– für Einstell- oder Abstellplätze bzw. Garagen sowie weitere ATS 1.000,– für Aufzugsanlagen) sowie im Fall des Landes Steiermark auf zusammen ATS 1.582,– (keine Abzüge für Garagen bzw. lediglich ATS 615,– für Aufzugsanlagen) beliefen. Ausgehend von den sich daraus ergebenden Ausgangsgrößen errechnete sich sodann unter Anwendung des § 3 Abs. 6 RichtWG jeweils der für die einzelnen Länder zu verordnende Richtwert.

2.3.9. Die Übernahme der zunächst mittels Verordnung festgelegten Richtwerte in das Gesetz ist nicht unsachlich. Vielmehr liegt es im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, den Richtwert auf die eine oder andere Weise – also mit Gesetz oder aber mit Verordnungsermächtigung – zu regeln und von einem einmal gewählten System wieder abzugehen. Mit dem im Rahmen von BGBl. I 50/2008 (1. MILG) erfolgten Systemwechsel hat der Gesetzgeber daher den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum nicht überschritten. Da durch das 1. MILG die Richtwerte nicht neu ermittelt, sondern lediglich die vormals geltenden Beträge valorisiert und in das Gesetz übernommen – insoweit also bloß fortgeschrieben – wurden, kann von einem willkürlichen Vorgehen in diesem Zusammenhang nicht die Rede sein.

103

2.3.10. Die unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitsgrundsatzes gegen den in § 5 RichtWG gesetzlich festgeschriebenen Richtwert geltend gemachten Bedenken richten sich auch gegen die der gesetzlichen Festschreibung der Richtwerte vorangegangene Ermittlung der Höhe der Richtwerte durch den Bundesminister für Justiz bzw. die Verfassungsmäßigkeit der diese Ermittlung determinierenden gesetzlichen Grundlagen in dem – allerdings materiell derogierten – § 3 RichtWG.

104

2.3.11. Die von den Antragstellern behauptete Verfassungswidrigkeit des in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG festgelegten Richtwertes für Wien kann jedoch keinesfalls Folge der allfälligen Verfassungswidrigkeit der durch § 3 RichtWG vorgesehenen Determinanten für die Ermittlung des Richtwertes sein. Zwar bildet § 3 RichtWG die gesetzliche Grundlage für die durch den Bundesminister für Justiz ursprünglich ermittelten Richtwerte, welche in weiterer Folge – wie auch von der Bundesregierung dargetan – ohne Neuberechnung in das Gesetz übernommen wurden. Jedoch kann die spätere gesetzliche Festlegung der Richtwerte – mag es sich bei den seit BGBl. I 50/2008 gesetzlich festgelegten Beträgen auch um eine Übernahme vormals mittels Verordnung festgelegter Beträge handeln – keinesfalls am Maßstab der (materiell derogierten) einfachgesetzlichen Rechtsvorschrift des § 3 RichtWG gemessen werden. Vielmehr ist § 5 Abs. 1 RichtWG als selbstständiger Akt der Gesetzgebung am Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) zu messen. Vor diesem Hintergrund gehen die Bedenken der Antragsteller in Bezug auf § 3 RichtWG iVm den Richtwertverordnungen von vorne herein ins Leere.

105

2.3.12. Die Festsetzung von unterschiedlich hohen Richtwerten für die einzelnen Länder ist für sich genommen nicht unsachlich – und zwar selbst dann nicht, wenn sich die Höhe der Richtwerte nicht proportional zu den tatsächlichen Baukosten bzw. Marktverhältnissen in den jeweiligen Ländern verhält. Der Gleichheitsgrundsatz zwingt zu keiner Regelung, die für Vermieter in Bezug auf die Mietzinsbegrenzung in allen Ländern eine gleichmäßige Belastung schafft. Es steht dem Gesetzgeber daher grundsätzlich offen, eine die Mietzinsbildung begrenzende Regelung zu schaffen, die im Ergebnis zu regionalen Unterschieden im Hinblick auf den gesetzlich höchstzulässigen Mietzins führt, solange diese Regelung nicht unsachlich ist – etwa, weil sie dem Vermieter unverhältnismäßige Lasten auferlegt, die durch das Allgemeininteresse nicht mehr gerechtfertigt werden können (vgl. EGMR 19.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97; vgl. auch EGMR 28.1.2014, Fall *Bittó*, Appl. 30255/09; 10.1.2017, Fall *Mečiar*, Appl. 62864/09: "fair balance").

106

2.3.13. Hinsichtlich der durch den Gesetzgeber festgelegten Beträge ist zu berücksichtigen, dass an die zuvor im Rahmen der Richtwertverordnungen ermittelten und laufend valorisierten Richtwerte angeknüpft wurde. Insofern hat der Gesetzgeber nicht "beliebige" Werte festgesetzt, sondern im Wesentlichen jene Beträge in das Gesetz rezipiert, welche im Jahr 1994 in dem durch § 3 RichtWG determinierten Verfahren ermittelt und in der Folge bis zum Jahr 2007 laufend valorisiert worden waren. Dies ist schon vor dem Hintergrund des Um-

107

standes unbedenklich, dass es dem Gesetzgeber innerhalb der Grenzen des Sachlichkeitsgebots grundsätzlich frei steht, bei der Festlegung von Beträgen, welche die Mietzinsbildung begrenzen, an ihm geeignet erscheinende Kriterien anzuknüpfen.

2.3.14. Auch mit der betragsmäßigen Festlegung der Höhe des gesetzlich vorgesehenen Richtwertes für das Land Wien im Rahmen des – insoweit von § 3 RichtWG gelöst zu beurteilenden – § 5 Abs. 1 RichtWG idF ab BGBl. I 50/2008 hat der Gesetzgeber seinen Gestaltungsspielraum nicht überschritten. Eine unverhältnismäßige Belastung der Vermieter im Sinne eines gleichheitswidrig zu niedrig angesetzten Betrages würde der Richtwert etwa dann darstellen, wenn die Höhe des zulässigen Mietzinses es den Vermietern nicht erlauben würde, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten bzw. die Verluste aus mit der Instandhaltung verbundenen Kosten auszugleichen (vgl. mit entsprechenden Erwägungen in Zusammenhang mit dem Eigentumsgrundrecht: EGMR 19.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97). Dass es der Richtwert Vermietern nicht ermöglicht, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten, haben die Antragsteller nicht substantiiert dargetan. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte am Maßstab des Art. 1 1. ZPEMRK den Eingriff durch den vom Richtwertsystem abgelösten Kategorie-mietzins nicht als unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht beurteilte (EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84). Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Richtwertmietzins durch die Categoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG (idF BGBl. II 62/2014: Kategorie A iHv 3,08 Euro, Kategorie B iHv 2,31 Euro, Kategorie C iHv 1,54 Euro) in seiner Mindesthöhe begrenzt wird und folglich der im Einzelfall zu errechnende Richtwertmietzins nur über dem Kategoriemietzins liegen kann (OGH 7.3.1995, 4 Ob 1527/95), ermöglicht das Richtwertsystem dem Vermieter die Vorschreibung eines gegenüber dem Kategoriemietzins höheren Mietzinses. Vor diesem Hintergrund kann der Verfassungsgerichtshof nicht finden, dass der Gesetzgeber seinen Gestaltungsspielraum mit der Anknüpfung an die vormals durch die Richtwertverordnungen vorgegebenen Richtwerte überschritten hätte.

108

2.3.15. In Zusammenschau mit dem vom Gesetzgeber durch das Richtwertsystem seit jeher verfolgten öffentlichen Interesse, nämlich der Dämpfung der Mietzinsentwicklung mit dem Ziel, die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu

109

gewährleisten (IA 579 BlgNR 18. GP, 42; AB 1268 BlgNR 18. GP, 11; vgl. zur WRN 2009 den IA 513/A BlgNR 24. GP, 6: "angesichts der wirtschaftlich schwierigen Zeiten eine entlastende Änderung im System der Richtwertvalorisierung"), erweist sich die Regelung des § 5 RichtWG in den angefochtenen Fassungen BGBl. I 25/2009 sowie BGBl. I 12/2016 daher insgesamt als sachlich.

2.3.16. Soweit § 5 RichtWG im Übrigen einen niedrigeren Richtwert für das Land Wien als in den meisten anderen Ländern vorsieht, verstößt die Bestimmung auch aus diesem Grund nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz. Vielmehr kann ein niedrigerer Richtwert für das Land Wien durch die von der Bundesregierung aufgezeigten Unterschiede im Tatsächlichen gerechtfertigt werden. So vermögen insbesondere die Wohnungssituation im Land Wien im Allgemeinen und die stärkere Angewiesenheit der Bevölkerung auf erschwinglichen Wohnraum sowie die vergleichsweise hohe Miet- bzw. niedrige Eigentumsquote im Besonderen eine abweichende Behandlung innerhalb der Grenzen der Sachlichkeit zu rechtfertigen. 110

2.4. Zu den Bedenken im Hinblick auf das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art. 5 StGG bzw. Art. 1 1. ZPEMRK: 111

2.4.1. Den Schutz des Art. 5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht (vgl. zB VfSlg. 8201/1977, 9887/1983, 10.322/1985 und 16.636/2002). Dazu zählt auch die Privatautonomie (VfSlg. 12.227/1989, 17.071/2003, 18.829/2009, 19.873/2014). 112

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. dazu VfSlg. 6780/1972 und die dort angeführte Vorjudikatur; VfSlg. 12.227/1989, 15.367/1998, 15.771/2000) gilt der erste Satz des Art. 5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art. 1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (vgl. VfSlg. 9189/1981, 10.981/1986 und 15.577/1999), soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (vgl. zB VfSlg. 9911/1983, 14.535/1996, 15.577/1999 und 17.071/2003) und nicht unverhältnismäßig ist (vgl. etwa VfSlg. 13.587/1993, 14.500/1996, 14.679/1996, 15.367/1998 und 15.753/2000). 113

- 2.4.2. Die angefochtenen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sowie des Richtwertgesetzes bewirken einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dergestalt, dass für die dem Anwendungsbereich des Richtwertsystems unterliegenden Mietobjekte die Möglichkeit zur privatautonomen Vereinbarung eines freien Mietzinses beschränkt wird. Die Regelung greift daher in die Privatautonomie ein und bildet solcherart einen Eingriff in das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art. 5 StGG bzw. Art. 1 1. ZPEMRK. Dieser Eingriff ist als Eigentumsbeschränkung zu qualifizieren. Die gesetzlichen Maßnahmen stellen indes aber weder eine formelle noch eine faktische Enteignung dar (vgl. EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84). 114
- 2.4.3. Der Verfassungsgerichtshof hat zunächst keinen Zweifel, dass die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und weder den Wesensgehalt des Grundrechts berührt noch in anderer Weise gegen einen bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt. 115
- 2.4.4. Der Verfassungsgerichtshof geht überdies davon aus, dass die angefochtenen Bestimmungen betreffend die Festsetzung der Höhe der Richtwerte für die einzelnen Länder zur Erreichung des gesetzgeberischen Zieles, nämlich der Gewährleistung von leistbarem Wohnen (dazu bereits oben Pkt. 2.3.4.), jedenfalls geeignet und auch erforderlich sind. 116
- 2.4.5. Der Eingriff durch die zwingende Vorgabe von Richtwerten erweist sich im Übrigen als verhältnismäßig: 117
- 2.4.5.1. Der Gesetzgeber hat bei der Regelung von im öffentlichen Interesse gelegenen Eigentumsbeschränkungen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten (VfSlg. 13.587/1993; s. auch VfSlg. 13.659/1993, zur gebotenen verfassungskonformen Auslegung gesetzlich normierter Eigentumsbeschränkungen unter Bedachtnahme auf das Prinzip der Verhältnismäßigkeit; vgl. ferner *Korinek*, in: *Korinek/Holoubek* (Hrsg.), *Österreichisches Bundesverfassungsrecht*, 5. Lfg., 2002, Art. 5 StGG Rz 37 f.). Auch eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung muss somit in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen. Es muss zum einen bei einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Regelung und dem Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffes das 118

öffentliche Interesse überwiegen und es darf ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene Eigentumseingriff nicht weiter gehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

2.4.5.2. Der Verfassungsgerichtshof geht im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen Gestaltungsspielraum ("margin of appreciation") verfügt (vgl. EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84; 19.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97; 24.10.2006, Fall *Edwards*, Appl. 17647/04). Dies betrifft insbesondere auch die Frage, inwieweit und auf welche Art und Weise das Grundrecht von Vermietern auf Unversehrtheit des Eigentums gemäß Art. 1 1. ZPEMRK auf Grund wohnungs- bzw. sozialpolitischer Interessen eingeschränkt wird (vgl. EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84; 24.10.2006, Fall *Edwards*, Appl. 17647/04, Z 66 mwN; 28.1.2014, Fall *Bittó* ua., Appl. 30255/09, Z 96).

2.4.5.3. Auch bei der Festlegung von Richtwerten für die Bemessung und Herabsetzung des Mietzinses kommt dem Gesetzgeber grundsätzlich ein Ermessensspielraum zu. Vor dem Hintergrund des Eigentumsgrundrechts dürfen die Maßnahmen jedoch im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele zu keinen unverhältnismäßigen Lasten auf Seiten der Vermieter führen. Unverhältnismäßig wäre eine Regelung nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte u.a. dann, wenn die Mietpreise es den Vermietern nicht mehr ermöglichen, ihr Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten (vgl. EGMR 22.6.2006, Fall *Hutten-Czapska*, Appl. 35014/97; vgl. mit ausführlicher Darstellung der einschlägigen Rechtsprechung des EGMR auch VfGH 12.10.2016, G 673/2015 ua., V 25/2015 ua.).

2.4.5.4. Die von den Antragstellern vorgetragene Bedenken, wonach der nach ihrer Auffassung "willkürlich" zu niedrig angesetzte Richtwert für das Land Wien einen sachlich nicht gerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsgrundrecht bewirke, dringen vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung schon deshalb nicht durch, weil die Festlegung der Richtwerte für die einzelnen Länder durch den Gesetzgeber – entgegen der Auffassung der Antragsteller – nicht willkürlich erfolgte (siehe Pkt. 2.3.13). Die Antragsteller bringen ferner vor, dass die Erhaltung und der Bestand von Wohnhäusern im Anwendungsbereich des Richtwertsystems gefährdet sei, da es den Eigentümern nicht möglich sei, das Eigentum in

angemessenem Zustand zu erhalten. Diese Behauptung ist jedoch weder näher substantiiert noch deckt sich eine solche Annahme mit der allgemeinen Lebenserfahrung. Insoweit kann den von den Antragstellern pauschal vorgetragenen Bedenken nicht gefolgt werden.

2.4.5.5. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte befasste sich bereits im Fall *Mellacher* (EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83, 11011/84, 11070/84) unter dem Gesichtspunkt des Art. 1 1. ZPEMRK mit dem früheren Kategoriemietzinssystem. Die Beschwerdeführer hatten in diesem Verfahren vorgebracht, dass die gesetzlich vorgegebenen Kategoriemietzinsbeträge willkürlich seien und jeglicher sachlichen Rechtfertigung entbehren würden. Vor dem Hintergrund der durch den Gesetzgeber ausweislich der Materialien verfolgten wohnungs- und sozialpolitischen Zielsetzungen verneinte der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte jedoch das Vorliegen eines unverhältnismäßigen Eingriffes in das Eigentumsgrundrecht durch das Kategoriemietzinssystem. Sogar die erhebliche Mietzinsbegrenzung im Anlassfall ("rent reductions are striking in their amount") habe keine unverhältnismäßige Belastung begründet. Im Rahmen seiner Entscheidung hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte dabei ausdrücklich berücksichtigt, dass das seinerzeitige gesetzliche System zur Mietzinsbegrenzung durch den Kategoriemietzins nicht nach regionalen Unterschieden oder der Lage des Mietgegenstandes differenzierte und damit absehbar bestimmte Gruppen von Vermietern größeren Nachteilen ausgesetzt waren (vgl. aber zu unverhältnismäßigen Eingriffen zu Lasten bestimmter sozialer Gruppen EGMR 28.1.2014, Fall *Bittó*, Appl. 30255/09; 10.1.2017, Fall *Mečiar*, Appl. 62864/09).

122

2.4.5.6. Im Lichte dieser Rechtsprechung erweisen sich auch die Bedenken gegen das Richtwertsystem an sich, welches im Unterschied zu dem Kategoriemietzinssystem auf spezifische regionale Unterschiede Bedacht nimmt (vgl. Pkt. 2.3.6 und Pkt. 2.3.7.), als nicht zutreffend. Dieses Ergebnis wird durch die Einsicht bestätigt, dass das Richtwertsystem ein für den Vermieter insgesamt gegenüber dem Kategoriemietzinssystem mit Vorteilen verbundenes System der Mietzinsbegrenzung darstellt. Der für Mietverträge, die nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen werden, maßgebliche Richtwertmietzins ist nämlich "nach unten hin" durch die Categoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG begrenzt, weshalb der im Einzelfall zu errechnende Richtwertmietzins nur über dem Kategoriemietzins liegen kann

123

(OGH 7.3.1995, 4 Ob 1527/95; vgl. auch *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins, 45).

2.4.5.7. Der Gesetzgeber hat den ihm offenstehenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Einschränkung der Eigentumsnutzung in Zusammenhang mit der gesetzlichen Mietzinsbegrenzung sohin nicht überschritten. 124

2.5. Hinsichtlich der geltend gemachten Bedenken in Bezug auf die Verletzung der Freiheit der Erwerbsbetätigung nach Art. 6 StGG kann auf die Erwägungen zum Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG) sowie zum Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) verwiesen werden. 125

2.6. Auf die von den Antragstellern geltend gemachten Bedenken in Zusammenhang mit Art. 14 EMRK iVm Art. 1 1. ZPEMRK ist nicht einzugehen, da diese ihren Sitz in einer Bestimmung haben, die nicht angefochten wurde: 126

2.6.1. Auf das Wesentliche zusammengefasst bringen die Antragsteller vor, dass eine Diskriminierung darin bestehe, dass zwischen "Neubauwohnungen", welche nach dem Jahr 1953 errichtet wurden, und "Gründerzeithäusern" differenziert werde. Bei Neubauwohnungen könne ein angemessener Mietzins verlangt werden, wohingegen der Mietzins im Falle von oftmals aufwendig sanierten Gründerzeithäusern künstlich niedrig gehalten werde. Es sei nicht ersichtlich, weshalb Mieter in dem einen Fall schützenswerter seien als in dem anderen. 127

2.6.2. Damit wenden sich die Antragsteller jedoch der Sache nach nicht gegen das Richtwertsystem an sich, sondern gegen die den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetz – und damit mittelbar auch des Richtwertgesetzes – abgrenzende Bestimmung des § 1 MRG. So bedingt § 1 Abs. 4 Z 1 MRG, dass § 16 MRG auf Mietgegenstände, welche in Gebäuden gelegen sind, die auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet worden sind, nicht anzuwenden ist. Da § 1 Abs. 4 Z 1 MRG nicht angefochten wurde, gehen die geltend gemachten Bedenken von vorne herein ins Leere. 128

2.7. Aus all diesen Gründen erweisen sich die von den Antragstellern geltend gemachten Bedenken als nicht zutreffend. 129

## V. Ergebnis

1. Die Anträge sind daher – soweit sie nicht als unzulässig zurückzuweisen sind – abzuweisen. 130
  
2. Diese Entscheidung konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. 131

Wien, am 28. Juni 2017

Der Präsident:

Dr. HOLZINGER

Schriftführer:

Dr. FAUNIE

\* weitere Geschäftszahlen: G 430/2016, G 450/2016, G 451/2016, V 75/2016, V 78/2016;