

***Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes in Bezug auf die Richtwerte der Bundesländer, des Lagezuschlagsverbots für sogenannte „Gründerzeitviertel“ sowie des einheitlichen Befristungsabschlages im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes:***

**Am 16. November 2016 hat der VfGH in der Entscheidung G673/2015 aufgrund von Parteienanträgen auf Normenkontrolle zur Prüfung der Richtwerte in den Bundesländern, des Lagezuschlagsverbotes für „Gründerzeitviertel“ und des einheitlichen Befristungsabschlages im gesamten Vollenwendungsbereich des MRG ein Erkenntnis gefällt, welches für Vermieter keine positiven Neuerungen mit sich bringt.**

**Zu den Richtwerten in den Bundesländern, insbesondere für Wien:**

Aufgrund § 5 Abs. 1 RichtWG gelten für die Bundesländer unterschiedliche Richtwertmietzinse, dabei weist die Stadt Wien mit einem Richtwert von derzeit 5,39/m<sup>2</sup> den zweitniedrigsten Wert aller Bundesländer aus. Während sich in allen anderen Bundesländern die Richtwerte recht unauffällig innerhalb des Spektrums der durchschnittlichen Marktmieten der Bezirke befinden, beträgt der Richtwert in Wien nur 57,3% der durchschnittlichen Marktmiete. Darüber hinaus befindet sich in Wien die überwiegende Mehrzahl aller Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG, sodass die tatsächlich erzielten Mietzinse erheblich von der erzielbaren Marktmiete abweichen. Verschärft wird die Situation bei befristeter Vermietung im Vollenwendungsbereich des MRG, wonach ein genereller 25%iger Befristungsabschlag vom Hauptmietzins die Mieterträge weiter vermindert. Hinsichtlich der Richtwertmieten hat der VfGH gar nicht in der Sache entschieden, sondern die Anträge als unzulässig zurückgewiesen. Nach Ansicht des VfGH genügt es nicht den Richtwert für einen bestimmten Zeitraum oder für bestimmte Zeiträume anzufechten, sondern müssten die Anträge auch sämtliche späteren Richtwerte einschließen. Wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit der gesetzlichen Grundlage des § 5 Abs. 1 RichtWG wäre auch die Valorisierung der Richtwerte ebenso anzufechten gewesen, wie die auf Basis des § 5 Abs. 2 RichtWG ergangenen Kundmachungen der Richtwerte als Verordnungen.

Die Zurückweisung der Anträge erfolgte demnach aus rein formellen Gründen, wobei eine inhaltliche Auseinandersetzung in Bezug auf die Verfassungskonformität der Richtwerte unterblieben ist.

**Zum Lagezuschlagsverbot für „Gründerzeitviertel“ im Rahmen des Richtwertsystems:**

Im Rahmen des Richtwertmietzinses ist die Lage einer Wohnung entweder ein Zuschlagskriterium oder ein Abstrichs Kriterium. Die Verrechnung eines Lagezuschlages ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft auf der sich die Wohnung befindet eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. Ein Lagezuschlag darf nur dann dem Mieter weiter verrechnet werden, wenn der Vermieter die, für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände, dem Mieter in Schriftform, spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages, ausdrücklich bekannt gegeben hat (§ 16 Abs. 4 MRG).

Die Lage einer Wohnung im sogenannten „Gründerzeitviertel“ ist dabei höchstens als durchschnittlich einzustufen, sodass die Verrechnung eines Lagezuschlages in diesem Bereich nicht möglich ist. Bei einem „Gründerzeitviertel“ handelt es sich um einen Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend durch kleine mangelhaft ausgestattete Wohnungen, in der Regel

Kategorie D Wohnungen, gekennzeichnet war. Demnach dürfte man in diesen Gebieten überhaupt keinen Lagezuschlag für alle Zukunft verrechnen, obwohl mittlerweile die überwiegende Mehrheit der Wohnungen im Standard angehoben wurde und Neubauwohnungen gleichzusetzen sind. Verschärft wird die Situation durch die Tatsache, dass in Einzelfällen für Wohnungen in Häusern, welche sich z.B. auf einer Straßenseite befinden, kein Lagezuschlag vereinbart werden darf, während auf der anderen Straßenseite dies sehr wohl möglich ist.

Die Antragsteller brachten in Bezug auf die Regelung des Lagezuschlages nach § 2 Abs. 3 RichtWG folgende Verletzungen von verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten vor:

1.) Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes:

Grundsätzlich hält der Verfassungsgerichtshof fest, dass im Bereich des Mietrechtes dem Gesetzgeber ein erheblicher Gestaltungsspielraum zukomme, dabei muss der Gesetzgeber im Rahmen der Mietzinsregelung Ziele eines Interessenausgleiches verfolgen. Dabei kommt dem Ziel „Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem und niedrigerem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken“, besonderes Gewicht zu. Demnach schließe die Regelung des § 2 Abs. 3 zweiter Halbsatz RichtWG nicht zwingend und in jedem Fall einen Lagezuschlag aus. Die Verrechnung eines Lagezuschlages ist dann zulässig, wenn ein ursprüngliches „Gründerzeitviertel“ seinen Charakter verliert, wenn etwa sich die Wohnumgebung des fraglichen Hauses im Vergleich zum Abschlusszeitpunkt eines Mietvertrages bereits entsprechend geändert hat. Die Tatsache, dass der Gesetzgeber an einem architekturhistorischen, städtebaulichen Tatbestand anknüpft, bedeutet allein nicht, dass diese Bestimmung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt.

2.) Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums:

Weiters von den Antragstellern vorgebrachten Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums stellte der VfGH zunächst klar, dass der Gesetzgeber Eigentumsbeschränkungen verfügen kann, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist. Bei der Gestaltung des Mietrechtes verfügt der Gesetzgeber jedoch über einen erheblichen Gestaltungsspielraum. Bei der Normierung von Eigentumsbeschränkungen hat der Gesetzgeber den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung muss in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen. Bei der Abwägung zwischen dem Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffes und dem öffentlichen Interesse an der Regelung muss das öffentliche Interesse überwiegen und es darf durch die getroffene Regelung der Eigentumseingriff nicht weitergehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist. Wenn der Gesetzgeber, aufgrund der Regelung über den Lagezuschlag, auf den Zustand von Gebäuden eines Gebietes zum Zeitpunkt seiner Errichtung abstellt, liegt aufgrund der gewichtigen wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Interessen, welche zu berücksichtigen sind, keine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung vor.

### 3.) Verletzung der Freiheit der Erwerbsbetätigung:

Im Hinblick auf die ebenfalls von den Antragstellern geltend gemachte Verletzung der Freiheit der Erwerbsbetätigung verwies der VfGH weitgehend auf die Ausführungen zum Gleichheitsgrundsatz und den im Zusammenhang stehenden Grundsatz der Unversehrtheit des Eigentums.

### 4.) Verletzung des Bestimmtheitsgebotes:

Abschließend zur behaupteten Verletzung des Bestimmtheitsgebotes im Rahmen des Lagezuschlagsverbotes für „Gründerzeitviertel“ im § 2 Abs. 3 RichtWG sowie § 16 Abs. 4 MRG vertrat der VfGH die Auffassung, dass die Formulierung „Lage (Wohnumgebung)“ ausreichend Spielraum übrig lasse, um auf die Besonderheiten des Einzelfalles Bedacht zu nehmen. Dementsprechend habe nach Ansicht des VfGH schon der OGH festgestellt, dass er keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 16 Abs. 4 MRG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RichtWG wegen der darin vorkommenden unbestimmten Gesetzesbegriffe habe. Im Übrigen wäre es Sache der Rechtsprechung diese unbestimmten Rechtsbegriffe zu konkretisieren. Somit kann im gegenständlichen Fall keine Rede davon sein, dass § 2 Abs. 3 RichtWG dem Bestimmtheitsgebot widerspreche.

Aus diesen angeführten Gründen wurde daher der Antrag in Bezug auf das Lagezuschlagsverbot für „Gründerzeitviertel“ in der Sache selbst abgewiesen.

Abschließend wurde vom VfGH auch der von den Antragstellern in Bezug auf den einheitlichen Befristungsabschlag in Vollanwendungsbereich gemäß § 16 Abs. 7 MRG geltend gemachter Antrag wegen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes aus folgenden Gründen abgewiesen:

Auch hier hat der VfGH festgehalten, dass im Rahmen der Prüfung des Gleichheitsgrundsatzes in Bezug auf den Befristungsabschlag im MRG dem Gesetzgeber bei der Gestaltung des Mietrechtes ein erheblicher Gestaltungsspielraum zukommt. Bei der Regelung über den pauschalen Befristungsabschlag von 25 % vom Hauptmietzins gehe es nicht darum, Aufwendungen für Übersiedlungen auszugleichen, sondern einen finanziellen Anreiz für den Vermieter zu schaffen anstatt eines befristeten ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschließen. Wenn der Gesetzgeber eine derartige Regelung schafft, die dem Vermieter einen Anreiz dafür bieten soll unbefristet zu vermieten, so liegt darin keine sachliche Ungleichbehandlung vor. Die Tatsache, dass es derzeit keine degressive Gestaltung eines Befristungsabschlages abhängig von der Dauer eines befristeten Mietvertrages gibt, führt eben zu keiner Ungleichbehandlung zwischen kurz- und länger befristeten Mietverträgen.

Im Gegenteil: Eine degressive Staffelung eines Befristungsabschlages abhängig von der Dauer eines Mietverhältnisses würde dem angestrebten Zweck, nämlich der Vermeidung befristeter Mietverträge, sogar zuwider laufen.

**Fazit: Die gegenständliche Entscheidung bringt aus Vermietersicht keine positiven Neuerungen mit sich, sodass die bisherigen Regelungen im MRG weiter aufrecht bleiben.**