

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

G 673/2015-35\*

12. Oktober 2016

## IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des  
Präsidenten

Dr. Gerhart HOLZINGER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin

Dr. Brigitte BIERLEIN

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Mag. Dr. Eleonore BERCHTOLD-OSTERMANN,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

DDr. Christoph GRABENWARTER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Claudia KAHR,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Rudolf MÜLLER,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

sowie des Ersatzmitgliedes

Dr. Nikolaus BACHLER

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Dr. Veronika KRYSL

als Schriftführerin,

über die Anträge 1. des \*\*\*, vertreten durch die Dorda Brugger Jordis Rechtsanwälte GmbH, Universitätsring 10, 1010 Wien, sowie durch Rechtsanwalt Dr. Wolfram Proksch, Nibelungengasse 11/4, 1010 Wien, (G 673/2015), 2. des \*\*\*, (G 74/2016), vertreten durch die Dorda Brugger Jordis Rechtsanwälte GmbH, Universitätsring 10, 1010 Wien, 3. der \*\*\*, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rudolfsplatz 12, 1013 Wien, (G 137/2016), 4. der \*\*\*, vertreten durch Dorda Brugger Jordis Rechtsanwälte GmbH, Universitätsring 10, 1010 Wien, (G 170/2016), 5. des \*\*\*, (G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016), vertreten durch die Dorda Brugger Jordis Rechtsanwälte GmbH, Universitätsring 10, 1010 Wien, sowie 6. des \*\*\* und der \*\*\*, beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rudolfsplatz 12, 1010 Wien, (G 268/2016, V 49/2016), näher bezeichnete Bestimmungen und Wortfolgen des Richtwertgesetzes (RichtWG) in unterschiedlichen Fassungen, näher bezeichnete Wortfolgen in § 16 Abs. 4 sowie § 16 Abs. 7 des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014, bzw. unterschiedliche Fassungen der Kundmachungen der Änderungen der Richtwerte sowie Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder als verfassungs- bzw. gesetzwidrig aufzuheben, nach der am 3. Oktober 2016 durchgeführten mündlichen Verhandlung, nach Anhörung des Vortrages des Berichterstatters und der Ausführungen der Vertreter der Antragsteller Rechtsanwälte Priv.-Doz. Dr. Bernhard Müller, Dr. Wolfram Proksch und Dr. Erich Kafka, des Vertreters der Bundesregierung Ministerialrat Dr. Ronald Faber, des Vertreters des Bundesministeriums für Justiz LStA Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner, der Vertreter der beteiligten Parteien Rechtsanwälte Dr. Christian Schmaus und Mag. Manfred Aron sowie der Auskunftsperson Michael Gruber, am heutigen Tage gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG zu Recht erkannt:

- I. Soweit sich die Anträge gegen § 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. Nr. 800/1993, richten, werden sie abgewiesen.
- II. Soweit sich die Anträge gegen § 16 Abs. 7 des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr.

520/1981 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2014, richten, werden sie abgewiesen.

III. Im Übrigen werden die Anträge zurückgewiesen.

## Entscheidungsgründe

### I. Antrag, Sachverhalt und Ausgangsverfahren

1. Mit seinem zu G 673/2015 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, § 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993, zur Gänze, jedenfalls aber die Wortfolge ", wobei eine Lage (Wohnungsumgebung) 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", als verfassungswidrig aufzuheben sowie auszusprechen, dass § 5 Abs. 1 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, zur Gänze, jedenfalls aber § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, verfassungswidrig war. 1
2. Mit seinem zu G 74/2016 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, § 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993, zur Gänze, jedenfalls aber die Wortfolge ", wobei eine Lage (Wohnungsumgebung) 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", als verfassungswidrig aufzuheben; sollte der Verfassungsgerichtshof § 2 Abs. 3 RichtWG zur Gänze aufheben, solle auch der Klammerausdruck " (§ 2 Abs. 3 RichtWG)" in § 16 Abs. 4 MRG, BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014 aufgehoben werden. Der Verfassungsgerichtshof möge weiters § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009 zur Gänze, eventualiter § 5 Abs. 1 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009, jedenfalls aber § 5 Abs. 1 2

Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009, als verfassungswidrig aufheben.

3. Mit ihrem zu G 137/2016 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützten Antrag begehrt die Antragstellerin, "§ 2 Abs 3 Richtwertgesetz (BGBl 800/1993) zur Gänze" in eventu "§ 2 Abs 3 Richtwertgesetz (BGBl 800/1993) hinsichtlich der Wortfolge ', 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'" als verfassungswidrig aufzuheben. 3

4. Mit seinem zu den Zahlen G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag begehrt der Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge feststellen, dass "§ 5 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, zur Gänze verfassungswidrig war, [...] eventualiter [...] § 5 Abs 1 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, jedenfalls aber § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 25/2009, '9. für das Bundesland Wien ..... 4,73 Euro'" verfassungswidrig war. 4

Des Weiteren möge festgestellt werden, dass "die Kundmachungen der Änderung der Richtwerte mit dem Richtwertgesetz mit BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/2012, in eventu, sollte dies zu weit sein, dass Z 9 der Kundmachungen BGBl II Nr 93/2010 und BGBl II Nr 82/ 2012, gesetzwidrig" waren. 5

Der Verfassungsgerichtshof möge außerdem "die bis zum Inkrafttreten des § 5 RichtWG, BGBl Nr 800/1993 idF BGBl I Nr 50/2008 geltenden Richtwerteverordnungen für die einzelnen Länder in nachstehenden, auf den verfahrensgegenständlichen Mietvertrag anwendbaren Fassungen als gesetzwidrig aufheben: 6

- (i) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 190/2003;
- (ii) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 116/2004;
- (iii) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 37/2005;
- (iv) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 101/2006;
- (v) BGBl Nr 140 bis 148/1994 idF BGBl II Nr 61/2007;

[...]

eventualiter, lediglich die Richtwertverordnung für Wien in den nachstehenden Fassungen als gesetzwidrig aufheben:

- (i) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 190/2003;
- (ii) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 116/2004;
- (iii) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 37/2005;
- (iv) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 101/2006;
- (v) BGBl Nr 148/1994 idF BGBl II Nr 61/2007"

Der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 beantragt, "§ 16 Abs 7 MRG, BGBl Nr 520/1981 idF 100/2014, zur Gänze als verfassungswidrig auf[z]uheben". 7

5. Mit ihrem zu G 170/2016 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG gestützten Antrag begehrt die antragstellende Gesellschaft, der Verfassungsgerichtshof möge: 8

"1. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d) B-VG in § 2 Abs 3 RichtWG, BGBl Nr 800/1993, die Wortfolge ', 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' als verfassungswidrig aufheben, [...] und

2. gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d) B-VG § 5 RichtWG in der Fassung BGBl I Nr 12/2016 zur Gänze als verfassungswidrig auf[...]heben, [es] wird eventualiter beantragt, § 5 Abs 1 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016, eventualiter [...] jedenfalls § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG idF BGBl I Nr 12/2016, als verfassungswidrig aufzuheben, [...];

3. [...] gemäß Art 140 Abs 1 Z 1 lit d) B-VG § 5 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, zur Gänze als verfassungswidrig auf[...]heben, [es] wird eventualiter beantragt, § 5 Abs 1 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, eventualiter [...] jedenfalls § 5 Abs 1 Z 9 RichtWG idF BGBl I Nr 25/2009, als verfassungswidrig aufzuheben."

6. Mit ihrem zu G 268/2016, V 49/2016 protokollierten, auf Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG gestützten Antrag begehren die Antragsteller, der Verfassungsgerichtshof möge: 9

"1. aussprechen, dass § 5 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, zur Gänze verfassungswidrig [...] war,

in eventu

1.1. aussprechen, dass § 5 Abs 1 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, verfassungswidrig [...] war,

jedenfalls aber

1.2. aussprechen, dass § 5 Abs 1 Z 9 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 50/2008, verfassungswidrig [...] war;

sowie

2. aussprechen, dass § 5 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, zur Gänze verfassungswidrig [...] war,

in eventu

2.1. aussprechen, dass § 5 Abs 1 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, verfassungswidrig [...] war,

jedenfalls aber

2.2. aussprechen, dass § 5 Abs 1 Z 9 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993 idF BGBl I 25/2009, verfassungswidrig [...] war;

sowie

3. die gesamten Richtwertverordnungen für alle Bundesländer BGBl 140-148/1994 idF BGBl II 37/2005 sowie idF BGBl II 101/2006 sowie idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig [...] aufheben,

in eventu

3.1. die Richtwertverordnung für das Bundesland Wien BGBl 148/1994 idF BGBl II 37/2005 sowie idF BGBl II 101/2006 sowie idF BGBl II 61/2007 als verfassungswidrig [...] aufheben,

sowie

4. § 3 Abs 2 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993, zur Gänze als verfassungswidrig [...] aufheben,

in eventu

4.1. In § 3 Abs 2 Richtwertgesetz, BGBl 800/1993, die Wortfolgen ‚die während‘, ‚den Förderungszusicherungen‘ sowie ‚tatsächlich zugrunde gelegt wurden‘ als verfassungswidrig [...] aufheben;

sowie

5. § 16 Abs 7 Mietrechtsgesetz, BGBl 520/1981 idF BGBl 100/2014, als verfassungswidrig [...] aufheben".

## II. Ausgangsverfahren und Antragsvorbringen

1. Den Anträgen liegen verschiedene Verfahren vor Zivilgerichten über die Gültigkeit von Mietzinsvereinbarungen zugrunde. 10

2. Der Antragsteller zu G 673/2015 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung dieser Bestimmungen in seinen Rechten verletzt. 11

2.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 20. November 2015, 42 Msch 26/14h, zugestellt am 25. November 2015, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die im Mietvertrag des Antragstellers mit der beteiligten Partei getroffene Mietzinsvereinbarung und die folgenden Erhöhungen des Mietzinses unwirksam seien und das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten werde. Aus Anlass des Rekurses stellte der Antragsteller den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG. 12

2.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G 673/2015 im Wesentlichen Folgendes aus: 13

2.2.1. Er sei Miteigentümer einer Liegenschaft im fünften Wiener Gemeindebezirk, damit verbunden sei das Wohnungseigentum an einer darin befindlichen Wohnung. Die beteiligte Partei habe diese Wohnung mit 1. Mai 2008 vom Antragsteller angemietet. Die beteiligte Partei habe am 6. November 2011 bei der MA 50 (Schlichtungsstelle) einen Antrag gestellt, in dem sie die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung und der Vereinbarung über die Inventarmiete iSd § 16 Abs. 8 Mietrechtsgesetz (MRG) geltend machte und die Feststellung begehrte, in welchem Ausmaß die Hauptmietzinsvereinbarung und die Vereinbarung über die Inventarmiete das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten und damit unwirksam seien, sowie bestimmte andere Feststellungen. Die beteiligte Partei forderte die Rückzahlung jener Beträge, die das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten. In der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle dehnte die beteiligte Partei den Überprüfungsantrag auf den Zeit- 14

raum bis März 2014 aus. Mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 26. Mai 2014 wurde dem Begehren der beteiligten Partei stattgegeben. Der Antragsteller beehrte daraufhin die Entscheidung durch das Gericht.

2.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass sich die vermietete Wohnung in einem seit 2004 generalsanierten Haus befinde und die Wohnung erstmals 2004 neuvermietet wurde. Ab 1. Mai 2008 sei die Wohnung an die beteiligte Partei für fünf Jahre befristet vermietet worden. Der Vertrag sei mit 1. Mai 2013 für weitere fünf Jahre verlängert worden. Das Gebäude sei durch die umfassende Generalsanierung und die vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen überdurchschnittlich gut ausgestattet und in einem sehr guten Erhaltungszustand, es sei nahezu mit einem Neubau gleichzusetzen. Die Ausstattung der Wohnung sei sehr gut, in Teilbereichen sogar überdurchschnittlich gut. Durch die Lage im dicht verbauten Stadtgebiet und die sehr guten Verkehrsanbindungen seien sämtliche kulturellen und kommunalen Einrichtungen der Stadt gut erreichbar und nutzbar. Insgesamt sei die örtliche Lage der Liegenschaft als gut zu bewerten, Wohnungen in Innengürtelbereichen seien auf Grund der ausgezeichneten Infrastruktur, der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nahversorgung sehr stark nachgefragt. Die Feststellungen würden sich auf zwei nachvollziehbare Sachverständigengutachten stützen.

15

2.2.3. Das Erstgericht kam auf Grund seiner Feststellungen gemäß § 15a Abs. 1 Z 1 MRG zum Ergebnis, dass auf das Mietverhältnis die Mietzinsvorschriften nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG zur Anwendung kämen. Dabei sei der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG ausgehend von einem Richtwert unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses seien 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 im Gesetz angeführten, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen seien.

16

2.2.4. Ein Lagezuschlag sei gemäß § 16 Abs. 4 MRG nur zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befinde, eine Lage aufweise, die besser sei als die durchschnittliche Lage, und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden seien. 17

2.2.5. Dem Erstgericht zufolge seien Mietzinsvereinbarungen insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach § 16 Abs. 1 bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreiten würde. Der Richtwert für Wien habe zum Stichtag am 1. Mai 2008 € 4,73 pro m<sup>2</sup> betragen. Das Erstgericht habe eine Abwägung über die Zuschläge auf Grund der ausgezeichneten Ausstattung des Mietobjekts getroffen. Von einem Lagezuschlag habe abgesehen werden müssen, da sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befinde, nämlich in einer Wohnumgebung mit einem überwiegenden Gebäudebestand aus den Jahren 1870 bis 1917, der im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen habe. Die Lage in einem Gründerzeitviertel verhindere gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG den Lagezuschlag. 18

2.3. Zur Zulässigkeit seines Antrages bringt der Antragsteller zu G 673/2015 vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 20. November 2015, 42 Msch 26/14h) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG" in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G 346/2015). 19

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Ein Lagezuschlag könne auf Grund der Bestimmung des § 2 Abs. 3 RichtWG – wegen der Belegenheit in einem Gründerzeitviertel – nicht verrechnet werden. Das Gericht halte fest, dass der Richtwert zum Stichtag 1. Mai 2008 € 4,73 pro m<sup>2</sup> betrage. § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG lege diesen Richtwert für das Bundesland Wien fest. § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG sei idF BGBl. I 50/2008 anzuwenden und keine andere Fassung, da nach den Feststellungen des Erstgerichtes der Richtwert zum 1. Mai 2008 relevant sei und zu diesem Zeitpunkt § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, idF BGBl. I 50/2008, gegolten habe. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell. 20

- 2.4. Eine Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG wäre für den Antragsteller zu G 673/2015 von Relevanz, da bei einer Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Bei einer Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG könnte der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne die Beschränkung des Richtwertes für Wien ermittelt werden. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären. 21
3. Der Antragsteller zu G 74/2016 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung dieser Bestimmungen in seinen Rechten verletzt. 22
- 3.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 19. Februar 2016, 9 Msch 8/15f-21, zugestellt am 22. Februar 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellte der Antragsteller zu G 74/2016 den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG. 23
- 3.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G 74/2016 im Wesentlichen Folgendes aus: 24
- 3.2.1. Der Antragsteller sei Eigentümer einer Liegenschaft im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligten Parteien hätten eine Wohnung von 1. November 2011 bis 31. Jänner 2015 vom Antragsteller angemietet. Sie begehren – wie im vorhergehenden Schlichtungsstellenverfahren – die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses. 25
- 3.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass sich die Liegenschaft in einer aufstrebenden Gegend des 15. Wiener Gemeindebezirks befinde. Des Weiteren stellte das Erstgericht fest, dass das Gebäude über alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen verfüge. Es liege ein Energieausweis vor. Das Gebäude befinde sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen bis guten Ausstattung. Der Erhaltungszustand und die Ausstattung des Gebäudes seien sohin besser als der Erhaltungszustand und die Ausstattung des für eine Normwohnung geforderten Gebäudes. Zu Beginn des Mietverhältnisses sei die Wohnung 26

generalsaniert gewesen. Die qualitative Ausstattung sei gut bis sehr gut. Die Wohnung befinde sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand. Sie habe eine Nutzfläche von 64,49 m<sup>2</sup> und falle in die Ausstattungskategorie A.

3.2.3. Das Erstgericht komme auf Grund seiner Feststellungen zum Ergebnis, dass sich zum Stichtag 22. Oktober 2011 (Mietvertragsabschluss) ein gesetzlich zulässiger Hauptmietzins ergebe, der unter dem verlangten Mietzins gelegen sei. Deshalb sei der zu viel bezahlte Hauptmietzins gemäß § 37 Abs. 4 MRG zurückzuzahlen. 27

3.3. Zur Zulässigkeit seines Antrages bringe der Antragsteller zu G 74/2016 vor, er sei als Partei einer von einem ordentliche Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss Bezirksgericht Fünfhaus vom 19. Februar 2016, 9 Msch 8/15f-21) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Die angefochtenen Bestimmungen seien unzweifelhaft präjudiziell. 28

3.4. Eine Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG wäre für den Antragsteller zu G 74/2016 von Relevanz, da bei einer Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Bei einer Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG könnte der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne die Beschränkung des Richtwertes für Wien ermittelt werden. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären. 29

4. Die Antragstellerin zu G 137/2016 bringe vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des § 2 Abs. 3 RichtWG in ihren Rechten verletzt. 30

4.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 5. April 2016, 95 Msch 15/14f-25, zugestellt am 6. April 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei. Aus Anlass des Rekurses stelle die Antragstellerin zu G 137/2016 den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG. 31

- 4.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt die Antragstellerin zu G 137/2016 im Wesentlichen Folgendes aus: 32
- 4.2.1. Die Antragstellerin sei Eigentümerin einer Liegenschaft im dritten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei sei seit 1. Juni 2011 Hauptmieterin einer Wohnung. Die beteiligte Partei beehrte mit ihrem Antrag vom 19. Mai 2015 bei der Schlichtungsstelle die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung. Die Antragstellerin zog das Verfahren noch vor der Entscheidung der Schlichtungsstelle zu Gericht ab. 33
- 4.2.2. Das Erstgericht stellte fest, dass die Liegenschaft an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden und auch für den Individualverkehr gut erreichbar sei. Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter würden sich in der Nähe befinden. Die kulturellen Einrichtungen der innenstädtischen Bezirke könnten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden. Im Bereich der Liegenschaft sei eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch Straßenlärm im Ausmaß von 65 bis 70 Dezibel gegeben. 34
- 4.2.3. Die Liegenschaft befinde sich in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handle, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917 überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet worden seien. Es könne nicht festgestellt werden, dass nach der Erstellung des Verzeichnisses über die Gründerzeitviertel mehr als die Hälfte der damals vorhandenen Gebäude aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden seien. 35
- 4.2.4. Die zwischen der Antragstellerin und der beteiligten Partei vereinbarte Hauptmietzinsvereinbarung sei rechtsunwirksam, soweit sie den höchstzulässigen Mietzins übersteige. Die Höhe des angemessenen Mietzinses zum Stichtag 8. Juni 2011 ergebe sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen gemäß § 16 Abs. 2 MRG. 36
- Dass die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel liege, werde von der Antragstellerin nicht in Frage gestellt. Vielmehr bringe diese vor, dass das Wohnviertel kein Gründerzeitviertel mehr sei, da es sich durch die Revitalisierung zahlreicher Häuser in der Umgebung entwickelt habe. Dadurch sei die Ausstattungskategorie 37

geändert worden, Substandardwohnungen seien keine mehr erkennbar. Vielmehr handle es sich um moderne Wohnbauten, die modernen Neubauten gleichzuhalten seien. Das Erstgericht führt aus, dass nach der Rechtsprechung eine Entwicklung eines konkreten Wohnviertels zu einem "Nicht(mehr)-Gründerzeitviertel" nur dann vorliege, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870 bis 1917 stammen würden. Dass dies für die konkrete Wohnumgebung der Liegenschaft zutreffe, sei von der Antragstellerin weder substantiiert behauptet noch bewiesen worden.

4.3. Zur Zulässigkeit ihres Antrages bringt die Antragstellerin zu G 137/2016 vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. April 2016, 95 Msch 15/14f-25) wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt. Sie stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. 38

Die angefochtene Bestimmung sei vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden, da ein Lagezuschlag auf Grund von § 2 Abs. 3 RichtWG nicht verrechnet werden könne. Deshalb sei die angefochtene Bestimmung präjudiziell. 39

4.4. Eine Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG wäre für die Antragstellerin zu G 137/2016 von Relevanz, da die Liegenschaft eine überdurchschnittliche Lage aufweisen würde und bei einer Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG vom Rekursgericht ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. 40

5. Der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 bringt vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des § 5 RichtWG, der Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder, der Kundmachungen der Änderung der Richtwerte und § 16 Abs. 7 MRG in seinen Rechten verletzt. 41

5.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 6. April 2016, 9 Msch 3/15y-14, zugestellt am 7. April 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellte der 42

Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG.

5.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 im Wesentlichen Folgendes aus: 43

5.2.1. Der Antragsteller sei Eigentümer einer Liegenschaft im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei sei Hauptmieterin einer im Haus gelegenen Wohnung gewesen. Das Mietverhältnis habe mit 1. November 2003 begonnen und habe am 31. Oktober 2013 geendet. Der Mietvertrag sei auf zehn Jahre befristet gewesen. Die beteiligte Partei begehrte bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses im Zeitraum 1. November 2003 bis 1. Oktober 2013 und begehrte die Rückzahlung der zu viel eingehobenen Beiträge. Gegen die im Schlichtungsstellenverfahren ergangene Entscheidung habe der Antragsteller das Gericht angerufen. 44

5.2.2. Auf die Feststellungen des Erstgerichts wird vom Antragsteller nicht weiter eingegangen. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins zum Bewertungsstichtag am 1. November 2003 unter Bedachtnahme auf Richtwerterhöhungen den höchstzulässigen gesetzlichen Mietzins überschreite und damit in diesem Ausmaß unwirksam sei. Der Antragsteller habe der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen. 45

5.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringt der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 vor, er sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Leopoldstadt vom 6. April 2016, 9 Msch 3/15y-14) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Gesetzen bzw. gesetzwidrigen Verordnungen in seinen Rechten verletzt. Er stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Gleichzeitig mit dem Antrag sei der Rekurs eingebracht worden. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG" in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G 346/2015). 46

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell. 47

- 5.4. Eine Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG und des § 16 Abs. 7 MRG wäre für den Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 von Relevanz, da der Mietzins in den fortgesetzten Verfahren ohne diese Beschränkung ermittelt werden könnte. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären. 48
6. Die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 bringt vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung des § 2 Abs. 3 RichtWG und § 5 RichtWG in ihren Rechten verletzt. 49
- 6.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. April 2016, 47 Msch 19/14s, zugestellt am 2. Mai 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung sowie Teile der Inventarmiete unwirksam seien. Aus Anlass des Rekurses stellte die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG. 50
- 6.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führt die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 im Wesentlichen Folgendes aus: 51
- 6.2.1. Die antragstellende Gesellschaft sei Eigentümerin einer Liegenschaft im fünften Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei (Mieter) habe eine Wohnung ab 1. März 2014 (Vertragsabschluss 4. März 2014) von der antragstellenden Gesellschaft auf unbestimmte Zeit angemietet. Die beteiligte Partei habe am 14. Mai 2014 einen Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht, in dem sie die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung geltend machte. Die antragstellende Gesellschaft habe das Verfahren zu Gericht abgezogen. 52
- 6.2.2. Das Erstgericht habe ein Gutachten über das Mietobjekt eingeholt. Auf die Feststellungen des Erstgerichts wird von der antragstellenden Gesellschaft nicht weiter eingegangen. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins zum Bewertungsstichtag 1. März 2014 den höchstzulässigen gesetzlichen Mietzins überschreite und damit in diesem Ausmaß unwirksam sei. Die antragstellende Gesellschaft habe der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen. 53

- 6.2.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringt die antragstellende Gesellschaft vor, sie sei als Partei einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 28. April 2016, 47 Msch 19/14s) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Bestimmungen in ihren Rechten verletzt. Sie stelle den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Der Antrag sei zulässig, da der Verfassungsgerichtshof die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG" in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG aufgehoben habe (VfGH 1.10.2015, G 346/2015). 54
- Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechtssache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefochtenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell. 55
- 6.3. Eine Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG und § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG wäre für die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 von Relevanz, da die Liegenschaft eine gute Lage aufweisen würde und bei einer Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG vom Rekursgericht ein Lagezuschlag verrechnet werden könnte. Die Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG sei deshalb von Relevanz, da der Mietzins im fortgesetzten Verfahren ohne diese Beschränkung ermittelt werden könnte. Im Ergebnis würde das Rekursgericht die Mietzinsvereinbarung nicht für unwirksam erklären. 56
7. Die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 bringen vor, sie seien als Parteien einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache wegen Anwendung der im Antrag genannten Bestimmungen in ihren Rechten verletzt. 57
- 7.1. Mit Sachbeschluss des Bezirksamtes Leopoldstadt vom 5. Juli 2016, 35 Msch 3/15i, zugestellt am 8. Juli 2016, wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die über den gesetzlich zulässigen Höchstmietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung unwirksam sei und der in der Vergangenheit überhöht verlangte Mietzins erstattet werden müsse. Aus Anlass des Rekurses stellten die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 den vorliegenden Antrag nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG und Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG. 58

7.2. Zum zugrunde liegenden Sachverhalt führen die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 im Wesentlichen Folgendes aus: 59

7.2.1. Die Antragsteller seien Eigentümer einer Liegenschaft im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Die beteiligte Partei (Mieterin) sei Hauptmieterin einer im Haus gelegenen Wohnung gewesen. Das Mietverhältnis habe mit 1. Februar 2006 auf drei Jahre befristet begonnen und sei zweimal auf weitere drei Jahre verlängert und per 31. Jänner 2014 einvernehmlich aufgelöst worden. Die beteiligte Partei brachte vor, dass der vereinbarte Mietzins teilweise unwirksam sei und begehrte die Feststellung, in welchem Ausmaß der gesetzlich zulässige Mietzins überschritten sei. Des Weiteren stellte sie einen Rückforderungsanspruch gemäß § 37 Abs. 4 MRG. 60

7.2.2. Das Erstgericht komme rechtlich zum Ergebnis, dass der Hauptmietzins den höchstzulässigen Mietzins überschreite und in diesem Ausmaß unwirksam sei und die Antragsteller hätten der beteiligten Partei den überhöht verlangten Mietzins zurückzuzahlen. Die jeweiligen Mietvereinbarungen seien befristet gewesen, weswegen § 16 Abs. 7 MRG anzuwenden sei und ein Befristungsabschlag von 25% angewendet werden müsse. Eine Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel liege nicht vor, deshalb seien Lagezuschläge zu berücksichtigen. 61

7.3. Zur Zulässigkeit des Antrages bringen die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 vor, sie seien als Parteien einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz entschiedenen Rechtssache (Bezirksgericht Leopoldstadt vom 5. Juli 2016, 35 Msch 3/15i) wegen Anwendung von verfassungswidrigen Gesetzen bzw. gesetzwidrigen Verordnungen in ihren Rechten verletzt. Sie stellen den Antrag aus Anlass eines gegen diese Entscheidung erhobenen Rechtsmittels. Die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 MRG" in § 62a Abs. 1 Z 4 VfGG sei zwar aufgehoben worden (VfGH 1.10.2015, G 346/2015), jedoch bestünde in § 57a Abs. 1 Z 4 VfGG für Verordnungsprüfungen eine die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes – MRG BGBl. Nr. 520/1981," weiter. Diese Ausnahme in § 57a Abs. 1 Z 4 VfGG widerspreche Art. 139 Abs. 1a B-VG. Daher werde die Aufhebung beantragt und hilfsweise eine amtswegige Prüfung der Bestimmung angeregt. Die Aufhebung des Wortlautes in § 57a Abs. 1 Z 4 VfGG mache den Antrag auf Verordnungsprüfung zulässig. 62

Die angefochtenen Bestimmungen seien vom Gericht in der anhängigen Rechts- 63  
sache unmittelbar angewendet worden. Aus diesen Gründen seien die angefoch-  
tenen Bestimmungen unzweifelhaft präjudiziell.

7.4. Eine Aufhebung des Befristungsabschlages des § 16 Abs. 7 MRG sei für die 64  
Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 von Relevanz, da das Rekursgericht zum  
Ergebnis käme, dass das gesetzlich zulässige Zinsausmaß gar nicht überschritten  
worden sei. Dasselbe gelte für eine Aufhebung des § 5 Abs. 1 RichtWG samt der  
Kundmachung BGBl. II 37/2005, da dann das gesetzlich zulässige Zinsausmaß  
nicht überhöht wäre. Die Bestimmung des § 3 Abs. 2 RichtWG lege die Berech-  
nungsmethodik fest, mit der der Grundkostenanteil, der sowohl dem Richtwert  
als auch dem Lagezuschlag zugrunde liegt, berechnet wird. Eine Aufhebung  
dieser Bestimmung würde zu einem höheren Lagezuschlag führen und der  
erhobene Mietzins wäre zulässig.

8. In der Sache bringen der Antragsteller zu G 673/2015 und der Antragsteller zu 65  
G 74/2016 vor, dass sie durch die Anwendung der angefochtenen Bestimmungen  
in ihren Rechten verletzt seien. Die Bestimmungen würden insbesondere gegen  
die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbür-  
ger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG), der Unversehrtheit des Eigentums  
(Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) sowie der Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6  
StGG) verstoßen.

8.1. Ein Lagezuschlag sei gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG in Lagen mit einem überwie- 66  
genden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden sei  
und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete  
Wohnungen aufgewiesen habe (im Folgenden: in einem Gründerzeitviertel)  
generell ausgeschlossen.

8.1.1. Eine solche Regelung sei nicht systemgerecht iSd des Gleichheitssatzes 67  
(Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG). Der Gesetzgeber sei ohne sachliche Rechtfertigung von  
einem von ihm geschaffenen Ordnungssystem durch den generellen Ausschluss  
eines Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln abgewichen. Mit dem dritten Wohn-  
rechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993, habe der Gesetzgeber einen Paradig-  
menwechsel weg vom früheren "Kategoriemietzins" zum "Richtwertmietzinssys-  
tem" vollzogen. Er habe sich dabei für ein Ordnungssystem, in dem ein Richtwert

für die mietrechtliche Normwohnung als Vergleichsobjekt festgesetzt werde, der die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG bilde, entschieden. Die Normwohnung werde als abstrakte Vergleichswohnung mit dem tatsächlichen Mietobjekt verglichen und diene dabei als Basis für die Ermittlung der Zu- und Abschläge gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG für werterhöhende oder wertmindernde Abweichungen vom Standard. § 16 Abs. 2 Z 4 MRG sehe Zuschläge oder Abstriche für die Lage vor. Durch die Zuschläge und Abstriche habe der Gesetzgeber ein an sich sachlich gerechtfertigtes Ordnungssystem geschaffen, das Einzelfallgerechtigkeit schaffe. § 2 Abs. 3 RichtWG schneide diese Einzelfallgerechtigkeit ab, indem eine Wohnung in einem Gründerzeitviertel mit Blick auf die Lage jedenfalls höchstens als durchschnittlich einzustufen sei. Dies sei grob unsachlich und damit verfassungswidrig. Die Bestimmung stelle auf eine historische Umgebung ab, in der die Gebäude überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden seien, und es sich um überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen gehandelt habe. Entwicklungen seit der Errichtung von Häusern in Gründerzeitvierteln würden gänzlich ausgeblendet. Der Sachverständige habe im Verfahren vor dem Erstgericht festgestellt, dass auf Grund der überdurchschnittlichen Lage ein Lagezuschlag gebühre. Dieser könne aber gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG nicht verrechnet werden. Dies sei kein einzelner Härtefall, sondern eine Problematik, die eine Vielzahl von Gründerzeitviertel in Wien treffe, da diese sich dynamisch weiterentwickelt hätten und gerade wegen ihrer guten Lage begehrte Wohnräume geworden seien. Es sei unsachlich, auf den Zustand von Gebäuden eines Viertels zum Zeitpunkt ihrer Errichtung abzustellen. Die Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG sei geradezu ausschließlich für Wiener Verhältnisse konzipiert. Auch dies verstoße gegen den Gleichheitssatz, da Lagen in Gründerzeitvierteln in Wien eine Sonderbehandlung erfahren würden.

8.1.2. Die Regelung verstoße darüber hinaus auch gegen die Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG). Nicht nur Sacheigentum sondern auch Ansprüche aus obligatorischen Schuldverhältnissen (zB Miete) seien Gegenstand des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes. Auch die Privatautonomie und damit die Freiheit, Verträge mit einem freien Inhalt zu schließen, seien von der Eigentumsgarantie des Art. 5 StGG und des Art. 1 1. ZPEMRK umfasst. Durch § 2 Abs. 3 RichtWG werde die Verrechnung eines Lagezuschlages verhindert, wodurch in die Vertragsinhaltsfreiheit eingegriffen werde. Dieser Eingriff in die Unversehrtheit des Eigentums sei nicht gerechtfertigt und daher verfassungswidrig.

68

8.1.3. Die Antragsteller würden mit der Vermietung an die beteiligten Parteien Einkommen erzielen wollen. § 2 Abs. 3 RichtWG stelle dabei eine Erwerbsausübungsbeschränkung dar. Regelungen zur Preisbestimmung würden in den Kernbereich der unternehmerischen Freiheit eingreifen und seien deshalb besonders streng zu beurteilen. Eine sachliche Rechtfertigung für den Eingriff bestehe nicht, womit § 2 Abs. 3 RichtWG verfassungswidrig sei. 69

8.2. Der in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, idF BGBl. I 50/2008 bzw. idF BGBl. I 25/2009, festgelegte Richtwert für Wien verstoße gegen die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG), auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) sowie auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6 StGG). 70

8.2.1. Bei der Ermittlung des Richtwertes sei gemäß § 3 Abs. 1 RichtWG vom Herstellungswert einer geförderten Neubau-Mietwohnung auszugehen. Der Herstellungswert setze sich gemäß § 3 Abs. 2 RichtWG aus dem Grundkostenanteil und gemäß § 3 Abs. 3 RichtWG aus den Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche zusammen. Gemeinsamer Anknüpfungspunkt sämtlicher Richtwertberechnungen seien sohin der Grundkostenanteil und die Baukosten. Veröffentlichte Daten über die Richtwertermittlung, Grundlageninformation der Landeshauptleute, Kostenstruktur im geförderten Neubau (Baukostenanteile) und Beiratswertungen würden 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 seien, zeigen, die mit den regionalen Unterschieden im Grundpreisniveau, bei den Baukosten und der Intensität der Wohnbauförderung – jedenfalls auf Basis der veröffentlichten Informationen – nicht erklärbar seien. Deshalb sei bei der Richtwertfestsetzung willkürlich vorgegangen worden. 71

8.2.2. Bei Betrachtung des § 5 Abs. 1 RichtWG sei der Richtwert für das Bundesland Wien – abgesehen vom Bundesland Burgenland – der mit Abstand niedrigste Richtwert. Diese Willkürlichkeit steche besonders bei einem Vergleich der Richtwerte für Wien und Graz hervor. Der Richtwert in Wien betrage € 4,37 pro m<sup>2</sup> während der Richtwert in der Steiermark und damit auch in Graz € 6,52 pro m<sup>2</sup> betrage. Um diesen Unterschied zu rechtfertigen, müssten die Liegenschaftspreise und/oder die Baukosten in Graz deutlich höher sein als in Wien. Die Baukosten seien nach Ansicht der Antragsteller in Wien und Graz in etwa diesel- 72

ben. Der Grundkostenanteil sei in Wien höher als in Graz, dennoch sei der Steiermärkische Richtwert höher als in Wien. Der Wiener Richtwert sei aus diesem Grund in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG willkürlich zu niedrig angesetzt und verstoße gegen den Gleichheitssatz des Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG.

8.2.3. Grundsätzlich sei am Ordnungssystem des RichtWG in verfassungsmäßiger Hinsicht nicht zu beanstanden, dass der Richtwert für Altbauwohnungen anhand der fiktiven Entstehungskosten für eine Neubaumietwohnung berechnet werde. Dass allerdings an eine geförderte Neubaumietwohnung und an förderungsrechtliche Begrenzungen der förderbaren Baukosten angeknüpft werde, sei in mehrerlei Hinsicht ein verfassungswidriger Verstoß gegen den Gleichheitssatz. 73

Einerseits sei es untauglich, bei der Errechnung eines fiktiven Herstellungswerts der mietrechtlichen Normwohnung, die eine Altbauwohnung mit Baubeginn vor 1945 ist und nicht gefördert wurde, an die Wohnbauförderung anzuknüpfen. Wenn nichts gegen das Abstellen auf die Neubaumietwohnung spreche, weil der Grundkostenanteil und die Baukosten derartiger Altbauwohnungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr verlässlich nachvollzogen werden könnten, sei eine Regelung unsachlich, wenn sie zur Zielerreichung offensichtlich untauglich sei. Dies treffe im konkreten Fall zu, da § 3 Abs. 1 RichtWG an die Förderintensität der Wohnung anknüpfe, obwohl offensichtlich sei, dass die Errichtung der dem Richtwertzinssystem unterliegenden Wohnungen nie gefördert worden sei. Die unterschiedliche Förderintensität in den einzelnen Ländern auf Grund der "Veränderung" des Wohnbauwesens würde zu nicht hinnehmbaren Verzerrungen bei den Länderrichtwerten führen. 74

8.2.4. Da der Richtwert für das Bundesland Wien in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in willkürlicher Weise viel zu niedrig angesetzt worden sei, weil nicht nachvollziehbar sei, warum der Richtwert so viel niedriger sei als jener in Graz, liege ein sachlich nicht gerechtfertigter Eingriff in die Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) sowie in die Freiheit der Erwerbsausübung (Art. 6 StGG) vor. 75

9. Die Antragstellerin zu G 137/2016 bringt zur behaupteten Verfassungswidrigkeit des § 2 Abs. 3 RichtWG im Wesentlichen jene Bedenken vor, die bereits von den Antragstellern zu G 673/2015 und zu G 74/2016 vorgebracht wurden. Ergänzend behauptet die Antragstellerin zu G 137/2016, dass die Bestimmung auch das Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG) verletzen würde, da der Begriff der "Lage 76

(Wohnumgebung)" im Hinblick auf das Gründerzeitviertel eine große Bandbreite an Deutungen zulassen würde. Es würden sich sowohl nur die unmittelbar benachbarten Häuser als auch ganze Bezirke unter den Begriff subsumieren lassen. Da § 2 Abs. 3 RichtWG sehr stark in die Grundrechte eingreifen würde, sei der Begriff "Lage (Wohnumgebung)" zu vage. Es bleibe offen, welcher Umkreis um die jeweilige Liegenschaft gemeint sei. Dies sei aber entscheidend, um feststellen zu können, ob der Gebäudebestand überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden sei.

10. In der Sache bringt der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 Folgendes vor: 77

10.1. Zur Verfassungswidrigkeit des § 5 RichtWG werden im Wesentlichen jene Bedenken beschrieben, die bereits von den Antragstellern zu G 673/2015 und zu G 74/2016 vorgebracht wurden. Der Äußerung der beteiligten Partei zu G 673/2015 setzt der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 entgegen, dass diese sich im Hinblick auf den im Verhältnis niedrigen Wiener Richtwert auf eine Äußerung des Bundesministers für Justiz aus dem Jahre 1994 berufe und der Baukostenanteil in Wien geringer sei als jener in der Steiermark. Das erste Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I 50/2008, sei aber im Jahre 2008 erlassen worden, deshalb sei der Nachweis mit den 14 Jahre alten Daten nicht nachvollziehbar. Hinzu komme, dass die beteiligte Partei übersehen habe, dass die Richtwerte zwischen den einzelnen Ländern auch deshalb so stark divergieren würden, weil auf geförderte Neubauwohnungen abgestellt werde. Es sei auf Grund der "Verlängerung" zu erheblichen Verzerrungen der Baukosten gekommen. Eine Festsetzung von Richtwerten von nichtgeförderten Altbauwohnungen anhand von geförderten Neubauwohnungen sei nicht nachvollziehbar. 78

10.2. § 16 Abs. 7 MRG verstoße gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG): 79

10.2.1. Zweck eines pauschalen Befristungsabschlages sei es, einen Ausgleich für die dadurch häufigeren Kosten für Übersiedlungen zu schaffen. Das zeige sich an der Entwicklung der befristeten Mietverträge. Ursprünglich sei mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993, nur eine Befristungsmöglichkeit auf drei Jahre geschaffen worden. Der hohe Zuspruch zu Befristungen habe den 80

Gesetzgeber mit der Novelle des § 16 Abs. 7 MRG, BGBl. I 22/1997, zu einer Reaktion gezwungen und es sei ein gestaffelter Befristungsabschlag eingeführt worden. Demnach habe sich der höchstzulässige Hauptmietzins bei einem befristeten Hauptmietvertrag um 30% vermindert, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre betrage; um 20%, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre betrage und um 10%, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens sieben Jahre betrage. Das sollte dem Vermieter einen ökonomischen Anreiz bieten, unbefristete Mietverträge abzuschließen. Für eine geringere Befristung sei demnach ein höherer Abschlag verrechnet worden. Zweck sei gewesen, dem Mieter auf Grund der häufigeren Notwendigkeit eines Umzuges einen Ausgleich zu gewähren. Mit der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I 36/2000, sei dieser gestaffelte Befristungsabschlag geändert und ein pauschaler Befristungsabschlag von 25% bestimmt worden. Dies sei insbesondere mit der Vereinfachung und Vereinheitlichung der befristeten Mietverträge begründet worden. Der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 behauptet, dass der Fall einer zehnjährigen Befristung kein Einzelfall sei und ein Härtefall hier nicht vorliege.

10.2.2. Die Pauschalierung des Befristungsabschlages sei verfassungswidrig, weil es bei einer Befristung auf zehn Jahre für den Mieter keines besonderen Schutzes im Hinblick auf die häufigere Wohnungssuche bedürfe. Der Mieter mit einer solch langen Befristung sei im Vergleich zu einem Mieter, dessen Mietverhältnis auf drei Jahre befristet sei, bevorzugt. Die Höhe des Abschlages sei aber in beiden Fällen gleich, weshalb es zu "einer sachlich nicht gerechtfertigten Differenzierung dieser beiden Fallgruppen" käme. Es gehe bei der Anfechtung um eine sachliche Differenzierung zwischen lang und kurz befristeten Mietverträgen, an der es in § 16 Abs. 7 MRG fehle, der alle befristeten Mietverhältnisse ungeachtet der Unterschiede im Tatsächlichen betreffend die Umzugskosten in verfassungswidriger Weise gleich behandle.

81

11. Die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 bringt zur behaupteten Verfassungswidrigkeit des § 2 Abs. 3 RichtWG im Wesentlichen jene Bedenken vor, die bereits von den Antragstellern zu G 673/2015 und zu G 74/2016 vorgebracht wurden. Zur Verfassungswidrigkeit des § 5 RichtWG werden im Wesentlichen jene Bedenken erhoben, die bereits von den Antragstellern zu G 673/2015, zu G 74/2016 und G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 vorgebracht wurden.

82

12. In der Sache bringen die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 vor, dass sie durch die Anwendung der angefochtenen Bestimmungen in ihren Rechten verletzt seien. Die Bestimmungen würden insbesondere gegen die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG), auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) sowie auf Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6 StGG) verstoßen. 83

12.1. Zur Verfassungswidrigkeit des § 16 Abs. 7 MRG wird von den Antragstellern zu G 268/2016, V 49/2016 vorgebracht, dass lange Befristungen anders zu beurteilen seien als kurze Befristungen. Außerdem sei in den derzeitigen Regelungen nicht berücksichtigt, wenn mehrere Befristungen hintereinander gestaffelt werden würden. Dies sei unsachlich, da dem Mieter auch hier keine höheren Umzugskosten entstehen würden. Die pauschale Bestimmung differenziere zu wenig und verlasse auch den verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Rahmen einer Durchschnittsbetrachtung des Gesetzgebers. 84

12.2. § 5 RichtWG und § 3 Abs. 2 RichtWG würden den Gleichheitssatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) ebenso verletzen. Gemäß § 3 RichtWG sei der Richtwert unter Zugrundelegung der Grundkosten sowie der Baukosten zu ermitteln. Dabei würden für Grund- und Baukosten die Kosten geförderter Wohnbauprojekte berücksichtigt werden, obwohl der Richtwertmietzins auf ungeforderte Wohnungen anwendbar sei. Schon darin liege eine sachlich nicht gebotene Ungleichbehandlung, die etwa durch Abstellen auf wienweite Durchschnittspreise unabhängig von Förderzusagen hätte verhindert werden können. Diese Verfassungswidrigkeit könnte bereits durch die Aufhebung der Wortfolgen "die während", "den Förderungszusicherungen" sowie "tatsächlich zugrunde gelegt wurden" in § 3 Abs. 2 RichtWG beseitigt werden. Der Richtwert in Wien sei willkürlich festgesetzt worden, da er der zweitniedrigste in ganz Österreich sei. Diese Willkür würde sich bei einem Vergleich der Richtwerte in Wien und Graz (Steiermark) bestätigen, da der Richtwert in der Steiermark wesentlich höher sei. 85

13. Die Antragsteller bringen begründend für den Anfechtungsumfang Folgendes vor: 86

13.1. Nach Auffassung des Antragstellers zu G 673/2015 sei es im Hinblick auf § 2 Abs. 3 RichtWG zur Beseitigung der Verfassungswidrigkeit nicht erforderlich, auch "§ 16 Abs bis 4 MRG, insbesondere Abs 2 Z 4, Abs 3 und Abs 4 leg cit aufzuheben". Der Antrag richte sich nur gegen den generellen Ausschluss eines Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln, nicht jedoch gegen das System des Lagezuschlages als solches. Für die Anfechtung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG sei nach den Feststellungen des Erstgerichts lediglich der Stichtag 1. Mai 2008 (Beginn der Vermietung an die beteiligte Partei) von Relevanz. 87

13.2. Der Antragsteller zu G 74/2016 bringt zum Anfechtungsumfang des § 2 Abs. 3 RichtWG Ähnliches vor. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 RichtWG bringt er ergänzend vor, dass die darin bezeichnete "Kundmachung" keine gesetzesändernde Durchführungsverordnung sei. Dann wäre nach Auffassung des Antragstellers zu überlegen, ob zur Beseitigung der Verfassungswidrigkeit auch die Kundmachungen aufzuheben seien. Diese Ansicht sei allerdings verfehlt, da es an einem normativen Willensakt des kundmachenden Organes fehle, da in § 5 Abs. 2 festgelegt werde, dass sich die in § 5 Abs. 1 RichtWG angeführten Richtwerte "jedes zweite Jahr in dem Maß [vermindern oder erhöhen], 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." Damit enthalte § 5 Abs. 2 RichtWG eine Festlegung, aus der sich – ohne Dazwischentreten eines selbstständigen Willensakts – für jedermann errechenbar der jeweils gültige Richtwert ergebe. Das Ergebnis sei damit vorherbestimmt. Die Kundmachung sei damit eine reine Wissenserklärung und keine Willenserklärung. 88

13.3. Der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 bringt im Hinblick auf den Anfechtungsumfang Folgendes vor: 89

13.3.1. Bereits im Antrag behauptet der Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016, dass § 5 Abs. 1 und Abs. 2 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009, in untrennbarem Zusammenhang stehen würden und daher zur Gänze die Verfassungswidrigkeit festgestellt werden müsse. 90

13.3.2. Der Mietvertrag sei am 1. November 2003 geschlossen worden und sei am 31. Oktober 2013 ausgelaufen. Für die Festsetzung des Richtwertes sei daher zunächst die Richtwertverordnung, BGBl. II 190/2003, maßgeblich sowie die 91

weiteren Verordnungen zur Valorisierung bis zum Inkrafttreten des ersten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I 50/2008. Mit 1. April 2009 sei die Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I 25/2009, in Kraft getreten, womit diese präjudiziell sei. Die letzte – für das Verfahren G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 relevante – Anpassung der Richtwerte sei durch die Kundmachung des Bundesministers für Justiz, BGBl. II 82/2012, erfolgt. Die letzte Novelle des § 5 RichtWG, die mit dem zweiten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I 12/2016, erlassen wurde, sei für das Verfahren nicht mehr relevant, da das Mietverhältnis bereits mit 31. Oktober 2013 geendet habe.

13.3.3. Die Kundmachungen gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG seien keine Rechtsverordnungen, sondern Wissenserklärungen, weshalb sie zwar präjudiziell, aber nicht als Rechtsverordnung aufzuheben seien. Zur Beseitigung der Verfassungswidrigkeit genüge die Feststellung, dass § 5 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 verfassungswidrig war. Lediglich aus Gründen der anwaltlichen Vorsicht würde auch die Aufhebung der Kundmachungen des Bundesministers für Justiz, BGBl. II 93/2010 und BGBl. II 82/2012, beantragt. 92

13.3.4. Die Richtwertverordnungen seien anzufechten, da diese auf den Mietvertrag im Verfahren zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 auf den Zeitraum vor Inkrafttreten des ersten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I 50/2008, anzuwenden gewesen seien. 93

13.4. Die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 bringt zum Anfechtungsumfang des § 2 Abs. 3 RichtWG Ähnliches wie die Antragsteller zu G 673/2015 und G 74/2016 vor. Zu § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG bringt die antragstellende Gesellschaft Folgendes vor: 94

13.4.1. Der Mietvertrag sei am 1. März 2014 auf unbestimmte Zeit geschlossen worden. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages sei deshalb § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. I 25/2009 idF der Kundmachung BGBl. II 82/2012 maßgeblich gewesen, wonach für Wien ein Richtwertmietzins in Höhe von € 5,16 pro m<sup>2</sup> gegolten habe. Mit Inkrafttreten der Kundmachung BGBl. II 55/2014 hätte der Richtwertmietzins auf € 5,39 pro m<sup>2</sup> angehoben werden können. Davon sei jedoch kein Gebrauch gemacht worden. Mit BGBl. I 12/2016 sei § 5 RichtWG neu 95

erlassen worden. Der Richtwert der Kundmachung BGBl. II 55/2014 sei bis zum 31. März 2017 verlängert worden.

13.4.2. Da es sich um einen unbefristeten Mietvertrag handle, sei es nicht ausgeschlossen, dass das zweitinstanzliche Gericht zur Ansicht kommen könnte, dass § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF BGBl. I 12/2016 zur Anwendung komme, weil damit der Richtwert seit dem 1. April 2014 festgesetzt wurde. Für die Zeit vom 1. bis zum 31. März 2014 sei § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF der Kundmachung BGBl. II 82/2012 einschlägig gewesen, daher sei es zur Beseitigung der Verfassungswidrigkeit erforderlich, § 5 Abs. 1 Z 9 idF BGBl. I 25/2009, als verfassungswidrig aufzuheben. Ausweislich des Art. 2 § 2 des BGBl. I 12/2016 gelte nämlich für die Richtwerte vor dem 1. April 2014 § 5 RichtWG in seiner früheren Fassung. 96

13.4.3. Davor liegende Fassungen als die genannten könnten im fortgesetzten Verfahren nicht zur Anwendung kommen, weil der Mietvertrag erst am 1. März 2014 geschlossen worden sei. Die Kundmachungen nach § 5 Abs. 2 RichtWG – wie BGBl. II 82/2012 und BGBl. II 55/2014 – seien keine Rechtsverordnungen, sondern reine "Wissenserklärungen", weshalb sie zwar präjudiziell seien, jedoch nicht als Rechtsverordnungen aufzuheben seien. Die Kundmachung BGBl. II 55/2014 sei außerdem durch die Neuerlassung des § 5 RichtWG mit BGBl. I 12/2016 als gegenstandslos zu betrachten. 97

13.5. Die Antragsteller zu G 268/2016, V 49/2016 bringen im Hinblick auf den Anfechtungsumfang vor, dass – um die Gefahr eines zu engen Anfechtungsumfanges zu vermeiden – neben den präjudiziellen Regelungen, die Aufhebung des gesamten § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, sowie idF BGBl. I 25/2009 beantragt werde. 98

### **III. Rechtslage**

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 12/2016, lauten wie folgt (die angefochtenen Wortfolgen sind hervorgehoben): 99

## "Richtwert

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

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

### Mietrechtliche Normwohnung

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

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

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

### Ermittlung des Richtwertes

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

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

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

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

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

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

#### Kundmachung der Richtwerte

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

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

#### Wertsicherung der Richtwerte

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

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

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

(2) Ab dem 1. April 2017 vermindern oder erhöhen sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Bei der Berechnung der

neuen Richtwerte sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten jeweils ab dem 1. April des betreffenden Jahres. Der Bundesminister für Justiz hat die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertänderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

## II. Abschnitt Inkrafttreten, Vollzugsklausel

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

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

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

(Anm.: Zu § 5, BGBl. Nr. 800/1993)

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

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

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

### Übergangsbestimmungen

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

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

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

2. § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, lautet (die angefochtenen Wortfolgen sind hervorgehoben):

100

"§ 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."

3. § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009, lautet (die angefochtenen Wortfolgen sind hervorgehoben):

101

"§ 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."

4. Mit Verordnungen BGBl. 140/1993 bis 148/1994 in den hier relevanten Fassungen BGBl. II 190/2003, BGBl. II 116/2004, BGBl. II 37/2005, BGBl. II 101/2006 und BGBl. II 61/2007 werden die Richtwerte für die Länder vom Bundesminister für Justiz festgelegt und kundgemacht. Nach dem ersten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I 50/2008, wurden die Richtwerte durch Kundmachungen des Bundesministers, BGBl. II 93/2010 und BGBl. II 82/2012 sowie BGBl. II 55/2014 geändert. 102

5. § 16 Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014, lautet (die angefochtenen Wortfolgen sind hervorgehoben): 103

"§ 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 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) 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."

6. § 18 Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981 idF BGBl. II 62/2014, lautet:

104

"§ 18. (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 3 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;
2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z 1 zu kürzen oder zu erhöhen (Deckungsfehlbetrag);
3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;
4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;
5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur

Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 3 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungssarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;

6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;

7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z 6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet oder nicht.

(2) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu der im Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen.

(3) Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, daß der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

(4) Steht fest, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt sind, und ist zu besorgen, daß durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach § 19 Abs. 3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festsetzen.

(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen,

1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 0,86 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;

2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt."

## IV. Vorverfahren

1. Die Bundesregierung erstattete eine Äußerung zu dem zu G 673/2015 protokollierten Antrag, in der den im Antrag erhobenen Bedenken entgegengetreten wird und die Zurückweisung, insoweit sich der Antrag gegen § 5 Abs. 1 RichtWG, BGBl. 800/1993 in der Fassung BGBl. I 50/2008, richtet und im Übrigen die Abweisung, in eventuelle Abweisung des gesamten Antrags beantragt wird. 105

1.1. Zur Rechtslage nach dem Richtwertgesetz bringt die Bundesregierung Folgendes vor: 106

"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 Vollanwendungsbereich (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, [...]) 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 bestimm-

ter Größe in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung).

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

Im Einzelnen stellt sich die Rechtslage hinsichtlich der Richtwerte [...] und der hier relevanten Zuschläge und Abstriche [...] 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 Nachfragevertreter 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 BlgNR 24. GP, 6).

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

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

von EUR 5,39 (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertegesetz, BGBl. II Nr. 55/2014) kundgemacht.

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

6.1. Vor Einführung des Richtwertsystems durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz galt im 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. Wohnrechtsänderungsgesetz). Durch das Richtwertsystem wurde das System der Mietpreisbildung zum einen dahingehend verändert, dass den Vermietern (im Vergleich zum 'Kategoriesystem') mehr Spielraum bei der Vereinbarung des Mietzinses eingeräumt wurde. Andererseits wurde durch die Richtwerte – im Interesse des Mieterschutzes – eine Begrenzung der Mietzinsbildung eingeführt (vgl. dazu die Ausführungen im AB 1268 BlgNR 18. GP, wonach durch die Änderungen des MRG 'unter Bedachtnahme auf regionale Unterschiede eine spürbare Preisdämpfung bewirkt' [Seite 1] und 'den Auswüchsen der Mietenentwicklung ... taugliche Begrenzungen unter Sicherung des erhaltungswürdigen Bestandes entgegen' gesetzt werden sollten [Seite 11]).

6.2. Vergleicht man das Richtwertsystem mit dem Kategoriesystem, können die Vermieter beim Richtwertsystem – ungeachtet von dessen normativen Grenzen, wie insbesondere der Beschränkung der Lagekomponente – vergleichsweise höhere Mietpreise verlangen als dies nach dem Kategoriesystem möglich wäre. Wäre etwa das Kategoriesystem im Anlassverfahren anzuwenden gewesen, hätte der Antragsteller zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (mit 1. Mai 2008) für eine Wohnung der Kategorie A nur einen Hauptmietzins von EUR 2,91/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 Kategoriesystem) zu vereinbaren (s. Urteil des Bezirksgerichts Inneres Stadt Wien, S. 17: Richtwert von EUR 4,73/m<sup>2</sup> mit Zuschlägen von EUR 1,68/m<sup>2</sup> für den Zustand des Gebäudes und EUR 0,43/m<sup>2</sup> für den Zustand der Wohnung, abzüglich eines Befristungsabschlages von 25%).

7. Zu den lagebezogenen Zuschlägen und Abstrichen:

7.1. § 16 Abs. 2 Z 1 bis 6 MRG zählt jene Umstände auf, die zu Zuschlägen oder Abstrichen vom Richtwert führen können. Einer dieser Umstände ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 4 MRG die Lage (Wohnumgebung) des Hauses. Ein Zuschlag aufgrund der Lage (Wohnumgebung) des Hauses ist gemäß § 16 Abs. 4 MRG – im Hinblick darauf, dass die (fiktive) mietrechtliche Normwohnung gemäß § 2 Abs. 1 RichtWG auf einer Liegenschaft in durchschnittlicher Lage liegt – 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). Zudem müssen die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sein.

7.2. Gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG ist die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. 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 (sog. 'Gründerzeitviertel', vgl. T. Hausmann, aaO, Rz 64), ist jedoch höchstens als durchschnittlich einzustufen. Dadurch sollten die Auswirkungen der Lage auf die Höhe des Mietzinses – insbesondere im Hinblick darauf, dass gerade diese Komponente zu besonders hohen Steigerungen beim Mietzins führen könnte – im Interesse des Mieterschutzes eingegrenzt werden.

Bei welchen Gebieten in Wien es sich um sog. Gründerzeitviertel handelt, ergibt sich aus der Kundmachung des Bundesministers für Justiz betreffend Empfehlungen des Beirats gemäß dem RichtWG Zl. 7127/86-I 7/94 (im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 30. August 1994 verlautbart). Davon ausgehend hat die Magistratsabteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) ein – nachvollziehbares (vgl. LGZ Wien 6.6.2006, 41 R 28/05d = MietSlg. 58.264) – Verzeichnis sämtlicher Gründerzeitviertel erstellt (abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautchnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> [11.3.2016]). Der (Gegen-)Beweis, dass eine Liegenschaft ungeachtet des veröffentlichten Plans oder des Straßenverzeichnisses doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, ist zulässig (vgl. LGZ Wien 6.6.2006, 41 R 28/05d = MietSlg. 58.264; LGZ Wien 12.9.2012, 38 R 108/12g = MietSlg. 64.307). Umgekehrt kann nach der Judikatur auch nicht jegliche Lage außerhalb derartiger Gründerzeitviertel als überdurchschnittlich angesehen werden (OGH 15.12.1998, 5 Ob 199/98w = MietSlg. 50.335; vgl. auch OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d).

7.3. Die Berechnungsmethode für die Höhe eines Lagezuschlags oder -abstrichs ist in § 16 Abs. 3 MRG geregelt. Ein Lagezuschlag ist danach nur für den Fall vorgesehen, dass das lagetypische Grundpreisniveau höher liegt als jenes, das dem jeweiligen Richtwert zugrunde liegt (vgl. zu all dem *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 [89 ff]; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup>, § 16 MRG Rz 25; *T. Hausmann* aaO, Rz 65)."

1.2. Zu den Prozessvoraussetzungen führt die Bundesregierung wörtlich Folgendes aus:

107

"1. Im Anlassverfahren geht es um die Höhe des Mietzinses von Mai 2008 bis März 2014. Das Gericht wendet daher nicht nur den Richtwert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (1. Mai 2008) in Höhe von EUR 4,73/m<sup>2</sup>, sondern auch den Richtwert in Höhe von EUR 4,91/m<sup>2</sup> und den Richtwert in Höhe von

EUR 5,16/m<sup>2</sup> an. Im Anlassverfahren sind daher der Richtwert für Wien gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in der Fassung des MILG und in der Fassung der WRN 2009 sowie der gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG geänderte, ab 1. April 2012 wirksame Richtwert (vgl. Z 9 Kundmachung BGBl. II Nr. 82/2012) präjudiziell [...].

2. Der Antragsteller beantragt aber lediglich den Ausspruch, dass § 5 Abs. 1 (Z 9) RichtWG 'idF BGBl. I Nr. 50/2008' verfassungswidrig war [...] und begründet die Ergebnisrelevanz dieses Antrages damit, dass im fortgesetzten Verfahren der Mietzins 'ohne die Beschränkung des verfassungswidrigen Richtwerts für Wien ermittelt werden' könne; das Rechtsmittelgericht würde daher zu dem Ergebnis gelangen, dass die streitgegenständliche Mietzinsvereinbarung nicht unwirksam gewesen und die gesetzlich zulässige Höhe nicht überschritten worden sei [...].

3. Ziel des Antrages ist also die Beseitigung des – behauptetermaßen – verfassungswidrigen Richtwertes für Wien für das Anlassverfahren. Dieses Ziel kann der Antragsteller aber durch den Ausspruch, dass § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF MILG – der den Richtwert lediglich für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 festlegt – verfassungswidrig war, nicht erreichen. Im fortgesetzten Verfahren müsste das Rechtsmittelgericht nämlich für den Zeitraum ab 1. April 2009 auch den – nicht bekämpften – Richtwert für Wien gemäß § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF WRN 2009 sowie den gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG geänderten, ab 1. April 2012 wirksamen Richtwert (vgl. Z 9 Kundmachung BGBl. II Nr. 82/2012) anwenden. Der Anfechtungsumfang ist daher zu eng gewählt.

4. Es erscheint im Übrigen sogar zweifelhaft, ob durch den Antrag die geltend gemachte Verfassungswidrigkeit überhaupt, und zwar auch bezogen auf den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 beseitigt werden könnte: Durch Art. 2 Z 1 WRN 2009 wurde in § 5 Abs. 1 RichtWG die Jahreszahl '2009' durch die Jahreszahl '2010' ersetzt; diese Änderung trat gemäß dem II. Abschnitt Abs. 1a RichtWG mit 31. März 2009 (gemeint wohl: mit Ablauf des 31. März 2009) in Kraft. Durch die Ersetzung dieser Jahreszahl wurde allerdings der ganze Einleitungssatz des § 5 Abs. 1 RichtWG neu erlassen (vgl. die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach eine im Wortlaut unveränderte Bestimmung durch eine Novellierung als neu erlassen anzusehen ist, wenn der unverändert gebliebene mit dem novellierten Text in untrennbarem Zusammenhang steht; VfSlg. 18.738/2009, [...]). § 5 Abs. 1 RichtWG idF WRN 2009 legt also den Richtwert nicht nur für den Zeitraum vom 1. April 2009 bis zum 31. März 2010, sondern auch für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 fest.

5. Im Ergebnis erweist sich daher der Antrag, insoweit er sich gegen den Richtwert für Wien richtet und nur die Feststellung beantragt, dass § 5 Abs. 1 (Z 9) RichtWG idF MILG verfassungswidrig war, als zu eng. Der Antrag wäre nach Auffassung der Bundesregierung daher insoweit zurückzuweisen."

1.3. Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken bringt die Bundesregierung im Einzelnen wörtlich Folgendes vor:

"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 Herabsenkung 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 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 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 Richtwerts 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.

2. Zu den Bedenken gegen § 2 Abs. 3 RichtWG:

2.1. Der Antragsteller hegt das Bedenken, dass die generelle Ausnahme eines Lagezuschlags für Gründerzeitviertel gegen das aus dem Gleichheitssatz resultierende Sachlichkeitsgebot, das Eigentumsrecht und die Erwerbsausübungsfreiheit

verstoße. Die Ausnahme des § 2 Abs. RichtWG stelle einen unsachlichen 'Systembruch' innerhalb des Richtwertzinssystems als (an sich) sachlich gerechtfertigtem Ordnungssystem dar. Zudem sei unsachlich, dass in § 2 Abs. 3 RichtWG ausschließlich auf eine bestimmte historische Umgebung abgestellt und Entwicklungen seit der Errichtung von Häusern in Gründerzeitvierteln gänzlich ausgeblendet würden. Dies zeige sich auch im Anlassverfahren, in dem der Sachverständige eigentlich aufgrund der überdurchschnittlichen Lage einen Lagezuschlag festgestellt habe. Schließlich handle es sich bei der Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG um eine 'unsachliche lex Wien', sodass die Bestimmung als 'verfassungswidriges Sonderopfer der Gebäudeeigentümer' angesehen werden könne.

Den behaupteten Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht begründet der Antragsteller damit, dass die angefochtene Regelung in Mietverhältnisse und somit in seine Vertragsinhaltsfreiheit eingreife. Zu den Gründen für den Verstoß verweist der Antragsteller auf die Ausführungen zum behaupteten Verstoß gegen den Gleichheitssatz.

Den behaupteten Verstoß gegen die Erwerbsausübungsfreiheit begründet der Antragsteller damit, dass er die Vermietung zum Zwecke der Einkommenserzielung durchführe. Die angefochtene Regelung sei eine Regelung über die Preisbestimmung und greife daher in den Kernbereich unternehmerischer Freiheit ein. Zu den Gründen für den Verstoß verweist der Antragsteller wiederum auf die Ausführungen zum behaupteten Verstoß gegen den Gleichheitssatz.

2.2. Wie bereits dargelegt wurde, verfügt die Gesetzgebung bei der Umsetzung wohnungs- und sozialpolitischer Interessen im Mietrecht über einen weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum. Es steht ihr daher grundsätzlich frei, Richtwerte für die Bemessung der Mietpreise und/oder bestimmte Kriterien, die bei der Mietpreisbildung (nicht) herangezogen werden dürfen, festzulegen. Maßgeblich ist dabei insbesondere, dass die betreffenden Regelungen nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung auf Seiten der Vermieter führen. Der EGMR hat es in diesem Sinne etwa als unverhältnismäßig 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).

2.2.1. Die Bundesregierung weist zunächst darauf hin, dass der Antragsteller nicht behauptet, es sei ihm auf Grund des Ausschlusses eines Lagezuschlages für sog. Gründerzeitviertel nicht möglich, sein Eigentum in angemessenem Zustand zu erhalten. Eine solche Behauptung würde auch den Erfahrungen des täglichen Lebens widerstreiten.

Die angefochtene Bestimmung liegt aber nach Auffassung der Bundesregierung auch innerhalb dieses rechtspolitischen Gestaltungsspielraums der Gesetzgebung und ist auch nicht unsachlich:

2.2.2. Das Richtwertsystem führte zu einer Liberalisierung des Mietzinssystems im Vergleich zum System des Kategoriemietzinses. Zudem enthält es normative

Grenzen, die sicherstellen sollen, dass die Höhe der Mietzinse in einem angemessenen – erschwinglichen – Rahmen bleiben [...].

2.2.3. Eine dieser normativen Grenzen stellt die Begrenzung der Lagekomponente durch die angefochtene Bestimmung des § 2 Abs. 3 RichtWG dar. Aus dieser Bestimmung ergibt sich, dass für Wohnungen, die sich in einer 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, kein Lagezuschlag vereinbart werden darf. Sie betrifft insofern vor allem die Landeshauptstädte, aber auch kleinere Städte. Von besonderer Bedeutung ist sie in Wien.

2.2.4. Nach Auffassung der Bundesregierung ist es nicht unsachlich, Stadtgebiete, die nach der gängigen Marktauffassung eher als schlecht bzw. durchschnittlich zu bewerten sind, von der Anwendbarkeit eines mietzinserhöhenden Lagezuschlages auszunehmen und damit sicherzustellen, dass sich die konkrete Mietzinshöhe nicht zu weit nach oben vom jeweiligen Richtwert entfernt. Eine solche Regelung stellt leistbare Mietzinse auch für Personen aus mittleren und niedrigen Einkommensschichten in städtischen Lagen sicher.

2.2.5. Entgegen der Auffassung des Antragstellers knüpft die angefochtene Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG nicht statisch an eine Sachlage vor etwa 100 Jahren an. Da für sämtliche die Mietzinsbildung betreffenden Fragen der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (genauer: der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung) maßgeblich ist (vgl. *Stabentheiner*, *Mietrecht*<sup>4</sup> [2014] Rz 237), kommt der angefochtene zweite Halbsatz des § 2 Abs. 3 RichtWG bei Abschluss eines Mietvertrags etwa – wie im Anlassverfahren – im Jahr 2008 nur dann zum Tragen, wenn die Wohnumgebung des fraglichen Hauses – das ist nach dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz der Wohnblock oder Straßenzug, in dem sich das Haus befindet – zu diesem Zeitpunkt (hier also im Jahr 2008) zu mehr als 50 % noch aus Gebäuden besteht, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden (und die damals im Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend kleine Wohnungen der Ausstattungskategorie D enthielten). Wenn daher in einem betroffenen Straßenzug mehr als die Hälfte der Häuser aus der Zeit von 1870 bis 1917 mittlerweile Neubauten gewichen sind, kann ein ursprüngliches 'Gründerzeitviertel' in der Umschreibung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung werden, auf die die Beschränkung des § 2 Abs. 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d). Davon ausgehend wäre also nach § 16 Abs. 3 und Abs. 4 RichtWG zu prüfen, ob ein Lagezuschlag vereinbart werden könnte.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers wird in § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG somit nicht ausschließlich auf historische Gegebenheiten abgestellt.

2.2.6. Abgesehen davon ermöglicht es die angefochtene Bestimmung nach Auffassung im Schrifttum durchaus, in Fällen, in denen die tatsächliche Markteinschätzung einer bestimmten Wohnlage – ablesbar aus einem Grundkostenvergleich im Sinn des § 16 Abs. 3 MRG – markant über der Zuschreibung bloß durch-

schnittlicher Lage steht, auf Grund der besonderen Verhältnisse der jeweiligen Wohngegend einen Lagezuschlag zuzulassen, obwohl die betreffende Wohnung (eigentlich) in einem Gründerzeitviertel liegt (vgl. *Stabentheiner*, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 [87]).

2.2.7. Vor diesem Hintergrund führt allein der Umstand, dass sich eine Wohnung in einem Gebäude befindet, das in einem Gründerzeitviertel liegt, entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht automatisch zur Unzulässigkeit eines Lagezuschlages. Vielmehr haben die Gerichte trotz der Situierung der konkreten Wohnung in einem Gründerzeitviertel die Möglichkeit, entgegen der gesetzlichen Lagequalifikation des § 2 Abs. 3 RichtWG einen Lagezuschlag anzusetzen; dies, entweder dann, wenn die Wohnumgebung des konkreten Hauses infolge entsprechender Neubautätigkeit im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht mehr der Definition des § 2 Abs. 3 RichtWG entspräche (wozu entsprechende Sachbehauptungen des Vermieters vorliegen müssen, vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d), oder dann, wenn die tatsächliche Markteinschätzung der konkreten Wohnlage ausgeprägt über der Bewertung bloßer Durchschnittlichkeit liegt (was durch entsprechende Sachverständigengutachten nachgewiesen werden könnte). Die Bedenken des Antragstellers gegen § 2 Abs. 3 RichtWG, die insbesondere darauf gestützt sind, dass ein Lagezuschlag in einem sog. Gründerzeitviertel per se ausgeschlossen ist, gehen vor diesem Hintergrund ins Leere.

2.2.8. Auch das Vorbringen, wonach § 2 Abs. 3 RichtWG einen Systembruch innerhalb des Richtwertsystems (das als solches ein sachlich gerechtfertigtes Ordnungssystem sei), darstelle, erweist sich als unbegründet. Nach § 16 MRG soll bei einem – an der mietrechtlichen Normwohnung als Vergleichsmaßstab gemessen – überdurchschnittlichen Merkmal ein Zuschlag zum Richtwert, bei einem unterdurchschnittlichen Merkmal ein Abstrich vom Richtwert und bei einem durchschnittlichen Merkmal weder ein Zuschlag noch ein Abstrich angesetzt werden. Die angefochtene Regelung nach § 2 Abs. 3 RichtWG fügt sich im Hinblick auf die obigen Ausführungen genau in dieses System ein, zumal dann, wenn in der Wohnumgebung tatsächlich kein entsprechender Altbaubestand mehr gegeben ist oder bei Vorliegen einer faktischen überdurchschnittlichen Lage – wie dargelegt wurde – durchaus ein Lagezuschlag angesetzt werden kann.

Die angefochtene Bestimmung erweist sich vor diesem Hintergrund nach Auffassung der Bundesregierung als sachlich gerechtfertigt.

2.3. Aus den genannten Gründen erweisen sich auch die vorgebrachten Bedenken betreffend die Eigentumsfreiheit und die Erwerbsausübungsfreiheit des Antragstellers – die wiederum unter Verweis auf die Gründe für die Unsachlichkeit der angefochtenen Regelung erhoben wurden – als unbegründet."

2. Der Mieter im zu G 673/2015 protokollierten Verfahren, der als Gegner im Rekursverfahren beteiligte Partei im verfassungsgerichtlichen Verfahren ist, hat durch seinen Rechtsvertreter eine Äußerung abgegeben. Die beteiligte Partei

bringt darin vor, dass der Antrag hinsichtlich § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 in der Fassung BGBl. I 50/2008, unzulässig sei und der Antrag im Übrigen abzuweisen sei. Des Weiteren wird die Feststellung begehrt, dass der Antragsteller zu G 673/2015 die Kosten der beteiligten Partei für das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof im weiteren Verfahren vor den ordentlichen Gerichten nach dem dort anzuwendenden Verfahrensrecht zu ersetzen habe.

2.1. Zur Zulässigkeit des Antrages hinsichtlich § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, bringt die beteiligte Partei im Wesentlichen vor, dass der Anfechtungsumfang zu eng formuliert sei und eine Aufhebung der Bestimmung nicht zwangsläufig zu einer Besserstellung des Antragstellers zu G 673/2015 führen müsse. 110

2.1.1. Die ziffernmäßige Bestimmung der Richtwerte in § 5 Abs. 1 RichtWG könne nicht isoliert betrachtet werden. Welches Mietzinsmodell anzuwenden sei, sei in § 16 MRG zu finden. Der Richtwert sei die Grundlage für die Berechnung jedes angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG. Ohne einen Richtwert als Basis sei die Berechnung des Mietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG nicht möglich. Bei einer Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG wäre die Regelung des § 16 Abs. 2 MRG unverständlich und unanwendbar. 111

2.1.2. Eine Aufhebung des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, würde – der beteiligten Partei zufolge – die Verfassungswidrigkeit nicht beseitigen. § 4 RichtWG sehe vor, dass der Bundesminister für Justiz die Richtwerte nach dem RichtWG durch Verordnung festzusetzen habe. Durch die Novelle BGBl. I 50/2008 (Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz – MILG) sei lediglich materiell derogiert und niemals formell derogiert worden. Ebenso wenig sei die vor dieser Novelle zuletzt erlassene Verordnung des Bundesministers für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem RichtWG (BGBl. II 61/2007) formell aufgehoben worden. Dadurch könnten nach der Aufhebung der angefochtenen Bestimmung die Richtwerte nach der Verordnung des Bundesministers für Justiz wieder Anwendung finden. Der Antragsteller im Verfahren zu G 673/2015 wäre damit entsprechend schlechter gestellt, da der Richtwert in der Verordnung niedriger sei als jener in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG. 112

2.1.3. Der Antragsteller zu G 673/2015 begehre nur die Feststellung, dass § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, verfassungswidrig war. Bei einer Stattgabe durch den Verfassungsgerichtshof hätte – nach Ansicht der 113

beteiligten Partei – das Rechtsmittelgericht im fortgesetzten Verfahren für den Zeitraum ab 1. April 2009 die nicht bekämpften Folgerichtswerte anzuwenden. Insofern sei der Antrag zu eng formuliert und damit unzulässig.

2.1.4. Darüber hinaus hätte der Antragsteller zu G 673/2015 auch § 5 Abs. 2 RichtWG anzufechten gehabt, da darin die Festsetzung und die Wertsicherung der Richtwerte festgesetzt werden würde. Auch aus diesem Grund sei der Antrag des Antragstellers zu G 673/2015 zu eng gefasst. 114

2.2. In der Sache bringt die beteiligte Partei vor, dass durch die Ablösung des Categoriesystems durch das Richtwertsystem eine erhebliche Verbesserung auf Seiten der Eigentümer im Hinblick auf die Höhe des zulässigen Mietzinses eingetreten sei. Die einzelnen angefochtenen Bestimmungen hält die beteiligte Partei im Wesentlichen aus folgenden Gründen für verfassungskonform: 115

2.2.1. § 2 Abs. 3 RichtWG, zum Lagezuschlag auf Wohnungen in einem Gründerzeitviertel, habe das Ziel, einer übermäßigen Mietzinssteigerung entgegenzuwirken und Spekulationen mit Altbauhäusern zu unterbinden. Entgegen der Annahme des Antragstellers zu G 673/2015 werde dabei nicht ausschließlich auf historische Gegebenheiten abgestellt. Der Vermieter könne belegen, dass die konkrete Wohnumgebung eine entsprechende Veränderung erfahren habe und die Beschränkung des Lagezuschlags nicht mehr zur Anwendung komme. Eine solche Beweisführung habe der Antragsteller zu G 673/2015 aber unterlassen. Es handle sich bei § 2 Abs. 3 RichtWG auch um keine "lex Wien". Das Gesetz habe insbesondere Wien, andere Landeshauptstädte und kleinere Städte zum Ziel. Dort würde gründerzeitliche Bebauung bestehen. Der Gesetzgeber habe seinen ihm zustehenden Gestaltungsspielraum nicht überschritten. 116

2.2.2. Bei der Festsetzung der konkreten Richtwerte gemäß § 5 Abs. 1 RichtWG sei diese durch ein umfassendes, die verschiedenen Seiten und Aspekte berücksichtigendes Verfahren nach objektiven und sachlichen Kriterien festgelegt worden. Als Parameter zur Berechnung des Richtwertes hätten Grundkosten und Baukosten gedient. Im Gegensatz zur Annahme des Antragstellers seien bei der Berechnung des Wiener Richtwertes die Grundkosten wesentlich höher angesetzt worden als in der Steiermark. Die Baukosten seien in Wien deshalb niedriger angesetzt, da Baukosten durch eine bessere Infrastruktur und großvolumige- 117

re Bauvorhaben geringer seien. Der niedrigere Richtwert des Bundeslandes Wien ergebe sich insbesondere aus den Abzügen für jene Gebäudeteile, die zwar gefördert werden würden, doch einem typischen Althausbestand nicht entsprechen würden (zB Aufzugsanlagen, Hobbyräume, etc.). Auch hier habe der Gesetzgeber innerhalb seines Gestaltungsspielraums ein nach sachlichen Kriterien objektiv nachvollziehbares System der Mietzinsfestlegung etabliert.

3. Die Bundesregierung verweist hinsichtlich des zu G 74/2016 protokollierten Antrages im Wesentlichen auf die Ausführungen zu G 673/2015 und bringt zur Zulässigkeit des Antrages wörtlich Folgendes vor:

118

"1. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes müssen gemäß § 62 Abs. 1 VfGG in einem Gesetzesprüfungsantrag die anzufechtenden Bestimmungen genau bezeichnet werden. Es darf nicht offen bleiben, welche Gesetzesvorschrift oder welcher Teil einer Gesetzesvorschrift nach Auffassung der Antragsteller tatsächlich aufgehoben werden soll (vgl. VfGH 2.3.2015, G 140/2014 ua mwN). Der Verfassungsgerichtshof ist nicht befugt, Gesetzesbestimmungen auf Grund bloßer Vermutungen darüber, welche Normen der Antragsteller ins Auge gefasst haben könnte, zu überprüfen (VfSlg. 15.775/2000, 16.340/2001).

2. Der Antragsteller beantragt [...] die Aufhebung des § 5 RichtWG zur Gänze. Nur 'eventualiter' beantragt er, § 5 Abs. 1 RichtWG, dabei jedoch 'jedenfalls' § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG aufzuheben. Dagegen wird [...] dargelegt, dass 'jedenfalls' § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG als verfassungswidrig aufzuheben ist [...] und nur 'eventualiter' beantragt wird, § 5 Abs. 1 RichtWG in seiner Gesamtheit sowie 'in eventu' § 5 RichtWG zur Gänze aufzuheben.

Aus dem Antragsvorbringen ergibt sich somit in Bezug auf § 5 RichtWG nicht klar, welchen Inhalt der Hauptantrag und welchen Inhalt die Eventualanträge haben sollen. Der Antrag wäre daher nach Auffassung der Bundesregierung insoweit als unzulässig zurückzuweisen.

3. Zum Antrag auf Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG bzw. 'jedenfalls' einer Wortfolge in § 2 Abs. 3 RichtWG führt der Antragsteller aus, die Lage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel habe zur Konsequenz, dass 'allein aufgrund dieser Tatsache vom Antragsteller kein Lagezuschlag verrechnet werden konnte'. Im Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus wird jedoch lediglich festgestellt, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befinde und dass die Lage der Liegenschaft 'innerhalb des 15. Bezirks für Wohnzwecke durchschnittlich bis gut geeignet' sei [...]. Weder zitiert das Bezirksgericht Fünfhaus den § 2 Abs. 3 RichtWG, noch ergibt sich aus dem Sachbeschluss, dass es diese Bestimmung auch tatsächlich angewendet hätte. Das Bezirksgericht Fünfhaus führt auch nicht aus, dass der Lagezuschlag (allein) wegen des Umstandes, dass sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel befindet, nicht zulässig sei. Auch die Ausführungen im Sachbeschluss, dass die Lage der gegenständlichen Liegenschaft als 'durchschnittlich bis gut geeignet'

anzusehen sei, lassen nicht den Schluss zu, dass das Bezirksgericht Fünfhaus diese Bestimmung angewendet hätte, im Gegenteil: eine Lage in einem Gründerzeitviertel ist gemäß § 2 Abs. 3 RichtWG 'höchstens als durchschnittlich' einzustufen.

Nach Auffassung der Bundesregierung kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Gericht im Anlassverfahren die Bestimmung des § 2 Abs. 3 RichtWG angewendet hat. Dem Antrag mangelt es insoweit an Präjudizialität.

Abgesehen davon legt der Antragsteller auch nicht näher dar, dass und aus welchen Gründen die Voraussetzungen gemäß § 16 Abs. 4 MRG für die Zuerkennung eines Lagezuschlages gegeben wären. Nach den Ausführungen des Antragstellers bleibt daher unklar, ob überhaupt und wenn ja, welche Auswirkungen die Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG bzw. der angefochtenen Wortfolge in § 2 Abs. 3 RichtWG auf die beim Gericht anhängige Rechtssache hätte. Er ist daher auch seiner Darlegungspflicht gemäß § 62 Abs. 2 VfGG nicht hinreichend nachgekommen.

4. Zum (Eventual-)Antrag auf Aufhebung des Klammerausdrucks ' (§ 2 Abs. 3 RichtWG)' in § 16 Abs. 4 MRG weist die Bundesregierung im Übrigen darauf hin, dass allein der Umstand, dass ein Verweis nach Aufhebung einer Gesetzesbestimmung ins Leere gehen würde, nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes keinen untrennbaren Zusammenhang zwischen den betreffenden Bestimmungen begründet (vgl. VfGH 7.10.2014, G 27/2014 mwN).

5. Der Antrag wäre nach Auffassung der Bundesregierung vor diesem Hintergrund zur Gänze als unzulässig zurückzuweisen."

3.1. Auf die verfassungsrechtlichen Bedenken im Hinblick auf § 16 Abs. 4 MRG müsse nach Auffassung der Bundesregierung nicht gesondert eingegangen werden, weil sich das Vorbringen des Zweitantragstellers diesbezüglich darauf beschränke, dass der darin enthaltene Verweis auf § 2 Abs. 3 RichtWG im Falle der Aufhebung des § 2 Abs. 3 RichtWG ins Leere gehen würde. Daraus ergebe sich, dass § 16 Abs. 4, BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014, nicht verfassungswidrig sei. 119

4. Die Bundesregierung verweist hinsichtlich des zu G 137/2016 protokollierten Antrages im Wesentlichen auf die Ausführungen zu G 673/2015 und bringt zu den Bedenken betreffend das Bestimmtheitsgebot (Art. 18 B-VG) Folgendes vor: 120

"4.1. Das im Art. 18 Abs. 1 B-VG verankerte Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass Gesetze einen Inhalt haben müssen, durch den das Verhalten der Behörde vorherbestimmt ist. Das Kriterium für die Beurteilung, ob eine Norm insofern ausreichend bestimmt ist, ist dabei stets die Frage, ob die getroffene behördliche

Entscheidung auf ihre inhaltliche Gesetzmäßigkeit überprüft werden kann. Dabei sind in Ermittlung des Inhalts des Gesetzes alle zur Verfügung stehenden Auslegungsmöglichkeiten auszuschöpfen: Nur wenn sich nach Heranziehung aller Interpretationsmethoden immer noch nicht beurteilen lässt, was im konkreten Fall rechtens ist, verletzt die Norm die in Art. 18 B-VG statuierten rechtsstaatlichen Erfordernisse (VfSlg. 11.859/1988, 18.738/2009, VfGH 20.9.2012, B 783/12; vgl. *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>10</sup> Rz 603 f).

Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist es verfassungsgesetzlich zulässig, einer Verwaltungsbehörde Ermessen einzuräumen und die Entscheidung an – die Behörde bindende – Kriterien zu knüpfen (vgl. zB VfSlg 5810/1968, 12.399/1990, 12.497/1990, 16.625/2002). Dass die Gesetzgebung bei der Beschreibung und Formulierung dieser Kriterien unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet, dadurch zwangsläufig Unschärfen in Kauf nimmt und von einer exakten Determinierung des Behördenhandelns Abstand nimmt, kann im Hinblick auf den Regelungsgegenstand erforderlich sein, steht aber grundsätzlich in Einklang mit Art. 18 Abs. 1 B-VG (vgl. die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zum 'differenzierten Legalitätsprinzip', VfSlg 13.785/1994 mwN; 19.771/2013).

4.2. Nach Auffassung der Bundesregierung entspricht die angefochtene Bestimmung dem Bestimmtheitsgebot gemäß Art. 18 B-VG:

Der Begriff der 'Wohnumgebung' konkretisiert den Begriff der 'Lage' nach § 16 Abs. 4 MRG. Bereits aus dem allgemeinen Begriffsverständnis des Wortes 'Wohnumgebung' ergibt sich, dass damit nicht eine bestimmte, von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (wie etwa ein Bezirk) gemeint sein kann, sondern dass auf die faktische Umgebung der konkreten Liegenschaft im Sinne der Gegend rund um die Wohnliegenschaft abgestellt wird. Im Hinblick auf den Zweck der Regelung geht es dabei um jene Gegend, die für die Beurteilung der Wohnqualität von Relevanz ist. Insofern stellt die Lage (Wohnumgebung) eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil dar, geht aber über einen einzelnen Gebäudeblock hinaus (vgl. *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 [140]). Dieses – im Grunde bereits aus dem Wort 'Wohnumgebung' hinreichend deutliche – Verständnis ergibt sich auch aus dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, in dem explizit ausgeführt wird, dass 'nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt wird' und weiters, dass 'darunter mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen' sind, 'für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann' (AB 1268 BlgNR 18. GP 19).

Vor diesem Hintergrund lässt sich der Begriff der 'Lage (Wohnumgebung)' nicht – wie es die Antragstellerin aber offenbar für erforderlich erachtet – mit einem bestimmten Umkreis, gemessen in Metern oder Kilometern, determinieren. Vielmehr ist losgelöst von konkreten Längenvorgaben im Einzelfall zu beurteilen, welche Gebäude in die 'Wohnumgebung' einzubeziehen sind. Eine Abgrenzung nach mathematischen Kriterien (etwa gemessen in einer bestimmten Anzahl von Metern) wäre auch nicht geeignet, den Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden, wie etwa den unterschiedlichen Straßenbreiten oder Liegenschaftsgrundrissen.

Die Formulierung 'Lage (Wohnumgebung)' lässt somit nach Auffassung der Bundesregierung ausreichend Spielraum, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen, ist aber andererseits hinreichend klar, um die Ausübung dieses Spielraums in konkreten Einzelfall einer Überprüfung zu unterziehen. Dementsprechend hat auch der Oberste Gerichtshof festgehalten, keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 16 Abs. 4 MRG iVm § 2 Abs. 3 RichtWG wegen der darin vorkommenden unbestimmten Gesetzesbegriffe – wobei er insbesondere auf jenen der 'durchschnittlichen Lage' Bezug nimmt – zu hegen. Es sei Sache der Rechtsprechung, diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren (RIS-Justiz RS0113014).

4.3. Der behauptete Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot liegt somit nicht vor."

5. Die Mieterin im zu G 137/2016 protokollierten Verfahren, die als Gegnerin im Rekursverfahren beteiligte Partei im verfassungsgerichtlichen Verfahren ist, hat durch ihren Rechtsvertreter eine Äußerung abgegeben. Die beteiligte Partei bringt darin vor, dass der Antrag abzuweisen sei. Des Weiteren wird die Feststellung begehrt, dass die Antragstellerin zu G 137/2016 die Kosten der beteiligten Partei für das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof im weiteren Verfahren vor den ordentlichen Gerichten nach dem dort anzuwendenden Verfahrensrecht zu ersetzen habe. 121

5.1. Der beteiligten Partei zufolge sei das einzige Argument der Antragstellerin, dass das vom Gesetzgeber geschaffene Ordnungssystem an die gegenwärtigen Gegebenheiten anknüpfe, während § 2 Abs. 3 RichtWG rein auf historische Bedingungen zurückgreife und daher gegen den Gleichheitssatz verstoße. 122

5.2. Es sei verfehlt, dass das Richtwertsystem als Ordnungssystem historische Gegebenheiten außer Acht lasse. Der zulässige Mietzins knüpfe nach zivilrechtlicher Rechtsprechung an eine Wohnung in einem Althaus an (OGH 21.8.2001, 5 Ob 168/01v), wobei die Zu- und Abschläge an den Erhaltungszustand anknüpfen würden. Damit sei das Richtwertsystem eine Mischung aus einer historischen und gegenwartsbezogenen Betrachtungsweise. 123

5.3. Auch die Annahme, dass § 2 Abs. 3 RichtWG eine rein historische Betrachtungsweise vorsieht, sei unrichtig. Entscheidend sei, ob die Lage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses einen überwiegenden Gebäudebestand aus den Jahren 1870 bis 1917 aufweise. Dabei signalisiere der Klammerausdruck "Wohnumgebung", dass nicht ganze Viertel bzw. Bezirke, sondern konkrete Straßenzüge oder 124

Wohnblöcke gemeint seien. Entscheidend sei damit nicht nur die historische, sondern auch die gegenwärtige Situation der konkreten Wohnumgebung.

5.4. Der Antragstellerin wäre damit die Möglichkeit freigestanden, nachzuweisen, dass sich die historischen Gegebenheiten in der Wohnumgebung geändert haben. Eine solche Beweisführung sei jedoch nicht erfolgt. 125

5.5. Dem Mietrecht sei eine gemischt historisch-gegenwartsbezogene Betrachtungsweise jedenfalls nicht fremd. Die zentrale Bezugnahme auf historische Fakten finde sich etwa in den Bestimmungen zum Anwendungsbereich des MRG. In § 1 Abs. 4 MRG werde auf den Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung abgestellt. Der Zeitpunkt habe dann rechtliche Konsequenzen für die Gegenwart. Das Vorbringen der Antragstellerin, dass die Regelung systemwidrig sei, sei unbegründet. 126

5.6. Die Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG sei der beteiligten Partei zufolge jedenfalls sachlich gerechtfertigt. § 2 Abs. 3 RichtWG, zum Lagezuschlag auf Wohnungen in einem Gründerzeitviertel, habe das Ziel, einer übermäßigen Mietzinssteigerung entgegenzuwirken und Spekulationen mit Altbauhäusern zu unterbinden. Ein Großteil der Gründerzeitviertel würde sich außerdem in einkommensschwachen Bezirken befinden. Die Beschränkung des Lagezuschlages diene insbesondere der Gewährleistung leistbaren Wohnraumes. Dadurch werde auch für eine aus sozialer und gesamtgesellschaftlicher Sicht wichtige Durchmischung der Bevölkerungsschichten gesorgt. Eine Beseitigung der Beschränkung des Lagezuschlages würde für eine Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten, wie zB von Familien, Personen in der Ausbildung oder im Ruhestand befindlichen Menschen, sorgen. 127

5.7. Der Gesetzgeber habe den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum nicht überschritten. Dieser weite Gestaltungsspielraum komme dem Gesetzgeber auch nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte zu (vgl. EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher gg. Österreich*, Appl. 10522/83; 11011/84; 11070/84). 128

5.8. Die Antragstellerin habe vor dem Erstgericht argumentiert, dass die Revitalisierung der Umgebung der Liegenschaft dazu geführt habe, dass ein Gründerzeitviertel nicht mehr vorliege. Eine Verbesserung des bestehenden Objektes sei nach der Rechtsprechung der Zivilgerichte allerdings nicht mit einem Neubau 129

gleichzusetzen. Eine solche Gleichsetzung würde zentrale Bereiche des MRG untergraben, da sich etwa der Anwendungsbereich des MRG nach dem Datum der Baubewilligung richte. Die Gleichsetzung von Neubau und Revitalisierung würde außerdem eine Gleichbehandlung von Ungleichelem bedeuten. Während bei der Revitalisierung die Grundsubstanz dieselbe bleibe, erfolge die der Neuerung eines Gebäudes nach dem Stand der heutigen Technik und den heutigen baurechtlichen Vorschriften (zB Brandschutz, Belichtung, Grundrisse). Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass ein umfassend sanierter Altbau einem Neubau gleichzusetzen sei, stelle sich noch immer die Frage, ab welchem Grad an Revitalisierung von einer Gleichsetzung auszugehen sei. Eine solche Feststellung müsste einzeln erfolgen und die Rechtsprechung wäre ungleich kasuistischer und die Gefahr der Ungleichbehandlung damit noch höher. Die Praxis stünde vor kaum zu lösenden Problemen.

5.9. Im Hinblick auf die behauptete Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) sowie der Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art. 6 StGG) werde von der beteiligten Partei auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. 130

5.10. Die behauptete Verletzung des Legalitätsprinzips (Art. 18 B-VG), wonach der Begriff "Lage (Wohnumgebung)" eine zu große Bandbreite an Deutungen zulasse, treffe der beteiligten Partei zufolge nicht zu. Die Begriffe würden in der Rechtsprechung der Zivilgerichte schon lange ausgelegt. Der Oberste Gerichtshof habe schon mehrfach festgestellt, dass die unbestimmten Rechtsbegriffe entsprechend durch die gerichtliche Auslegung zu konkretisieren seien und eine Verfassungswidrigkeit nicht festzustellen sei (OGH 25.1.2000, 5 Ob 5/00x; RIS-Justiz RS0113014). 131

5.11. Der Antrag sei daher der Antragstellerin zufolge im Hinblick auf das Hauptbegehren und das Eventualbegehren als unbegründet abzuweisen. 132

6. Die Bundesregierung verweist hinsichtlich des zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierten Antrages im Wesentlichen auf die Ausführungen zu G 673/2015 im Hinblick auf § 5 RichtWG und bringt zur Rechtslage und den Bedenken betreffend § 16 Abs. 7 MRG Folgendes vor: 133

"4.1. Gemäß § 16 Abs. 7 MRG vermindert sich der nach § 16 Abs. 1 bis Abs. 6 höchstzulässige Hauptmietzins im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags – unabhängig von der Dauer der Befristung – um 25%. Dieser sog. Befristungsabschlag kommt dann zum Tragen, wenn auf das Mietverhältnis die Mietzinsbeschränkungen des § 16 Abs. 1 bis 6 MRG anwendbar sind, wenn also das Mietverhältnis dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Auf Mietverhältnisse, die entweder nicht (§ 1 Abs. 2 MRG) oder nur teilweise (§ 1 Abs. 4 MRG) dem MRG unterliegen, sind die Mietzinsbeschränkungen des MRG und damit auch der Befristungsabschlag nicht anwendbar.

4.2. Der Befristungsabschlag geht auf das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. Nr. 800/1993, zurück. Nach der damals eingeführten Regelung betrug er generell 20%. Im Bericht des Bautenausschusses wurde die Einführung des Befristungsabschlages damit begründet, dass ein 'befristetes Mietrecht für den Mieter von geringerem Wert ist, weil er erhöhte Aufwendungen für den Wohnungswechsel hat, beim Vermieter (...) aber den verringerten Mietzinseinnahmen der Wert einer erhöhten Verfügbarkeit gegenüber (steht)' (AB 1268 BlgNR 18. GP, 12).

4.3. Durch BGBl. I Nr. 22/1997 wurde der Befristungsabschlag in Abhängigkeit von der Länge der jeweils vereinbarten Vertragsdauer degressiv gestaffelt (vgl. RV 555 BlgNR 20. GP, 17 f). Gemäß § 16 Abs. 7 MRG idF BGBl. I Nr. 22/1997 verminderte sich der höchstzulässige Hauptmietzins bei einer Vertragsdauer von mindestens sieben Jahren um 10%, bei mindestens vier Jahren, aber weniger als sieben Jahren um 20% und bei weniger als vier Jahren um 30%. In der Regierungsvorlage wurde die Staffelung des Befristungsabschlages insbesondere damit begründet, dass für den Vermieter ein Anreiz zum Abschluss länger dauernder Mietverträge geschaffen werden sollte (RV 555 BlgNR 20. GP, 17).

Im Einzelnen wird in der Regierungsvorlage Folgendes ausgeführt:

'Durch die neuen Regelungen des § 16 Abs. 7 und 7a soll der bisher einheitliche Befristungsabschlag bei der Vermietung von nicht im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und 'Alteigentumswohnungen' (das sind Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden) nunmehr je nach Länge der jeweils vereinbarten Vertragsdauer degressiv gestaffelt werden; diese Bestimmungen sollen für den Vermieter einen Anreiz zum Abschluß längerdauernder Mietverträge schaffen. Beträgt die Bindungsfrist für den Vermieter weniger als vier Jahre, so vermindert sich der nach Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Richtwertmietzins und der Kategorie-D-Mietzins um nunmehr 30 vH. Beträgt die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre, aber weniger als sieben Jahre, so bleibt es beim bisherigen Befristungsabschlag von 20 vH, beträgt die vereinbarte Vertragsdauer jedoch mindestens sieben Jahre, so sinkt der Befristungsabschlag auf 10 vH. Um langfristige Befristungen für den Vermieter finanziell attraktiver zu gestalten, kommt es für den Befristungsabschlag bei Vertragsverlängerungen auf die für die Zukunft neu eingegangene Bindungsdauer an, nicht jedoch auf die Dauer der vorangehenden Mietzeiten. Wird ein Dreijahresvertrag um drei Jahre verlängert, so beträgt der Befristungsabschlag jeweils 30 vH; bei Verlängerung um vier Jahre beträgt der Abschlag für die zusätzlichen vier Jahre 20 vH. Wird ein Vierjahresvertrag um nur drei Jahre verlängert, so steigt der Abschlag von vorher 20 vH für

die zusätzlichen drei Jahre auf 30 vH, wird jedoch der Vierjahresvertrag gemäß § 29 Abs. 4a in der Fassung dieses Bundesgesetzes stillschweigend (um ein Jahr) verlängert, so darf der zuvor zulässige Hauptmietzins weiter verlangt werden. Ausnahmen vom Grundsatz, daß jede Vertragsverlängerung bei Bestimmung der Höhe des Befristungsabschlags ausschließlich nach der neu eingegangenen Bindungsdauer zu beurteilen ist, stellen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 29 Abs. 4a um ein Jahr, die einseitige Vertragsverlängerung durch den Mieter durch Ausübung des Optionsrechts nach § 29 Abs. 4b sowie die Verlängerung der Mietzeit auf die höchstzulässige Restlaufzeit (bis zum Erreichen der zehnjährigen Obergrenze gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c) dar. In diesen Fällen ist bei Berechnung der Mietzinshöhe für den in die Verlängerung des Mietverhältnisses fallenden Zeitraum der Befristungsabschlag weiter anzuwenden, der zuvor maßgebend war. Bei Verlängerung eines Siebenjahresvertrages um weitere drei Jahre bleibt es daher beim Befristungsabschlag in Höhe von 10 vH. Der zweite Satz des Abs. 7 ist daher eine Sonderregelung gegenüber dem ersten Satz des Abs. 7, sodaß auch eine stillschweigende Verlängerung eines Neunjahresvertrages um ein Jahr gemäß § 29 Abs. 4a weiterhin einen bloß zehnprozentigen Befristungsabschlag zuläßt. Wird durch die Ausübung des Optionsrechts des Mieters (§ 29 Abs. 4b) die Mietvertragsdauer verlängert und gleichzeitig damit eine der im § 16 Abs. 7 Z 1 bzw. Z 2 angeführten Stufen überschritten, so vermindert sich der Befristungsabschlag entsprechend der jeweils höheren Stufe; wird also etwa ein Dreijahresvertrag durch Option des Mieters um ein Jahr verlängert, so vermindert sich für den gesamten durch die Option hinzugekommenen Zeitraum der Befristungsabschlag nach § 16 Abs. 7 Z 2 auf 20 vH.'

4.4. Zuletzt wurde § 16 Abs. 7 MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, insofern geändert, als die degressive Staffelung des Befristungsabschlages aufgehoben und (wieder) ein einheitlicher Befristungsabschlag in Höhe von 25% normiert wurde. Begründend wurde im betreffenden Initiativantrag insbesondere ausgeführt, dass damit das Befristungsrecht vereinheitlicht und vereinfacht werde (IA 129/A BlgNR 21. GP).  
Im Einzelnen wird im Initiativantrag Folgendes ausgeführt:

'Wie schon erwähnt, soll es künftig nicht mehr einen nach Befristungsdauer differenzierten, sondern einen einheitlichen Befristungsabschlag von 25% geben. Dies ist ein sehr wesentlicher Schritt zur Vereinheitlichung und damit zur Vereinfachung des Befristungsrechts.

Anders als nach der bisherigen Rechtslage kommt der Befristungsabschlag nicht nur bei Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen, und Kategorie D-Wohnungen zum Tragen, sondern bei sämtlichen Mietobjekten, für die das Mietrechtsgesetz eine Reglementierung des Hauptmietzinses vorsieht. Damit werden auch die in § 16 Abs. 1 angeführten Mietgegenstände und -verträge in die Regelung über den Befristungsabschlag einbezogen, und insofern erbringt diese Neuerung in diesem Segment eine Mietzinssenkung von 25% für Fristverträge. Dies bezieht sich insbesondere auch auf Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die nach der Neuregelung des § 29 Abs. 1 Z 3 – dazu sogleich im

Folgenden – künftig auch außerhalb des Wohnungseigentums befristet werden können.

Ausgenommen von der Regelung über den Befristungsabschlag bleiben jedoch die Objekte des § 1 Abs. 4 und 5 MRG, zumal es für sie keine spezifisch mietrechtliche Begrenzung der Mietzinshöhe gibt und daher bei ihnen ein Befristungsabschlag schon mangels einer Bezugsgröße nicht sinnvoll vorgenommen werden kann.

Bei Umwandlung eines befristeten Hauptmietvertrags in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt ab dem Zeitpunkt der Umwandlung die Reduktion der gesetzlichen Zinsgrenze nicht mehr. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass seinerzeit bei Vertragsabschluss der Befristungsabschlag durch ziffernmäßige Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen höheren Hauptmietzinses einerseits und des tatsächlich in entsprechend (25%) geringerer Höhe vereinbarten Mietzinses andererseits im Mietvertrag schriftlich angeführt worden war.

Infolge der Vereinheitlichung des Befristungsrechts kann die differenzierende Regelung des Abs. 7a für im Wohnungseigentum stehende Mietobjekte entfallen. Die Regelungen des Abs. 7b über die Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag wurden in den neuen Abs. 7 überstellt, soweit sie für das vereinheitlichte Befristungsrecht ohne zeitliche Höchstgrenze – dazu sogleich im folgenden – noch passend sind.<sup>1</sup>

[...]

#### 4. Zu den Bedenken hinsichtlich § 16 Abs. 7 MRG:

4.1. Die Bundesregierung weist vorab (wie auch bereits in der Äußerung zu G 673/2015, Pkt. III.1.2. dargelegt wurde) darauf hin, dass es der Gesetzgebung innerhalb der Schranken des Gleichheitssatzes von Verfassung wegen nicht verwehrt ist, ihre (wohnungs- bzw. sozial-)politischen Zielvorstellungen auf die ihr geeignet erscheinende Art zu verfolgen (vgl. VfSlg. 13.576/1993, 13.743/1994, 15.737/2000, 16.167/2001, 16.504/2002). Sie kann im Rahmen ihres rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes einfache und leicht handhabbare Regelungen treffen und darf bei der Normsetzung generalisierend von einer Durchschnittsbetrachtung ausgehen und auf den Regelfall abstellen (vgl. VfSlg. 13.497/1993, 15.850/2000, 16.048/2000, 17.315/2004 und 17.816/2006, 19.722/2012, jeweils mwN) sowie auch Härtefälle in Kauf nehmen (vgl. VfSlg. 16.771/2002 mwN).

4.2. Die angefochtene Bestimmung führt dazu, dass ein Vermieter aus einem befristeten Mietverhältnis – unabhängig von der Dauer der Befristung – nur einen um 25% niedrigeren Mietzins lukrieren kann als aus einem unbefristeten Mietverhältnis, wenn das Mietverhältnis den Mietzinsbildungsvorschriften von § 16 Abs. 1 bis 6 MRG unterliegt.

4.3. Entgegen der Auffassung des Antragstellers dient § 16 Abs. 7 MRG nicht primär der Schaffung eines Ausgleichs für Aufwendungen, die ein Mieter auf-

grund von – im Hinblick auf kurze Befristungen – häufigeren Wohnungswechseln hat. Vielmehr verfolgt die Gesetzgebung damit das sozial- bzw. wohnungspolitische Ziel, einen (finanziellen) Anreiz für Vermieter zu schaffen, anstatt eines befristeten ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschließen. Es sollen daher nicht bloß jene Nachteile ausgeglichen werden, die ein Mieter aufgrund einer kurzen Befristung (im Vergleich zu einer langen Befristung) zu tragen hat, sondern es sollen jene Nachteile, die ein Mieter generell aufgrund eines befristeten Mietvertrages hat, gänzlich vermieden werden. Ein befristeter Mietvertrag ist für einen Mieter nämlich schon deshalb von Nachteil, weil er damit rechnen muss, zum Ende der Befristungsdauer – unabhängig von seinen konkreten Lebensverhältnissen und unabhängig von der dann bestehenden Marktsituation – das Mietobjekt verlassen zu müssen. Der Mieter, der eigentlich über den vereinbarten Zeitraum hinaus im Mietobjekt verbleiben möchte, ist insofern auf den 'guten Willen' des Vermieters angewiesen, nämlich auf dessen Bereitschaft zur (in der Regel wiederum befristeten) Verlängerung des Mietverhältnisses. Nicht selten knüpft dann der Vermieter seine Zustimmung zur Vertragsverlängerung an die Bereitschaft des Mieters zur Zahlung eines höheren Mietzinses oder sonst an die Veränderung des Vertragsinhalts zu Lasten des Mieters. Aber auch unabhängig davon ist der auf die Vertragsverlängerung hoffende Mieter deshalb in seiner Rechtsposition beeinträchtigt, weil er von seinen ihm durch das Gesetz eingeräumten Mieterrechten – etwa der Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters oder des Rechts auf Mietzinsminderung wegen Gebrauchseinschränkung – nicht unbefangenen Gebrauch machen kann, ohne seine 'Chancen' auf eine Vertragsverlängerung auf das Spiel zu setzen.

4.4. Im Hinblick auf diesen Zweck der angefochtenen Bestimmung erweist sich das Vorbringen des Antragstellers, dass der Befristungsabschlag mangels degressiver Gestaltung zu einer Ungleichbehandlung zwischen kurz und lang befristeten Mietverträgen führen würde, von vornherein als unbegründet: Der Anreiz zum Abschluss unbefristeter Mietverträge kann nämlich wirksam nur bei einem Befristungsabschlag, der in seiner Höhe unabhängig von der Dauer der Befristung ist, gesetzt werden. Wäre der Befristungsabschlag degressiv nach der Befristungsdauer gestaffelt, so ginge der Anreiz bei langen Mietverhältnissen zunehmend verloren. Es ist davon auszugehen, dass Vermieter eher geneigt wären, im Zweifel einen (zwar auf längere Zeit, aber dennoch) befristeten Mietvertrag abzuschließen – und den damit einhergehenden, kaum mehr ins Gewicht fallenden Befristungsabschlag in Kauf zu nehmen – als den Mietgegenstand von vornherein unbefristet zu vermieten. Insofern würde eine degressive Staffelung dem mit dem Befristungsabschlag angestrebten Effekt der (gänzlichen) Vermeidung befristeter Mietverhältnisse nach Auffassung der Bundesregierung sogar zuwiderlaufen.

4.5. Abgesehen davon könnte das Ziel eines Ausgleichs der Aufwendungen eines Mieters aufgrund häufigerer Wohnungswechsel allein durch den Befristungsabschlag nicht effektiv erreicht werden, führt doch – im Hinblick auf die Möglichkeit der Verlängerung befristeter Mietverhältnisse – weder eine kürzere Befristungsdauer per se zu höheren Umzugskosten noch eine längere Befristungsdauer per se zu niedrigeren Umzugskosten: Wird etwa ein auf drei Jahre befristeter Miet-

vertrag um weitere drei Jahre verlängert, fallen die Umzugskosten, deren erwartetes Entstehen bereits nach drei Jahren einen höheren Befristungsabschlag theoretisch rechtfertigen könnte, zum erwarteten Zeitpunkt noch gar nicht an. In einem solchen Fall würde demnach – wenn man die Umzugskosten als einzig relevanten Faktor ansähe – eine Staffelung des Befristungszuschlags im Ergebnis zu einem Ungleichgewicht führen: Der Mieter, der wegen Verlängerung des Mietvertrags nach drei Jahren keine Übersiedlungskosten zu tragen hätte, sondern erst nach sechs Jahren, käme (sowohl in den ersten drei Jahren als auch in den drei Verlängerungsjahren) in den Genuss eines geringeren Mietzinses als der Mieter, der dieselbe Wohnung von vornherein für fünf Jahre angemietet hat und daher letztlich sogar früher mit Umzugskosten belastet ist. Eine längere Befristungsdauer muss somit nicht zwangsläufig zu geringeren Umzugskosten führen. Auch insofern liegt die behauptete Ungleichbehandlung zwischen lang und kurz befristeten Mietverhältnissen nicht vor.

4.6. Auch der Umstand, dass der Befristungsabschlag vor Einführung der angefochtenen Bestimmung degressiv nach der Befristungsdauer gestaffelt war, führt nicht zur Unsachlichkeit der angefochtenen Bestimmung. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes bietet der Gleichheitssatz – von Fragen des Vertrauensschutzes abgesehen – weder einen Schutz vor (auch nachteiligen) Gesetzesänderungen noch legt er der Gesetzgebung Grenzen auf, die sie bei der Entscheidung über das 'Ob' einer Gesetzesänderung in irgendeiner Weise beschränken würde, sofern nur das Gesetz in der geänderten Fassung den Anforderungen des Gleichheitssatzes entspricht (vgl. VfSlg. 19.434/2011).

Dass der einheitliche Befristungsabschlag von 25% gemäß der angefochtenen Bestimmung sachlich gerechtfertigt ist, wurde bereits dargelegt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Einführung des generellen Befristungsabschlages gemäß der angefochtenen Bestimmung durch die WRN 2000 einem, im öffentlichen Interesse liegenden Ziel diene, stellte sie doch eine von mehreren Legislativmaßnahmen zur Vereinfachung und einheitlichen Gestaltung der Befristungsregelungen im Mietrecht – und damit des Mietrechts insgesamt – dar (IA 129/A BlgNR 21. GP, 13). Neben der Einführung der angefochtenen Bestimmung wurden dabei etwa sämtliche besonderen Befristungstatbestände, die bis zum Inkrafttreten der WRN 2000 noch in unterschiedlicher Ausprägung bestanden hatten, in einem einzigen allgemeinen Befristungstatbestand zusammen geführt. Dabei handelte es sich etwa um die besonderen Befristungsmöglichkeiten für Wirtschaftsparks, nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Mietgegenstände und Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG idF vor der WRN 2000), für Eigentumswohnungen (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG idF vor der WRN 2000), für Untermietverträge (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. e MRG idF vor der WRN 2000), bei sogenannten Studentenmietverträgen (§ 29 Abs. 2 MRG idF vor der WRN 2000) oder für institutionelle (mildtätige) Wohnraumbeisteller (§ 29a MRG idF vor der WRN 2000). Zudem wurde die, dem Mieter durch BGBl. I Nr. 22/1997 in § 29 Abs. 4b MRG eingeräumte Verlängerungsoption des Mietvertrages um ein Jahr beseitigt (IA 129/A BlgNR 21. GP, 16).

4.7. Schließlich wäre nach Auffassung der Bundesregierung – abgesehen davon, dass eine Differenzierung des Befristungsabschlages in Abhängigkeit von der

Befristungsdauer, wie dargelegt wurde, nicht verfassungsrechtlich geboten ist – auch unklar, wie eine solche Differenzierung in sachlicher Weise ausgestaltet werden könnte. Zu bedenken ist nämlich, dass seit der Wohnrechtsnovelle 2000 keine Höchstgrenze für die Befristung mehr besteht. Wollte man der Bandbreite möglicher Befristungen gerecht werden, erschiene es somit nicht ausreichend, zur Rechtslage vor der Wohnrechtsnovelle 2000 zurückzukehren, nach der drei unterschiedliche Abschlagshöhen bestanden (nämlich für eine Vertragsdauer von 1. weniger als vier Jahren, 2. mindestens vier Jahren, aber weniger als sieben Jahren und 3. mindestens sieben Jahren). Diese Staffelung ging damit einher, dass für den Großteil befristeter Mietverträge über Wohnungen eine Höchstfrist von zehn Jahren galt. Vor diesem Hintergrund war die damals vorgesehene Differenzierung konzeptiv folgerichtig. Seit der Wohnrechtsnovelle 2000 ist für die Befristung von Mietverträgen aber keinerlei zeitliche Höchstgrenze mehr vorgesehen. Eine Differenzierung des Mietzinsabschlags müsste daher auch jenen Fällen gerecht werden, in denen die Befristung zehn Jahre deutlich übersteigt. Dies würde einen kaum mehr spürbaren Befristungsabschlag mit sich bringen, was wiederum die (im Hinblick auf den von der Gesetzgebung intendierten Anreiz, s. oben Pkt. III.4.3.) unerwünschte Folge hätte, dass Vermieter eher geneigt wären, einen befristeten und nicht einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen.

5. Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass § 5 Richtwertgesetz – RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2009 – WRN 2009, BGBl. I Nr. 25/2009, und § 16 Abs. 7 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015, BGBl. I Nr. 100/2014, nach Ansicht der Bundesregierung nicht verfassungswidrig sind."

7. Der Bundesminister für Justiz erstattete eine Äußerung zu dem zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierten Antrag, in der den im Antrag erhobenen Bedenken entgegengetreten wird und die Zurückweisung, in eventu die Abweisung des Antrages verlangt wird. 134

7.1. Zu den Prozessvoraussetzungen führt der Bundesminister für Justiz wörtlich Folgendes aus: 135

"Gegenstand des Anlassverfahrens ist die Überprüfung des Hauptmietzinses für eine Wohnung in 1020 Wien.

Die angefochtenen Verordnungen BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 enthalten die Festsetzung des jeweiligen Richtwerts für die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien.

Im Anlassverfahren war der Hauptmietzins ausschließlich anhand des Richtwerts für Wien zu überprüfen.

Diejenigen Verordnungen, die andere Bundesländer als Wien betreffen, nämlich 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 und BGBl. Nr. 147/1994, wurden im Anlassverfahren nicht angewendet.

Gleiches gilt für die angefochtenen Kundmachungen, soweit sie andere Bundesländer als Wien betreffen (jeweils Punkt 1. bis 8. der angefochtenen Kundmachungen 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).

Dem Antrag mangelt es insoweit an Präjudizialität.

Aus dem Antragsvorbringen ergibt sich überdies nicht klar, welche Verordnungen angefochten werden sollen. Während in Punkt VII. ('Umfang des Aufhebungsbegehrens') nur die Verordnung BGBl. Nr. 148/1994 (zum Teil unrichtig bezeichnet als BGBl. Nr. 48/1994) genannt wird, beziehen sich die Anträge unter Punkt VIII. zusätzlich auch auf die Verordnungen BGBl. Nr. 140 bis 147/1994.

Auch aus diesem Grund wäre der Antrag nach Auffassung des Bundesministers für Justiz als unzulässig zurückzuweisen."

7.2. Zu der Gesetzeswidrigkeit führt der Bundesminister für Justiz wörtlich Folgendes aus:

136

"Der Antrag enthält keinerlei Ausführungen zu einer allfälligen Gesetzeswidrigkeit der Kundmachungen BGBl. II Nr. 93/2010 und BGBl. II Nr. 82/2012. Der Antragsteller erklärt lediglich, eine Aufhebung dieser Kundmachungen aus Gründen der anwaltlichen Vorsicht zubeantragen.

Der Bundesminister für Justiz hält dennoch ausdrücklich fest, dass die angefochtenen Kundmachungen gesetzmäßig sind. Sie enthalten die in § 5 Abs. 2 RichtWG (BGBl. Nr. 800/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 25/2009) vorgesehenen Kundmachungen. Die Erhöhung der Richtwerte samt Ausmaß und Zeitpunkt der Erhöhung wird bereits durch § 5 Abs. 2 RichtWG angeordnet; sie tritt also — wie sich aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig ergibt ('vermindern oder erhöhen sich') — auf Grund des gesetzlichen Valorisierungsmechanismus gleichsam automatisch ein, ohne dass es dazu noch eines normativen Aktes bedürfte (vgl. *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 5 RichtWG Anm. 2). Dem Bundesminister für Justiz obliegt lediglich die Kundmachung, für die keinerlei Gestaltungsspielraum verbleibt. Diese Kundmachung hat also rein informativen und keinen normativen Charakter. Sowohl bei der Kundmachung BGBl. II Nr. 93/2010 als auch bei der Kundmachung BGBl. II Nr. 82/2012 wurden die Vorgaben des § 5 Abs. 2 RichtWG eingehalten.

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

Zu BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 in der Fassung der Verordnungen BGBl. II Nr. 190/2003, BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 idF BGBl. II Nr. 116/2004, BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 idF BGBl. II Nr. 37/2005, BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 idF BGBl. II Nr. 101/2006, BGBl. Nr. 140 bis 148/1994 idF BGBl. II Nr. 61/2007 (Punkt 3. des Antrags)

Der Antrag enthält keine klaren Ausführungen zu einer allfälligen Gesetzeswidrigkeit dieser Verordnungen und Kundmachungen.

Hinsichtlich der Verordnungen BGBl. Nr. 140 bis 147/1994 geht aus dem Antrag überhaupt nicht hervor, weshalb diese Verordnungen gesetzwidrig sein sollten.

Auch hinsichtlich der Verordnung BGBl. Nr. 148/1994 (diese Verordnung betrifft Wien) ist im Antrag nicht ausgeführt, weshalb sie gesetzwidrig sein sollte. Lediglich aus den Ausführungen zur behaupteten Verfassungswidrigkeit von § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG ergibt sich mittelbar, dass der Antragsteller auch die Richtwertfestsetzung in der Verordnung BGBl. Nr. 148/1994 offenbar als willkürlich erachtet:

Antrag [...]:

'Selbst wenn man – wie die Bundesregierung – [...] 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.

Die Verordnung BGBl. 148/1994 ist daher nicht gesetzwidrig.

Zu einer allfälligen Gesetzwidrigkeit der Kundmachungen 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 enthält der Antrag keinerlei Ausführungen.

Der Bundesminister für Justiz hält dennoch auch hiezu ausdrücklich fest, dass die angefochtenen Kundmachungen gesetzmäßig sind. Sie enthalten die in § 5 RichtWG (BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 98/2001 bzw. idF BGBl. I Nr. 113/2006) vorgesehenen Kundmachungen. Die Erhöhung der Richtwerte samt Ausmaß und Zeitpunkt der Erhöhung war durch § 5 RichtWG in den hier relevanten Fassungen bereits angeordnet; sie trat also — wie sich aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig ergab ('Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich ...') — aufgrund des gesetzlichen Valorisierungsmechanismus gleichsam automatisch ein, ohne dass es dazu noch eines normativen Aktes bedurft hätte. Dem Bundesminister für Justiz oblag jeweils lediglich die Kundmachung, für die keiner-

lei Gestaltungsspielraum verblieb. Diese Kundmachungen hatten also rein informativen und keinen normativen Charakter. Die Vorgaben des § 5 RichtWG wurden bei den Kundmachungen BGBl. II Nr. 190/2003, BGBl. II Nr. 116/2004, BGBl. II Nr. 37/2005, BGBl. II Nr. 101/2006 und BGBl. II Nr. 61/2007 eingehalten.

Eine (ohnehin nicht behauptete) Gesetzswidrigkeit der angefochtenen Kundmachung liegt daher nicht vor."

8. Die Mieterin im zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierten Verfahren, die als Gegnerin im Rekursverfahren beteiligte Partei im verfassungsgerichtlichen Verfahren ist, hat durch ihren Rechtsvertreter eine Äußerung abgegeben. Die beteiligte Partei bringt darin vor, dass der Richtwert in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG auf Grund der unterschiedlichen Struktur der Städte Wien und Graz gerechtfertigt sei. Zu den Bedenken hinsichtlich des § 16 Abs. 7 MRG bringt die beteiligte Partei vor, dass ein befristetes Mietverhältnis für den Vermieter wesentliche Vorteile (fixierter Endtermin, keine Gefahr der Übernahme des Mietverhältnisses durch Eintrittsberechtigte) mit sich bringe. Der pauschale Befristungsabschlag würde einen gewollten, gerechtfertigten und geeigneten Ausgleich zum Schutze der Interessen des Mieters bieten. 137
9. Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst verweist hinsichtlich des zu G 170/2016 protokollierten Antrages auf die Ausführungen der Bundesregierung zu G 673/2015. 138
10. Das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst verweist hinsichtlich des zu G 268/2016, V 49/2016 protokollierten Antrages auf die Ausführungen der Bundesregierung zu G 673/2015 und G 141/2016, G 143/2016. 139
11. Der Bundesminister für Justiz erstattete eine Äußerung zu dem zu G 268/2016, V 49/2016 protokollierten Antrag, in der er auf die Äußerung zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 verweist. 140
12. Bei Behandlung des Antrages zu den Zahlen G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 sind dem Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit der Wortfolge "§ 37 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981," in § 57a Abs. 1 Z 4 VfGG idF BGBl. I 124/2015, entstanden. Mit Beschluss vom 2. Juli 2016 leitete der Verfassungsgerichtshof daher von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der genannten Wortfolge ein. 141

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 26. September 2016, G 244/2016 ua., wurde die Wortfolge "§ 37 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981," in § 57a Abs. 1 Z 4 VfGG idF BGBl. I 124/2015, wegen Verstoßes gegen Art. 139 Abs. 1a B-VG aufgehoben. 142

13. Der Verfassungsgerichtshof führte am 3. Oktober 2016 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der von den Parteien unterschiedliche Standpunkte zum Inhalt der angefochtenen Bestimmungen vertreten wurden. Dabei wurden von den Parteien des Verfahrens die in der Ladung gestellten Fragen beantwortet. 143

## V. Erwägungen

Der Verfassungsgerichtshof hat über die in sinngemäßer Anwendung der §§ 187 und 404 ZPO iVm § 35 Abs. 1 VfGG zur gemeinsamen Verhandlung, Beratung und Entscheidung verbundenen Anträge erwogen: 144

### 1. Zur Zulässigkeit der Anträge

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. 145

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. 146

1.2. Die Antragsteller zu G 673/2015, G 74/2016, G 137/2016 und G 170/2016 erhoben die Anträge nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG, die Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 und G 268/2016, V 49/2016 erhoben ihre Anträge nach Art. 139 Abs. 1 Z 4 B-VG und Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG aus Anlass von erhobenen Rechtsmitteln gegen erstinstanzliche Entscheidungen. 147

1.3. Dem Erfordernis der Einbringung aus Anlass eines Rechtsmittels haben die Antragsteller jedenfalls dadurch Rechnung getragen, dass sie die vorliegenden Parteianträge und die Rechtsmittel am selben Tag erhoben und eingebracht haben (vgl. VfGH 3.7.2015, G 46/2015; 8.10.2015, G 264/2015; 26.11.2015, G 197/2015). 148

Der Verfassungsgerichtshof geht davon aus, dass die Rechtsmittel im gerichtlichen Verfahren zulässig sind. 149

1.4. Für die Entscheidung über die Zulässigkeit der Anträge ist im Übrigen die Entwicklung der Regelungen über die Richtwerte nach dem MRG, insbesondere nach § 5 RichtWG maßgeblich: 150

1.4.1. Das "Richtwertsystem" wurde durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993, eingeführt. § 1 Abs. 2 RichtWG idF BGBl. 800/1993 bestimmte zunächst, dass die Richtwerte für jedes Bundesland durch eine Verordnung des Bundesministers für Justiz festgelegt werden müssen. Der Richtwert war unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates zur Ermittlung der Richtwerte, der aus Vertretern der Sozialpartner und sachkundigen Anbieter- und Nachfragevertretern aus dem jeweiligen Bundesland zusammengesetzt war (§ 7 RichtWG), und die in § 3 RichtWG genannten Grundsätze festzulegen. Bei der Ermittlung des Richtwertes war vom Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohnungen auszugehen (§ 3 Abs. 1 RichtWG). Im Einzelnen war auf die Grundkosten und auf die Baukosten abzustellen (§ 3 Abs. 6 RichtWG). Der Grundkostenanteil errechnete sich aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden (§ 3 Abs. 2 RichtWG). Zur Ermittlung der Baukosten waren die am 31. Dezember 1992 geltenden Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten zur Grundlage zu machen (§ 3 Abs. 3 iVm Abs. 4 RichtWG). Durch diese Berechnungsmethode sollte eine länderspezifische Richtwertfestsetzung entsprechend den unterschiedlichen Grundpreis- und Baukostenniveaus in den Ländern ermöglicht werden (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Die Verordnungen des Bundesministers für Justiz hatten unter Bedachtnahme auf ein Gutachten des Beirates zur Ermittlung der Richtwerte zu ergehen. Die vom Bundesminister für Justiz durch Verordnung festgesetzten Richtwerte erhöhten bzw. verminderten sich gemäß § 5 RichtWG idF BGBl. 800/1993 entsprechend der jährlichen Entwicklung des Verbraucherpreisindex 151

1986. Der Bundesminister für Justiz hatte die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt, in dem die Richtwertveränderung mietrechtlich wirksam wird, sowie die früheren Richtwerte und deren Geltungsdauer im Bundesgesetzblatt kundzumachen (§ 5 RichtWG).

1.4.2. Mit § 5 RichtWG idF des Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes – MILG, BGBl. I 50/2008, wurde die Ermittlung der Richtwerte durch Verordnung des Bundesministers für Justiz abgeschafft. Die Richtwerte werden (nunmehr) im Gesetz selbst, nämlich in § 5 Abs. 1 RichtWG, festgeschrieben, § 5 Abs. 2 RichtWG regelt die Berechnung und Kundmachung der Richtwerte für spätere Zeiträume (unten 1.4.3.). Die Regelungen über die Beiräte, Mitwirkungspflichten und die Amtshilfe in den §§ 6 bis 9 RichtWG wurden mit Art. 10 Deregulierungsgesetz 2006, BGBl. I 113/2006, aufgehoben. Den übrigen Bestimmungen zur Festlegung der Richtwerte durch Verordnung, nämlich § 1 Abs. 2, § 3 und § 4 RichtWG wurde materiell derogiert (*T. Hausmann*, in *T. Hausmann/Vonkilch [Hrsg.]*, Österreichisches Wohnrecht MRG 2013, § 16 Rz. 58a). 152

1.4.3. § 5 Abs. 2 RichtWG idF BGBl. I 50/2008 sah zunächst vor, dass die neuen Beträge des Richtwertes ab dem 1. April des betreffenden Jahres gelten und nach einem bestimmten Modus jährlich errechnet und vom Bundesminister für Justiz im Bundesgesetzblatt kundgemacht werden. Durch die Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I 25/2009, wurde § 5 Abs. 2 RichtWG dahingehend geändert, dass die Änderung der Richtwerte nicht mehr jährlich, sondern nur noch jedes zweite Jahr erfolgen sollte. 153

1.4.4. § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF BGBl. I 50/2008 zufolge galt für das Bundesland Wien ein Richtwert in der Höhe von € 4,73 pro m<sup>2</sup> zunächst für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009, danach nach der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl. I 25/2009, bis zum 31. März 2010. Für den Zeitraum vom 1. April 2010 bis zum 31. März 2012 wurde für Wien auf der Grundlage von § 5 Abs. 2 RichtWG ein Richtwert in Höhe von € 4,91 pro m<sup>2</sup> (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II 93/2010), für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis zum 31. März 2014 sodann ein Richtwert von € 5,16 pro m<sup>2</sup> (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II 82/2012) und schließlich für den Zeitraum ab 1. April 154

2014 ein Richtwert von € 5,39 pro m<sup>2</sup> (Z 9 Kundmachung über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II 55/2014) kundgemacht. Für die Zeit ab dem 1. April 2016 fand die in § 5 Abs. 2 RichtWG vorgesehene Erhöhung nach zwei Jahren nicht statt, vielmehr wurde die Geltung der Höhe des ab 1. April 2014 maßgeblichen Richtwertes mit dem zweiten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, BGBl. I 12/2016, um ein weiteres Jahr, nämlich bis 31. März 2017 verlängert, mit dem erklärten Ziel, eine Erleichterung für die Mieter im Hinblick auf das insgesamt gestiegene Mietzinsniveau herbeizuführen.

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. 155

Aus dieser Grundposition folgt, dass im Gesetzesprüfungsverfahren der Anfechtungsumfang der in Prüfung gezogenen Norm bei sonstiger Unzulässigkeit des Prüfungsantrages nicht zu eng gewählt werden darf (vgl. VfSlg. 16.212/2001, 16.365/2001, 18.142/2007, 19.496/2011). Dagegen macht eine zu weite Fassung des Antrages diesen, soweit die Präjudizialität für den gesamten Antrag gegeben ist, nicht zur Gänze unzulässig, sondern führt, ist der Antrag in der Sache begründet, im Falle der Aufhebung nur eines Teiles der angefochtenen Bestimmungen zu seiner teilweisen Abweisung (vgl. VfSlg. 16.989/2003 mwN, 19.684/2012 und 19.746/2013). 156

1.6. Der zu G 673/2015 protokollierte Antrag erweist sich im Hinblick auf § 5 Abs. 1 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, als unzulässig: 157

1.6.1. Der Antragsteller zu G 673/2015 begehrt lediglich die Aufhebung des § 5 Abs. 1 RichtWG in der Fassung BGBl. I 50/2008, dies mit der Begründung, dass nach den Feststellungen des Erstgerichtes der Richtwert zum 1. Mai 2008 relevant sei und zu diesem Zeitpunkt § 5 Abs. 1 RichtWG in der Fassung BGBl. I 50/2008 gegolten habe. 158

1.6.2. Im Anlassverfahren geht es um die Höhe des Mietzinses im Zeitraum von Mai 2008 bis März 2014. Das Gericht hat daher nicht nur die Regelung über den Richtwert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit 1. Mai 2008 in der Höhe von € 4,73 pro m<sup>2</sup> (BGBl. I 50/2008), sondern auch jene über den Richtwert in der Höhe von € 4,91 pro m<sup>2</sup> (BGBl. II 93/2010) und jene über den Richtwert in der Höhe von € 5,16 pro m<sup>2</sup> (BGBl. II 82/2012) anzuwenden. 159

1.6.3. Der Antragsteller zu G 673/2015 beantragt aber lediglich den Ausspruch, dass § 5 Abs. 1 RichtWG in der Fassung BGBl. I 50/2008 verfassungswidrig war, und begründet das damit, dass das Rechtsmittelgericht im fortgesetzten Verfahren den Mietzins ohne Beschränkungen ermitteln können werde. Das Rechtsmittelgericht würde daher zum Ergebnis gelangen, dass die Mietzinsvereinbarung nicht unwirksam gewesen und der gesetzlich zulässige Mietzins nicht überschritten worden sei. 160

1.6.4. Ziel des Antrages ist damit die Beseitigung des Richtwertes im zugrunde liegenden Verfahren, damit die Mietzinsvereinbarung zwischen dem Antragsteller zu G 673/2015 und der beteiligten Partei im zweitinstanzlichen Verfahren (Mieter) gültig sein kann. Dieses Ziel kann der Antragsteller zu G 673/2015 allerdings nicht mit dem Ausspruch erreichen, dass § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in der Fassung BGBl. I 50/2008, der den Richtwert lediglich für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2009 festlegt, verfassungswidrig war. Zwar hat sich der Richtwert bis zum 31. März 2010 nicht geändert, da mit dem BGBl. I 25/2009 lediglich die Jahreszahl "2009" in § 5 Abs. 1 erster Satz RichtWG mit der Jahreszahl "2010" ersetzt wurde, doch wurde der Richtwert für Wien für den Zeitraum ab 1. April 2010 gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG mit der Kundmachung der Bundesministerin für Justiz BGBl. II 93/2010 auf € 4,91 pro m<sup>2</sup> und für den Zeitraum ab 1. April 2012 mit Kundmachung der Bundesministerin für Justiz BGBl. II 82/2012 auf € 5,16 pro m<sup>2</sup> erhöht. 161

1.6.5. Selbst wenn der Richtwert des § 5 Abs. 1 RichtWG in der Fassung BGBl. I 50/2008 für verfassungswidrig erklärt würde, wäre damit die behauptete Verfassungswidrigkeit nicht zur Gänze beseitigt. Das Rechtsmittelgericht hätte im fortgesetzten Verfahren für die Zeiträume nach dem 1. April 2009 die Richtwerte aus den nicht angefochtenen Fassungen anzuwenden und müsste die Mietzinsvereinbarung für diesen Zeitraum unabhängig von § 5 Abs. 1 RichtWG idF 162

BGBI. I 50/2008 am Maßstab der späteren Fassungen (deren Aufhebung nicht beantragt wurde) beurteilen und gegebenenfalls für diesen Zeitraum für ungültig erklären. Die Mietzinsvereinbarung wäre damit teilweise unwirksam. Die Kundmachungen wären als Rechtsverordnungen, die auf Grund von § 5 Abs. 2 RichtWG erlassen werden, mitanzufechten gewesen. Der Verordnungscharakter der Kundmachungen der Richtwerte ergibt sich aus der gesetzlichen Ermächtigung, verbindliche Werte festzusetzen und dem Inhalt der Kundmachungen, nämlich Geldbeträge als Höchstgrenzen, die sich in dieser Höhe nicht schon aus dem Gesetz ergeben.

1.6.6. Damit besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Richtwerten in ihren unterschiedlichen Höhen; der Anfechtungsumfang ist im Lichte der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (siehe Punkt V.1.5.) daher zu eng gewählt. 163

1.6.7. Darüber hinaus hätte der Antragsteller zu G 673/2015 auch § 5 Abs. 2 RichtWG anzufechten, weil dieser bestimmt, dass der Bundesminister für Justiz die geänderten Richtwerte und den Zeitpunkt der Richtwertänderung kundzumachen hat und die Wertsicherung der Richtwerte festgesetzt wird. § 5 Abs. 2 RichtWG steht damit in untrennbarem Zusammenhang mit § 5 Abs. 1 RichtWG, weil dieser die Richtwerte nur für einen beschränkten Zeitraum festlegt und jener die Ermächtigung zur Erhöhung der Richtwerte enthält. Auch aus diesem Grund ist der Antrag des Antragstellers zu G 673/2015 zu eng gefasst. 164

1.6.8. Der Antrag, § 5 Abs. 1 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008, als verfassungswidrig aufzuheben, erweist sich damit als unzulässig. 165

1.6.9. Hinsichtlich der Anfechtung des § 2 Abs. 3 RichtWG erweist sich der zu G 673/2015 protokollierte Antrag als zulässig. Insoweit sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen. 166

1.7. Der zu G 74/2016 protokollierte Antrag erweist sich, soweit er sich gegen § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009, richtet, ebenfalls als unzulässig: 167

1.7.1. Der Antragsteller zu G 74/2016 hat zwar den gesamten § 5 RichtWG angefochten, allerdings gilt der im Antrag angefochtene Richtwert in § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG für den Zeitraum von 1. April 2008 bis 31. März 2010. Das Mietver- 168

hältnis zwischen dem Antragsteller zu G 74/2016 und den beteiligten Parteien bestand für den Zeitraum von 1. November 2011 bis 31. Jänner 2015.

1.7.2. Ziel des Antragstellers zu G 74/2016 ist die Beseitigung des Richtwertes im zugrunde liegenden Verfahren, damit die Mietzinsvereinbarung zwischen dem Antragsteller und den beteiligten Parteien im zweitinstanzlichen Verfahren (Mieter) für gültig erklärt werden könne. Dieses Ziel kann der Antragsteller zu G 74/2016 allerdings nicht mit dem Ausspruch erreichen, dass § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF BGBl. I 25/2009, der den Richtwert lediglich für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2010 festlegt, verfassungswidrig war. Der Richtwert für Wien wurde gemäß § 5 Abs. 2 RichtWG durch die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz BGBl. II 93/2010 ab 1. April 2010 auf € 4,91 pro m<sup>2</sup>, durch die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz BGBl. II 82/2012 ab 1. April 2012 auf € 5,16 pro m<sup>2</sup> und durch die Kundmachung der Bundesministerin für Justiz BGBl. II 55/2014 ab 1. April 2014 auf € 5,39 pro m<sup>2</sup> erhöht und kundgemacht.

169

1.7.3. Selbst wenn der Richtwert des § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG in der Fassung BGBl. I 25/2009 für verfassungswidrig erklärt würde, wäre damit die behauptete Verfassungswidrigkeit nicht zur Gänze beseitigt. Das Rechtsmittelgericht hätte im fortgesetzten Verfahren für die Zeiträume nach dem 1. April 2010 die Richtwerte aus den nicht angefochtenen Fassungen anzuwenden und müsste die Mietzinsvereinbarung für diesen Zeitraum unabhängig von § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG idF BGBl. I 25/2009 am Maßstab der späteren Fassungen (deren Aufhebung nicht beantragt wurde) beurteilen und gegebenenfalls für ungültig erklären. Die Mietzinsvereinbarung wäre für diese Zeiträume teilweise unwirksam. Die Kundmachungen sind Rechtsverordnungen (oben Punkt V.1.6.5.), die auf Grund von § 5 Abs. 2 RichtWG erlassen werden. Zwischen § 5 Abs. 2 RichtWG und den Kundmachungen des Bundesministers für Justiz besteht ein untrennbarer Zusammenhang. Auf dem Boden der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (siehe Punkt V.1.5.) erweist sich der Anfechtungsumfang daher als zu eng gewählt.

170

1.7.4. Da sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich der zu G 74/2016 protokollierte Antrag hinsichtlich des § 2 Abs. 3 RichtWG und der Wortfolge "(§ 2 Abs. 3 RichtWG)" in § 16 Abs. 4 MRG daher als zulässig.

171

- 1.8. Hinsichtlich des zu G 137/2016 protokollierten Antrags sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen. Der Antrag ist daher zulässig. 172
- 1.9. Der zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierte Antrag erweist sich im Hinblick auf § 5 RichtWG, in den unterschiedlichen Fassungen und Kundmachungen, sowie im Hinblick auf die Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder als unzulässig: 173
- 1.9.1. Der Antragsteller führt zunächst zutreffend aus, dass die Richtwerte für unterschiedliche Zeiträume gültig seien. Um die behauptete Verfassungswidrigkeit zu beseitigen, müssten alle Richtwerte vom Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig aufgehoben bzw. für verfassungswidrig erklärt werden, die auf die Mietzinsvereinbarung im Verfahren zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 anwendbar sind. Aus diesem Grund wurden vom Antragsteller zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 jene Kundmachungen angefochten, die im Zeitraum bis zum Inkrafttreten des ersten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes gegolten haben, sowie die nach dem Ende des zeitlichen Geltungsbereiches dieses Gesetzes in Geltung gestanden sind. Der Antragsteller unterlässt es allerdings, entgegen seinem übrigen Vorbringen, die Aufhebung auch des § 5 RichtWG idF des ersten Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes, BGBl. I 50/2008, zu beantragen. Im Verfahren vor dem Rechtsmittelgericht müsste dieser Richtwert für den Zeitraum von 1. April 2008 bis 31. März 2009 der Berechnung des höchzulässigen Mietzinses zugrunde gelegt werden. Insoweit besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen der für den Richtwert 2008 bis 2009 geltenden Bestimmung einerseits und den Bestimmungen und Verordnungen über die Richtwerte für die übrigen Zeiträume andererseits. Die behauptete Verfassungswidrigkeit könnte nicht zur Gänze beseitigt werden, womit der Antrag in Bezug auf § 5 RichtWG unzulässig ist. 174
- 1.9.2. Hinsichtlich der Anfechtung des § 16 Abs. 7 RichtWG idF BGBl. I 100/2014 sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen. Der zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 protokollierte Antrag ist daher insoweit zulässig. 175
- 1.10. Der zu G 170/2016 protokollierte Antrag erweist sich im Hinblick auf § 5 Abs. 1 Z 9 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 25/2009 und idF BGBl. I 12/2016, als unzulässig: 176

- 1.10.1. Die antragstellende Gesellschaft zu G 170/2016 begehrt lediglich die Aufhebung des § 5 RichtWG in der Fassung BGBl. I 25/2009 sowie in der Fassung BGBl. I 12/2016, dies mit der Begründung, dass diese Fassungen im Zeitraum des unbefristeten Mietvertrages in Geltung seien, die Kundmachungen seien dabei nicht anzufechten, da es sich dabei nicht um Rechtsverordnungen handle. 177
- 1.10.2. Wie die antragstellende Gesellschaft selbst ausführt, war für die Zeit vom 1. März 2014 bis zum 31. März 2014 ein Richtwert in Wien in der Höhe von € 5,16 pro m<sup>2</sup> in Geltung (BGBl. II 82/2012). Diese Kundmachung stellt eine Rechtsverordnung dar (vgl. oben 1.6.5.). Diese wurde auf Grund von § 5 Abs. 2 RichtWG erlassen und wäre mitanzufechten gewesen. Vor diesem Hintergrund kann dahingestellt bleiben, ob im Hinblick auf § 2 erster Halbsatz RichtWG idF BGBl. I 12/2016 auch die Kundmachung BGBl. II 55/2014 anzufechten gewesen wäre. 178
- 1.10.3. Die Anfechtung der Kundmachungsermächtigung des § 5 Abs. 2 RichtWG genügt deshalb nicht, weil die genannten Kundmachungen in untrennbarem Zusammenhang mit der gesetzlichen Grundlage stehen. Durch die Aufhebung der Ermächtigung scheiden diese nicht ipso iure aus dem Rechtsbestand aus, womit die behauptete Verfassungswidrigkeit nicht beseitigt wäre (vgl. zur Anfechtung einer Verordnung und zugrunde liegender Ermächtigung VfSlg. 15.316/1998, 16.808/2003). 179
- 1.10.4. Da ein untrennbarer Zusammenhang zwischen § 5 Abs. 2 RichtWG und der Kundmachung des Bundesministers für Justiz BGBl. II 82/2012 besteht, ist der Anfechtungsumfang der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge daher zu eng gewählt. 180
- 1.10.5. Es sind sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen. Der zu G 170/2016 protokollierte Antrag erweist sich hinsichtlich des § 2 Abs. 3 RichtWG als zulässig. 181
- 1.11. Der zu G 268/2016, V 49/2016 protokollierte Antrag erweist sich im Hinblick auf § 5 RichtWG und Teile davon in den unterschiedlichen Fassungen (Anträge 1., 1.1., 1.2., 2., 2.1., 2.2.), sowie im Hinblick auf die Richtwertverordnungen für die einzelnen Länder (Anträge 3., 3.1.) als unzulässig. In Bezug auf § 3 182

Abs. 2 RichtWG, BGBl. 800/1993 (Anträge 4., 4.1.), erweist sich der Antrag ebenso als unzulässig.

1.11.1. Das Mietverhältnis zwischen den Antragstellern und der beteiligten Partei bestand von 1. Februar 2006 bis 31. Jänner 2014. Aus diesem Grund wurden von den Antragstellern die Richtwertverordnungen des Bundesministers für Justiz, BGBl. 140-148/1994 idF BGBl. II 37/2005, idF BGBl. II 101/2006 sowie idF BGBl. II 61/2007, angefochten. Darüber hinaus wird von den Antragstellern beantragt, § 5 RichtWG, BGBl. 800/1993 idF BGBl. I 50/2008 und BGBl. I 25/2009, als verfassungswidrig aufzuheben. 183

1.11.2. Ziel des Antrages ist damit die Beseitigung des Richtwertes im zugrunde liegenden Verfahren, damit die Mietzinsvereinbarung zwischen den Antragstellern zu G 268/2016, V 49/2016 und der beteiligten Partei im zweitinstanzlichen Verfahren (Mieter) gültig sein kann. Dieses Ziel können die Antragsteller allerdings nicht mit dem Ausspruch erreichen, dass die Richtwertverordnungen des Bundesministers für Justiz gesetzwidrig waren und dass § 5 RichtWG in den Fassungen BGBl. I 50/2008 und BGBl. I 25/2009 verfassungswidrig war. 184

1.11.3. Selbst wenn die Regelungen über den Richtwert als gesetz- bzw. verfassungswidrig aufgehoben würden, wäre damit die behauptete Gesetz- bzw. Verfassungswidrigkeit nicht zur Gänze beseitigt. Das Rechtsmittelgericht hätte im fortgesetzten Verfahren für die Zeiträume nach dem 1. April 2010 die Richtwerte nach den nicht angefochtenen Fassungen der Kundmachungen zu bestimmen (BGBl. II 93/2010 und BGBl. II 82/2012) und müsste die Mietzinsvereinbarung für diesen Zeitraum am Maßstab der späteren Fassungen der Kundmachungen (deren Aufhebung nicht beantragt wurde) beurteilen und gegebenenfalls für diesen Zeitraum für ungültig erklären. Die Kundmachungen sind Rechtsverordnungen, die auf Grund von § 5 Abs. 2 RichtWG erlassen werden, die mitanzufechten gewesen wären. Damit besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Richtwerten in ihrer unterschiedlichen Höhe und der Anfechtungsumfang ist der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge (siehe Punkt V.1.5.) daher zu eng gewählt. 185

1.11.4. Die Anfechtung der Kundmachungsermächtigung an den Bundesminister für Justiz in § 5 Abs. 2 RichtWG genügt nicht, da die genannten Kundmachungen in untrennbarem Zusammenhang mit der gesetzlichen Grundlage stehen. Durch die Aufhebung der Ermächtigung scheiden diese nicht ipso iure aus dem Rechts- 186

bestand aus, womit die behauptete Verfassungswidrigkeit nicht beseitigt wäre (vgl. zur Anfechtung Verordnung und zugrunde liegender Ermächtigung VfSlg. 15.316/1998, 16.808/2003).

1.11.5. Die Anfechtung des § 3 Abs. 2 RichtWG, BGBl. 800/1993, genügt nicht, da ein untrennbarer Zusammenhang besteht. Die Bedenken der Antragsteller richten sich gegen die Berechnung des Richtwertes. Diese würde gegen den Gleichheitssatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) verstoßen, da § 3 Abs. 2 und Abs. 3 RichtWG die Grund- und Baukosten von geförderten Wohnbauprojekten heranziehen würden, obwohl der Richtwertmietzins auf ungeförderte Wohnungen anwendbar sei. Die Bedenken richten sich jedoch sowohl gegen die Heranziehung der geförderten Wohnbauprojekte im Hinblick auf die Grund- als auch auf die Baukosten. § 3 Abs. 2 regelt jedoch nur die Grundkosten, wohingegen § 3 Abs. 3 RichtWG die Berechnung der Baukosten normiert. Auch § 3 Abs. 1 RichtWG weist darauf hin, dass bei der Ermittlung des Richtwertes von einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung auszugehen sei. Daher besteht jedenfalls ein untrennbarer Zusammenhang zwischen § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 und Abs. 3 RichtWG. 187

1.11.6. Da ein untrennbarer Zusammenhang zwischen § 5 Abs. 2 RichtWG und der Kundmachung des Bundesministers für Justiz BGBl. II 82/2012 besteht, erweist sich der Anfechtungsumfang auf dem Boden der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes als zu eng gewählt. 188

1.11.7. Hinsichtlich des auf Aufhebung des § 16 Abs. 4 MRG gerichteten Antrags (5.) sind keine Prozesshindernisse hervorgekommen. Der zu G 268/2016, V 49/2016 protokollierte Antrag erweist sich daher insoweit als zulässig. 189

## 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 aufgeworfenen Fragen 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 190

Begründung des Antrages dargelegten Gründen verfassungswidrig ist (VfSlg. 15.193/1998, 16.374/2001, 16.538/2002, 16.929/2003).

2.2. Zu den Bedenken im Hinblick auf § 2 Abs. 3 RichtWG, BGBl. 800/1993: 191

Die Antragsteller zu G 673/2015, G 74/2016, G 137/2016 und G 170/2016 behaupten, dass die Bestimmung gegen die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 Abs. 1 B-VG, Art. 2 StGG), auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK, Art. 5 StGG) und auf Freiheit der Erwerbsausübung (Art. 6 StGG) verstoßen würde. 192

2.2.1. Zu den Bedenken im Hinblick auf die Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 Abs. 1 B-VG, Art. 2 StGG): 193

2.2.1.1. Der Gleichheitsgrundsatz bindet auch den Gesetzgeber (s. etwa VfSlg. 13.327/1993, 16.407/2001). Er setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er verbietet, sachlich nicht begründbare Regelungen zu treffen (vgl. zB VfSlg. 14.039/1995, 16.407/2001). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassungs wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s. etwa VfSlg. 16.176/2001, 16.504/2002). 194

2.2.1.2. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt (s. etwa EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83; 11011/84; 11070/84). Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. Dabei kommt dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken, besonderes Gewicht zu. Dieses besteht sowohl im Anliegen des Mieterschutzes als auch in den Auswirkungen, die mietzinsbegrenzende Vorschriften auf den Wohnungsmarkt insgesamt entfalten. 195

2.2.1.3. Die Verrechnung eines Lagezuschlages ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage auf- 196

weist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 16 Abs. 4 MRG, § 2 Abs. 3 RichtWG). Das Gesetz stellt somit auf die Lage des Mietobjektes und nicht auf dessen Ausstattung ab; ein Lagezuschlag gebührt somit insbesondere nicht für die Qualität der Wohnung.

Die angefochtene Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG bedingt, dass ein Lagezuschlag in "Gründerzeitvierteln" grundsätzlich nicht in Ansatz gebracht werden kann, nämlich wenn die 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 (der Kategorie D) aufgewiesen hat. Damit sind zunächst all jene Gebiete mit einem in der Gründerzeit errichteten Gebäudebestand nicht erfasst, der seinerzeit überwiegend große und besser ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat (so ausdrücklich die Materialien zum 3. WÄG, AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Mit der Regelung sollte klargestellt werden, dass Gebiete mit einer typisch gründerzeitlichen, dichten Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen haben, nicht besser als durchschnittlich eingestuft werden und folglich keinen Lagezuschlag erhalten können (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19). Die Erläuterungen führen ferner aus, dass unter einem "überwiegenden Gebäudebestand" ein "solcher zu verstehen (ist), der einen Anteil von 50 vH übersteigt". Maßgeblich sei auch in diesem Fall "die seinerzeitige (zwischen 1870 und 1917) Art der Bebauung, wobei nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet" abgestellt werde. Vielmehr seien darunter Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen, für welche die gleiche Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann (AB 1268 BlgNR 18. GP, 19).

197

2.2.1.4. Die Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG schließt nicht zwingend und in jedem Fall – ausgehend von einer Normwohnung mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) – einen Lagezuschlag aus. Vielmehr ist ein solcher dann zulässig, wenn im Sinne der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ein ursprüngliches "Gründerzeitviertel" in der Umschreibung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG zu einer Wohnumgebung geworden ist, auf die die Beschränkung des § 2 Abs. 3 RichtWG hinsichtlich des Lagezuschlags nicht mehr zutrifft (vgl. OGH 16.12.2014, 5 Ob 188/14d). Unter Zugrundelegung der Erläuterungen zum Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (AB

198

1268 BlgNR 18. GP, 19) ist ein Lagezuschlag daher in Gründerzeitvierteln nicht ausgeschlossen, wenn sich die Wohnumgebung (§ 2 Abs. 3 RichtWG) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat.

2.2.1.5. Die Bundesregierung verwies in der mündlichen Verhandlung zur Auslegung des Begriffs "errichtet" auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum gleichlautenden Begriff in § 1 Abs. 4 Z 1 und Z 3 MRG, betonte aber gleichzeitig, dass der unterschiedliche Zweck dieser Regelung einerseits und des § 2 Abs. 3 RichtWG andererseits zu berücksichtigen sei. Der Oberste Gerichtshof geht in seiner Rechtsprechung zu § 1 Abs. 4 Z 1 MRG davon aus, dass jedenfalls dann, wenn nur die Außenmauern eines Gebäudes erhalten bleiben, in "vergleichender Wertung" zu entscheiden sei, ob eine Neuerrichtung vorliege (zB OGH 13.3.2001, 5 Ob 229/00p). Gleiches erkannte der Oberste Gerichtshof für Umbauten bei Erneuerung aller Geschoßdecken (OGH 29.2.2000, 5 Ob 34/00m, MietSlg. 52.243). 199

2.2.1.6. Auf dieser Grundlage wäre in solchen Fällen nach § 16 Abs. 3 und Abs. 4 RichtWG zu prüfen, ob ein Lagezuschlag vereinbart werden könnte. Dabei überschreitet der Gesetzgeber seinen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nicht, wenn er für Gebiete, die noch zu mehr als 50% aus Häusern bestehen, die aus der Gründerzeit stammen, einen Lagezuschlag ausschließt. 200

2.2.1.7. Im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen kann der Verfassungsgerichtshof nicht finden, dass der Gesetzgeber mit der Regelung, die an einen architekturhistorischen städtebaulichen Tatbestand anknüpft und Veränderungen der Wohnumgebung berücksichtigt, den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum mit der Konsequenz überschritten hätte, dass die Bestimmung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen würde. 201

2.2.2. Zu den Bedenken im Hinblick auf die Unversehrtheit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK): 202

2.2.2.1. Den Schutz des Art. 5 StGG genießt jedes vermögenswerte Privatrecht (vgl. zB VfSlg. 8201/1977, 9887/1983, 10.322/1985 und 16.636/2002). 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 Eigen- 203

tumsbeschränkungen. 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).

2.2.2.2. Aus dieser grundrechtlichen Absicherung der Privatautonomie im Allgemeinen und der Vertragsfreiheit im Besonderen folgt, dass gesetzliche Eingriffe in privatrechtliche Verträge als Eingriff in das Eigentumsrecht beider Vertragsteile zu qualifizieren sind (VfSlg. 14.075/1995, 14.500/1996, 17.071/2003). 204

2.2.2.3. Regelungen, welche Richtwerte für Mietzinse bestimmter Wohnungen festlegen, beschränken die Autonomie der Vertragspartner von Mietverträgen. Indem sie an die Festlegung eines höheren als des gesetzlich zulässigen Mietzinses die Rechtsfolge der Ungültigkeit der Mietzinsvereinbarung knüpfen, beschränken sie die Autonomie des Vermieters, einen bestimmten Mietzins zu verlangen. Die Regelung des § 2 Abs. 3 RichtWG beschränkt den Eigentümer eines bestimmten Mietobjekts in der Gestaltung des Preises bei Abschluss eines Mietvertrages. Als Teil des Richtwertsystems und als Spezialbestimmung für eine bestimmte Art von Mietwohnungen wird durch sie die Verrechnung eines Lagezuschlages ausgeschlossen und sohin die Freiheit zur Gestaltung des Inhalts von Mietverträgen beschränkt. Die Regelung greift daher in die Privatautonomie ein und bildet 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. 205

2.2.2.4. Der Verfassungsgerichtshof hat 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. 206

2.2.2.5. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt (s. etwa EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83; 11011/84; 11070/84). Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. 207

2.2.2.6. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat die Schranken des Grundrechts auf Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art. 1 1. ZPEMRK für die Gesetzgebung im Bereich des Mietrechts in einer Reihe von Urteilen präzisiert: 208

2.2.6.1. Die Beschwerdeführer im Fall *Mellacher* (EGMR 19.12.1989, Appl. 10522/83; 11011/84; 11070/84) behaupteten, dass die Feststellung eines überhöhten Mietzinses durch ein Gericht, die sich aus § 16 Abs. 2 MRG iVm § 44 Abs. 2 MRG, BGBl. 520/1981, ergeben würde, gegen Art. 1 1. ZPEMRK verstoßen würde. Dabei würde insbesondere ein Verstoß gegen die Privatautonomie vorliegen. Zwar würden die Regelungen des MRG nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte in das Eigentumsrecht eingreifen, doch würde dies keine Eigentumsentziehung darstellen, sondern lediglich eine Regelung der Eigentumsnutzung. Das Ziel der Regelungen des damals neuen MRG (BGBl. 520/1981) war, erhebliche Unterschiede zwischen den Mieten zu vermeiden und auch weitere Spekulationen am Immobilienmarkt zu verhindern. Wohnungen sollten leichter zu angemessenen Preisen verfügbar sein und die Renovierung von Substandardwohnungen dadurch gefördert werden. Dies waren nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte angemessene Ziele. 209

Darüber hinaus sei die Verhältnismäßigkeit gewahrt worden. Zwar würden einige Vermieter mehr benachteiligt sein als andere, da der höchstzulässige Mietzins von einer Ausstattungskategorie ausgehe und die Lage nicht berücksichtige (§ 16 Abs. 2 MRG idF BGBl. 520/1981), außerdem seien bestimmte Wohnungen vom Anwendungsbereich der Preiskontrolle ausgenommen, doch müsse der Wohnungspreis nicht von der sozialen Stellung des Mieters abhängig sein. Nur weil es andere Möglichkeiten zur Zielerreichung gebe, sei die Gesetzgebung nicht unverhältnismäßig. Eine Überschreitung des Gestaltungsspielraums (*margin of appreciation*) sah der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte im Falle des Modells des Kategoriemietzinses nicht. 210

- 2.2.2.6.2. Im Fall *Hutten-Czapska* (EGMR 19.6.2006, Appl. 35014/97) sah der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte eine Verletzung des Rechts auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 1 1. ZPEMRK) durch mietrechtliche Regelungen in Polen. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte räumte ein, dass das Mietrecht zwar Regelungen durch den Gesetzgeber verlange, um auf komplexe soziale, wirtschaftliche und politische Themen betreffend den Mietmarkt Rücksicht nehmen zu können. Deshalb stehe dem Gesetzgeber ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. 211
- Dabei müsse der Eingriff in die Regelung der Eigentumsnutzung verhältnismäßig sein. Zwischen den Zielen, die mit den einschränkenden Regelungen verfolgt werden, und den Maßnahmen, die zur Zielerreichung gesetzt werden, müsse Ausgewogenheit bestehen. 212
- Bei der Prüfung der Gesetzgebung berücksichtigte der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte die Vorhersehbarkeit der Auswirkungen auf die Vermieter. Er gelangte zum Ergebnis einer Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums, das sich auf folgende Umstände gründete: mangelhafte Regelungen zu Kündigungen von Mietverhältnissen, gesetzliche finanzielle Belastungen und fehlende Bestimmungen, um die Verluste, die mit der Erhaltung des Mietobjektes einhergingen, auszugleichen. 213
- 2.2.2.6.3. Im Fall *Edwards* (EGMR 24.1.2007, Appl. 17647/04) wurde Art. 1 1. ZPEMRK ebenso als verletzt angesehen. Das Miethaus und das angrenzende Feld des Beschwerdeführers wurden durch die Regierung beschlagnahmt und an eine Familie zur Miete zugeteilt. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte stellte fest, dass die Entschädigung für den Beschwerdeführer sehr gering sei und kaum als adäquater Ausgleich für die Nutzung des Hauses und des Feldes gesehen werden könne. Zwar bestehe ein weiter gesetzgeberischer Gestaltungsspielraum im Bereich des Mietrechts. Daher stehe dem Gesetzgeber ein weiter Ermessensspielraum bei der Wahl der Mittel zu, dieses Ermessen sei aber nicht grenzenlos. Im Fall *Edwards* war der Mietzins sehr gering, das Eigentum des Vermieters war für mehr als 30 Jahre beschlagnahmt worden und seine Rechte wurden erheblich eingeschränkt. Dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte zufolge war die Verhältnismäßigkeit zwischen Zielen und Maßnahmen 214

nicht gewahrt, weshalb er zum Ergebnis einer Verletzung des Art. 1 1. ZPEMRK gelangte.

2.2.2.6.4. Im Fall Bittó (EGMR 28.4.2014, Appl. 20255/09) hatte der Gesetzgeber die freie Mietzinsvereinbarung in der Slowakei beschränkt und an die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter die Bedingung geknüpft, dass dem Mieter eine alternative Wohnung zur Verfügung gestellt wird. Die Kontrolle des Mietmarktes habe seinen Ursprung in der Entwicklung der Slowakei von einem kommunistischen Land zu einem Staat mit freier Marktwirtschaft. Um die damaligen Mieter zu schützen, wenn die Eigentümer ihre Häuser zurückerhalten, wurden Regelungen zum Mieterschutz eingeführt. Die Mieter sollten vor plötzlichen Erhöhungen der Mieten geschützt werden. Diese Mietpreiskontrolle sollte – insbesondere mit dem Beitritt zur Europäischen Union – stetig abgeschafft werden. Die Mietpreiskontrolle sei nur auf einen geringen Teil der Wohnungen anwendbar, die Mietpreise seien weit unter dem Mietpreisniveau des freien Marktes. Probleme in der Planung des Wohnungsbaus sorgten dafür, dass die Mietpreisbindung nicht schon früher abgeschafft wurde. Darin sah der Gerichtshof eine Verletzung des Art. 1 1. ZPEMRK. Dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte zufolge sei es zudem nicht verhältnismäßig, dass auf die Zeit und die Art des Erwerbes der Wohnung abgestellt werde. Die Beschwerdeführer hätten die Wohnung zwar 2005 gekauft und hätten die Regelungen in die Preisverhandlungen aufnehmen müssen. Allerdings seien sie davon ausgegangen, dass die Mietpreiskontrolle bald fallen würde.

215

2.2.2.7. Der Gesetzgeber hat bei Normierung 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*, Verfassungsrechtliche Grundlagen des Eigentumsschutzes und des Enteignungsrechts in Österreich, in: *Korinek/Pauger/Rummel* (Hrsg.), *Handbuch des Enteignungsrechts*, 1994, 3 ff., 14 ff.). 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 öffentliche Interesse überwiegen und es darf ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene

216

Eigentumseingriff nicht weiter gehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

2.2.2.8. Im Rahmen der gebotenen Abwägung sind insbesondere die durch den Gesetzgeber verfolgten gewichtigen wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Interessen zu berücksichtigen (s. Punkt V.2.2.1.2.). Vor diesem Hintergrund liegt keine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung vor, wenn der Gesetzgeber auf den Zustand von Gebäuden eines Gebiets zum Zeitpunkt seiner Errichtung abstellt. 217

2.2.3. Zu den Bedenken der Antragsteller hinsichtlich der Freiheit der Erwerbstätigung (Art. 6 StGG) ist auf die Ausführungen zum Gleichheitssatz (Art. 7 Abs. 1 B-VG, Art. 2 StGG) und zum Grundrecht der Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK) zu verweisen. 218

2.2.4. Zu den Bedenken in Bezug auf das Bestimmtheitsgebot (Art. 18 B-VG): 219

2.2.4.1. Die Antragsteller zu G 137/2016 und G 170/2016 behaupten, dass die Bestimmung auch das Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG) verletzen würde, da der Begriff der "Lage (Wohnumgebung)" im Hinblick auf das Gründerzeitviertel eine große Bandbreite an Deutungen zulassen würde. Es würden sich sowohl nur die unmittelbar benachbarten Häuser, als auch ganze Bezirke unter den Begriff subsumieren lassen. Da § 2 Abs. 3 RichtWG sehr stark in die Grundrechte eingreifen würde, sei der Begriff "Lage (Wohnumgebung)" zu vage. Es bleibe offen, welcher Umkreis um die jeweilige Liegenschaft gemeint sei. Dies sei aber entscheidend, um feststellen zu können, ob der Gebäudebestand überwiegend in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden sei. 220

2.2.4.2. Das im Art. 18 Abs. 1 B-VG verankerte Bestimmtheitsgebot für Gesetze gebietet, dass Gesetze einen Inhalt haben müssen, durch den das Verhalten der Behörde vorherbestimmt ist. Das Kriterium für die Beurteilung, ob eine Norm insofern ausreichend bestimmt ist, ist dabei stets die Frage, ob die getroffene behördliche Entscheidung auf ihre inhaltliche Gesetzmäßigkeit überprüft werden kann. Dabei sind in Ermittlung des Inhalts des Gesetzes alle zur Verfügung stehenden Auslegungsmöglichkeiten auszuschöpfen: Nur wenn sich nach Heranziehung aller Interpretationsmethoden immer noch nicht beurteilen lässt, was im 221

konkreten Fall rechtens ist, verletzt die Norm die in Art. 18 B-VG statuierten rechtsstaatlichen Erfordernisse (VfSlg. 11.859/1988, 18.738/2009; VfGH 20.9.2012, B 783/12; vgl. *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>11</sup>, 2016, Rz 604).

2.2.4.3. Der Klammerausdruck "Wohnumgebung" in § 2 Abs. 3 RichtWG konkretisiert den Begriff der "Lage" nach § 16 Abs. 4 MRG. Bereits aus dem allgemeinen Begriffsverständnis des Wortes "Wohnumgebung" ergibt sich, dass damit nicht eine bestimmte, von vornherein festgelegte Verwaltungseinheit (wie etwa ein Bezirk) gemeint sein kann, sondern dass auf die faktische Umgebung der konkreten Liegenschaft im Sinne der Gegend rund um die Wohnliegenschaft abgestellt wird. Im Hinblick auf den Zweck der Regelung geht es dabei um jene Gegend, die für die Beurteilung der Wohnqualität von Relevanz ist. Insofern stellt die Lage (Wohnumgebung) eine kleinere räumliche Einheit als einen politischen Bezirk oder einen Stadtteil dar, geht aber über einen einzelnen Gebäudeblock hinaus (vgl. *Ostermayer*, Richtwertmietzins und Durchschnittslage, wobl 1994, 138 [140]). Dieses – im Grunde bereits aus dem Wort "Wohnumgebung" hinreichend deutliche – Verständnis ergibt sich auch aus dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, in dem explizit ausgeführt wird, dass "nicht auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern auf ein Gebiet abgestellt wird" und weiters, dass "darunter mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge zu verstehen" sind, "für die diese gleichartige Gebäudecharakteristik festgestellt werden kann" (AB 1268 BlgNR 18. GP, 18 f).

222

2.2.4.4. Die Formulierung "Lage (Wohnumgebung)" lässt somit ausreichend Spielraum, um auf die Besonderheiten des Einzelfalls Bedacht zu nehmen, ist aber andererseits hinreichend klar, um die Ausübung dieses Spielraums im konkreten Einzelfall einer Überprüfung zu unterziehen. Dementsprechend hat der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass er keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 16 Abs. 4 MRG iVm § 2 Abs. 3 RichtWG wegen der darin vorkommenden unbestimmten Gesetzesbegriffe – wobei er insbesondere auf jenen der "durchschnittlichen Lage" Bezug nimmt – hege. Es sei Sache der Rechtsprechung, diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren (OGH 25.1.2000, 5 Ob 5/00x).

223

2.2.5. Angesichts dessen kann keine Rede davon sein, dass § 2 Abs. 3 RichtWG, BGBl. 800/1993, in einem solchen Maße unbestimmt wäre, dass seine Auslegung für den Normunterworfenen nicht vorhersehbar wäre, wie dies die Antragsteller behaupten.

224

2.3. § 16 Abs. 7 MRG, BGBl. 520/1981 idF BGBl. I 100/2014, verstoße den Antragstellern zu G 141/2016, G 143/2016, V 25/2016 und G 268/2016, V 49/2016 zufolge gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 7 Abs. 1 B-VG, Art. 2 StGG): 225

2.3.1. Zweck eines pauschalen Befristungsabschlages sei es den Antragstellern zufolge, einen Ausgleich für die dadurch häufigeren Kosten für Übersiedlungen zu schaffen. Das zeige sich in der Entwicklung der befristeten Mietverträge. Ursprünglich sei mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993, nur eine Befristungsmöglichkeit auf drei Jahre geschaffen worden. Der hohe Anspruch zu Befristungen habe den Gesetzgeber mit der Novelle des § 16 Abs. 7 MRG, BGBl. I 22/1997, zu einer Reaktion gezwungen und es sei ein gestaffelter Befristungsabschlag eingeführt worden. Demnach habe sich der höchstzulässige Hauptmietzins bei einem befristeten Hauptmietvertrag um 30% vermindert, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre betrage; um 20%, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens vier Jahre betrage und um 10%, sofern die jeweils vereinbarte Vertragsdauer mindestens sieben Jahre betrage. Das sollte dem Vermieter einen ökonomischen Anreiz bieten, unbefristete Mietverträge abzuschließen. Für eine kürzere Befristung sei demnach ein höherer Abschlag verrechnet worden. Zweck sei gewesen, dem Mieter auf Grund der häufigeren Notwendigkeit eines Umzuges einen Ausgleich zu gewähren. Mit der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I 36/2000, sei dieser gestaffelte Befristungsabschlag geändert und ein pauschaler Befristungsabschlag von 25% bestimmt worden. Dies sei insbesondere mit der Vereinfachung und Vereinheitlichung der befristeten Mietverträge begründet worden. 226

2.3.2. Die Pauschalierung des Befristungsabschlages sei verfassungswidrig, weil es bei einer Befristung auf zehn Jahre für den Mieter keines besonderen Schutzes im Hinblick auf die häufigere Wohnungssuche bedürfe. Der Mieter mit einer solch langen Befristung sei im Vergleich zu einem Mieter, dessen Mietverhältnis auf drei Jahre befristet sei, bevorzugt. Die Höhe des Abschlages sei aber in beiden Fällen gleich, weshalb es zu "einer sachlich nicht gerechtfertigten Differenzierung dieser beiden Fallgruppen" komme. Es gehe um eine sachliche Differenzierung zwischen lang und kurz befristeten Mietverträgen, an der es in § 16 Abs. 7 MRG fehle, der alle befristeten Mietverhältnisse ungeachtet der Unter- 227

schiede im Tatsächlichen betreffend die Umzugskosten in verfassungswidriger Weise gleich behandle.

2.3.3. 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). 228

2.3.4. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst – ähnlich wie bereits im Hinblick auf die Bedenken gegen § 2 Abs. 3 RichtWG – im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte davon aus, dass der Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechts über einen erheblichen Gestaltungsspielraum verfügt (s. etwa EGMR 19.12.1989, Fall *Mellacher*, Appl. 10522/83; 11011/84; 11070/84). Bei der Regelung des Mietrechts, insbesondere bei der Regelung des Mietzinses, muss der Gesetzgeber teils widerstreitende wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Interessen zum Ausgleich bringen. 229

2.3.5. Die gesetzliche Regelung eines pauschalen Befristungsabschlages von 25% überschreitet die Grenze des Gestaltungsspielraumes des Gesetzgebers nicht. Der Gesetzgeber hat die Regelung über den ursprünglichen Befristungsabschlag von 20% mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993, eingeführt. § 16 Abs. 7 MRG hat entgegen der Auffassung der Antragsteller nicht zum Ziel, Aufwendungen auszugleichen, sondern das sozial- bzw. wohnungspolitische Ziel, einen (finanziellen) Anreiz für Vermieter zu schaffen, anstatt eines befristeten ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschließen. Wenn daher der Gesetzgeber im Interesse des Mieters, der durch eine Befristung Nachteile in Kauf zu nehmen hat, eine Regelung schafft, die dem Vermieter einen Anreiz dafür bieten soll, unbefristet zu vermieten, liegt darin keine unsachliche Ungleichbehandlung. 230

2.3.6. Im Hinblick auf diesen Zweck der angefochtenen Bestimmung erweist sich das Vorbringen des Antragstellers, dass der Befristungsabschlag mangels degenerativer Gestaltung zu einer Ungleichbehandlung zwischen kurz und lang befristeten Mietverträgen führen würde, von vornherein als unbegründet: Der Anreiz zum Abschluss unbefristeter Mietverträge kann nämlich wirksam nur bei einem Be- 231

fristungsabschlag, der in seiner Höhe unabhängig von der Dauer der Befristung ist, gesetzt werden. Wäre der Befristungsabschlag degressiv nach der Befristungsdauer gestaffelt, so ginge der Anreiz bei langen Mietverhältnissen zunehmend verloren. Es ist davon auszugehen, dass Vermieter eher geneigt wären, im Zweifel einen (zwar auf längere Zeit, aber dennoch) befristeten Mietvertrag abzuschließen – und den damit einhergehenden, kaum mehr ins Gewicht fallenden Befristungsabschlag in Kauf zu nehmen – als den Mietgegenstand von vornherein unbefristet zu vermieten. Insofern würde eine degressive Staffelung dem mit dem Befristungsabschlag angestrebten Effekt der (gänzlichen) Vermeidung befristeter Mietverhältnisse nach Auffassung der Bundesregierung sogar zuwiderlaufen.

2.3.7. Abgesehen davon könnte das Ziel eines Ausgleichs der Aufwendungen eines Mieters auf Grund häufigerer Wohnungswechsel allein durch den Befristungsabschlag nicht effektiv erreicht werden, führt doch – im Hinblick auf die Möglichkeit der Verlängerung befristeter Mietverhältnisse – weder eine kürzere Befristungsdauer per se zu höheren Umzugskosten noch eine längere Befristungsdauer per se zu niedrigeren Umzugskosten: Wird etwa ein auf drei Jahre befristeter Mietvertrag um weitere drei Jahre verlängert, fallen die Umzugskosten, deren erwartetes Entstehen bereits nach drei Jahren einen höheren Befristungsabschlag theoretisch rechtfertigen könnte, zum erwarteten Zeitpunkt noch gar nicht an. In einem solchen Fall würde demnach – wenn man die Umzugskosten als einzig relevanten Faktor ansähe – eine Staffelung des Befristungszuschlags im Ergebnis zu einem Ungleichgewicht führen: Der Mieter, der wegen Verlängerung des Mietvertrags nach drei Jahren keine Übersiedlungskosten zu tragen hätte, sondern erst nach sechs Jahren, käme (sowohl in den ersten drei Jahren als auch in den drei Verlängerungsjahren) in den Genuss eines geringeren Mietzinses als der Mieter, der dieselbe Wohnung von vornherein für fünf Jahre angemietet hat und daher letztlich sogar früher mit Umzugskosten belastet ist. Eine längere Befristungsdauer muss somit nicht zwangsläufig zu geringeren Umzugskosten führen. Auch insofern liegt die behauptete verfassungswidrige Gleichbehandlung zwischen lang und kurz befristeten Mietverhältnissen nicht vor.

232

2.3.8. Auch der Umstand, dass der Befristungsabschlag vor Einführung der angefochtenen Bestimmung degressiv nach der Befristungsdauer gestaffelt war, führt nicht zur Unsachlichkeit der angefochtenen Bestimmung. 233

Der damit vom Gesetzgeber vorgenommene Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters an einer erhöhten Verfügbarkeit und den Interessen des Mieters an einem gesicherten Bestandrecht liegt innerhalb des Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers und ist nicht verfassungswidrig. 234

## VI. Ergebnis

1. Soweit sich die Anträge gegen § 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), BGBl. 800/1993, richten, werden sie abgewiesen. 235

2. Soweit sich die Anträge gegen § 16 Abs. 7 Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. 520/1981 in der Fassung BGBl. I 100/2014, richten, werden sie abgewiesen. 236

3. Im Übrigen sind die Anträge als unzulässig zurückzuweisen. 237

4. Den beteiligten Parteien sind die für die abgegebene Äußerung begehrten Kosten nicht zuzusprechen, weil es im Falle eines Antrages nach Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. d B-VG Sache des zuständigen ordentlichen Gerichtes ist, über allfällige Kostenersatzansprüche nach den für sein Verfahren geltenden Vorschriften zu erkennen. 238

Wien, am 12. Oktober 2016

Der Präsident:

Dr. HOLZINGER

Schriftführerin:

Dr. KRYSL

\* weitere Geschäftszahlen: G 74/2016-27, G 137/2016-31, G 141/2016-36, G 143/2016-36, G 170/2016-30, G 268/2016-27, V 25/2016-36, V 49/2016-27.

