jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2004/10/1 G171/02 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.10.2004

Index

20 Privatrecht allgemein
20/05 Wohn- und Mietrecht

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz
StGG Art5
MietrechtsG §16 Abs8 idF 3. WohnrechtsänderungsG, BGBl I 800/1993
MietrechtsG §44 idF Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl I 147/1999
MietrechtsG §49c Abs8 idF Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl I 36/2000

Leitsatz

Keine Verfassungswidrigkeit von Übergangsbestimmungen im Mietrechtsgesetz betreffend die Anwendbarkeit der Präklusionsfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen auf Altverträge; keine Überschreitung des rechtspolitischen Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers bei grundlegender Systemumstellung vom Kategoriesystem auf das Richtwertsystem; zulässige rechtspolitische (insbesondere sozialpolitische) Zielsetzung hinsichtlich der Geltendmachung von gesetzwidrigen Mietzinsvereinbarungen zum Nachteil des Mieters über die dreijährige Präklusionsfrist hinaus; geeignetes Mittel zur Erreichung dieses Ziels; keine Unverhältnismäßigkeit; keine Verletzung des Vertrauensschutzes

Spruch

Die Anträge werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht stellte aus Anlass bei ihm anhängiger Rekurse gemäß Art89 Abs2 und 3 B-VG jeweils die Anträge, der Verfassungsgerichtshof wolle

"a) gemäß Art140 Abs4 B-VG aussprechen, §44 MRG idF der WRN 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, sei verfassungswidrig gewesen;

b) gemäß Art140 Abs1 B-VG §49c Abs8 MRG idF der WRN 2000 als verfassungswidrig aufheben."

Diese Anträge sind beim Verfassungsgerichtshof zu G171/02, G358/02, G76/03, G99/03, G229/03, G41/04 und G65/04 protokolliert.

2. Folgende Sachverhalte sind gegeben:

2.1. Zu G171/02

Die Antragsgegner sind unbestritten zumindest seit Juli 1997 Miteigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1070 Wien. Die Antragstellerin ist seit 1. Mai 1991 Hauptmieterin einer dort befindlichen Wohnung mit einer Nutzfläche von 57,58 m², die zum Zeitpunkt der Anmietung den Ausstattungszustand D aufwies. Die Antragsgegner schrieben der Antragstellerin ab 1. Juni 1997 bis zum 28. Feber 2001 jeweils einen monatlichen Nettohauptmietzins von S 3.362,30 (€ 244,35) vor.

Mit Schriftsatz, eingelangt am 5. Juni 2000, beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die Ausstattungskategorie des Mietobjektes sowie die Höhe des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses festzustellen und die Antragsgegner zur Rückzahlung des Differenzbetrages samt Anhang zu verpflichten. Die Antragsgegner bestritten und brachten ua vor, die Antragstellerin habe jedenfalls die Frist des §16 Abs8 Mietrechtsgesetz (im Folgenden: MRG) versäumt, wonach allenfalls unzulässige Mietzinsvereinbarungen binnen drei Jahren bei Gericht geltend zu machen wären. §44 MRG, der bestimme, dass diese Präklusivfrist nicht bei Mietzinsvereinbarungen gelte die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen worden seien, könne - da verfassungswidrig - nicht zur Anwendung kommen.

Die Schlichtungsstelle erklärte die getroffene Mietzinsvereinbarung für unwirksam und stellte den monatlich zulässigen Nettohauptmietzins mit S 385,79 (€ 28,04) sowie eine Überschreitung der Vorschreibung durch die Antragsgegner für den Zeitraum vom 1. Juli 1997 bis 1. Juni 2000 fest. Weiters trug sie den Antragsgegnern die anteilsmäßige Rückzahlung der zu viel vorgeschriebenen Beträge samt Anhang auf.

Gegen diese Entscheidung der Schlichtungsstelle riefen die Antragsgegner fristgerecht das Erstgericht gemäß §40 Abs1 MRG an und beantragten, das Begehren der Antragstellerin abzuweisen. Sie brachten erneut vor, dass§44 MRG verfassungswidrig sei und dass das Rückzahlungsbegehren für Zinszahlungen, die vor Inkrafttreten des §44 MRG, somit bis 31. August 1999 geleistet worden seien, jedenfalls unberechtigt sei, da diese Zahlungen ohne Vorbehalt geleistet worden seien und somit vom Anwendungsbereich rückwirkender Rechtsänderungen ausgenommen wären.

Mit dem nunmehr vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss sprach das Erstgericht aus, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragstellerin am 1. Mai 1991 den Ausstattungszustand der Kategorie D aufwies. Der gesetzlich zulässige monatliche Nettohauptmietzins betrug für das gegenständliche Bestandobjekt ab dem Zinstermin 1. Mai 1991 S 385,79 (€ 28,04) wertgesichert. Die darüber hinausgehende Mietzinsvereinbarung ist unwirksam. Die Antragsgegner wurden zur Zahlung des Überschreitungsbetrages von S 139.021,38 (€ 10.113,08) samt Anhang an die Antragstellerin, sowie zum Ersatz der Barauslagen verhalten; hinsichtlich Juni 1997 wurde das Begehren der Antragstellerin abgewiesen.

Rechtlich gelangte das Erstgericht zusammengefasst zur Auffassung, dass sich im konkreten Fall die zulässige Höhe des Kategoriemietzinses ausschließlich aus dem Produkt der Wohnungsnutzfläche und dem Kategoriesatz unter dynamischer Heranziehung des Verbraucherpreisindexes 1976 und seiner Nachfolger errechne, da das gegenständliche Mietverhältnis vor Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (im Folgenden: WÄG) mit 1.3.1994 abgeschlossen worden sei und es zu diesem Zeitpunkt keine Unterscheidung in Kategorie D brauchbar und unbrauchbar gegeben habe. Gemäß §27 Abs3 MRG könne was entgegen den Bestimmungen der §§15 bis 26 MRG geleistet werde samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden, wobei diese Rückforderungsansprüche grundsätzlich einer Verjährungsfrist von 3 Jahren unterlägen. Somit sei lediglich das Rückzahlungsbegehren für Juni 1997 verjährt, da der entsprechende Schriftsatz der Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle erst am 5. Juni 2000 eingelangt sei. Im Übrigen sei jedoch keine Verjährung (tatsächlich Präklusion) eingetreten, da aufgrund des Einbringungsdatums §44 MRG idF der Wohnrechtsnovelle (im Folgenden: WRN) 1999 gemäß§49c Abs8 MRG auf das gegenständliche Verfahren Anwendung finde und die Präklusionsregelung des §16 Abs8 MRG idF des

3. WÄG für Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1.3.1994 geschlossenen worden seien, nicht gelte. Etwaige verfassungsrechtliche Bedenken gegen §44 MRG teile das Erstgericht nicht.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der fristgerechte Rekurs der Antragsgegner, in dem sie verfassungsrechtliche Bedenken gegen §44 MRG idF WRN 1999 geltend machen. Die Antragstellerin beantragte, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

2.2. Zu G358/02

Die Antragsgegner sind je zur Hälfte Miteigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1160 Wien. Die

Antragstellerin hat mit Mietvertrag vom 22. Dezember 1987 das dort ebenerdig gelegene Geschäftslokal samt verbundenem Nebenraum mit einer Nutzfläche von 23,04 m² zu einem wertgesicherten Mietzins von monatlich S 12.700,-

zuzüglich Umsatzsteuer und inklusive Betriebskosten gemietet. Das Mietverhältnis begann am 1. Feber 1988. Die Antragsgegner schrieben der Antragstellerin vom 1. August 1997 bis 31. Oktober 1997 einen Mietzins von brutto S 16.037,50 und ab 1. November 2000 von brutto S 19.751,27 vor.

Mit Schriftsatz, eingelangt am 26. Juni 2000, beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung des Mietzinses. In Ergänzung dieses Schriftsatzes, bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 11. Juli 2000, beantragte die Antragstellerin weiters die Überprüfung der Mietzinsvorschreibung für den Zeitraum August 1997 bis Juli 2000.

Vor der Schlichtungsstelle wurde weder eine Entscheidung gefällt noch kam es zum Abschluss eines Vergleiches. Unter Vorlage einer Bestätigung gemäß §40 Abs2 und 3 MRG rief die Antragstellerin das Erstgericht um Entscheidung an.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss erklärte das Erstgericht die Mietzinsvereinbarung vom 22. Dezember 1987 für unwirksam und stellte den gesetzlich zulässigen Nettohauptmietzins mit € 368,36 und weiters eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen angemessenen Mietzinses für das Mietobjekt im Zeitraum vom 1. August 1997 bis zum 31. Juli 2000 fest und verhielt die Antragsgegner € 24.603,95 rückzuerstatten.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es handle sich beim gegenständlichen Mietvertrag um einen "Altmietvertrag", wobei die Unwirksamkeit der darin enthaltenen Mietzinsvereinbarung bis zum Stichtag 1. Juli 2000 (§49c Abs8 MRG) geltend gemacht werden könne. Die Antragstellerin hätte einen derartigen Antrag fristgerecht an die Schlichtungsstelle gerichtet. Aufgrund der Feststellung ergebe sich ein angemessener Nettohauptmietzins von S 220,- pro m² monatlich, was bei einer Nutzfläche von 23,04 m² einen Betrag von S 5.068,80 (€ 368,36) ergebe. Zwar sei eine Wertsicherung des Mietzinses vereinbart worden, die geltend gemachte Wertsicherung beruhe aber auf falschen Beträgen, sei daher unrichtig vorgeschrieben und nicht für den gegenständlichen Zeitraum zu berücksichtigen gewesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs der Antragsgegner. Die Antragstellerin beantragte, dem Rekurs keine Folge zu geben.

2.3. Zu G76/03

Die Antragsgegner sind Eigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1030 Wien. Der Antragsteller war aufgrund des Mietvertrages vom 25. Feber 1994 vom 1. März 1994 bis 31. Oktober 1997 Mieter eines dort befindlichen Bestandobjektes mit einer Nutzfläche von 86,19 m². Als monatlicher Hauptmietzins waren netto S 7.500,- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten vereinbart. Das Bestandobjekt war laut Mietvertrag als Büro vermietet worden, wurde aber tatsächlich zu Wohnungszwecken genutzt.

Mit Schriftsatz, bei der Schlichtungsstelle am 28. September 1999 eingelangt, beantragte der Antragsteller die Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses und gemäß §33 Abs4 MRG die Erlassung eines Rückforderungstitels.

Vor der Schlichtungsstelle wurde weder eine Entscheidung gefällt noch kam es zum Abschluss eines Vergleiches. Unter Vorlage einer Bestätigung gemäß §40 Abs2 und 3 MRG rief der Antragsteller das Erstgericht um Entscheidung an.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss wies das Erstgericht den Antrag des Antragstellers, festzustellen, um welchen Betrag die Antragsgegner das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in der Zeit vom 1. März 1993 bis 31. Oktober 1997 durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von S 7.500,- (€ 545,05) überschritten haben sowie den Antrag einen Rückzahlungstitel zu schaffen, ab.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es handle sich bei dem gegenständlichen Mietvertrag um einen "Altmietvertrag", weshalb die Antragstellung am 23. (richtig: 28.) September 1999 verfristet sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs des Antragstellers. Die Antragsgegner beteiligten sich nicht am Rekursverfahren.

2.4. Zu G99/03

Die Antragsgegner sind Miteigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1160 Wien. Die Antragstellerin hat mit

Mietvertrag vom 11. Dezember 1986 die dort gelegenen Geschäftsräumlichkeiten mit einer Nutzfläche von 86 m² um einen monatlichen Nettohauptmietzins von S 4.500,- und S 200,- gemietet. Das Mietverhältnis begann am 1. Jänner 1987.

Mit Schreiben, eingelangt am 4. April 2000 und konkretisiert am 2. Oktober 2000, beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die Feststellung des angemessenen Mietzinses für die Geschäftsräume sowie die Feststellung in welchem Ausmaß die Antragsgegner von Mai 1997 bis einschließlich Oktober 2000 das gesetzlich zulässige Zinsmaß überschritten haben und begehrte die Refundierung des Überschreitungsbetrages.

Die Schlichtungsstelle stellte fest, dass zum Stichtag 1. Jänner 1987 der gesetzlich zulässige monatliche angemessene Hauptmietzins für die Geschäftsräumlichkeiten S 2.600,- (€ 188,95) beträgt; weiters, dass die Antragsgegner vom 1. Mai 1997 bis einschließlich 1. Oktober 2000 den gesetzlich zulässigen Zins für die Geschäftslokale überschritten haben. Den Antragsgegnern wurde aufgetragen, im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile der Antragstellerin den Betrag von S 85.199,52 (€ 6.247,04) zuzüglich 10 % Umsatzsteuer und Zinsen zu bezahlen.

Gegen diese Entscheidung der Schlichtungsstelle riefen die Antragsgegner fristgerecht das Erstgericht gemäß §40 Abs1 MRG an und beantragten dessen Entscheidung.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss bestimmte das Erstgericht den angemessenen monatlichen Hauptmietzins mit 1. Jänner 1987, sowie vom 1. Mai 1997 bis einschließlich Oktober 2000. Weiters stellte das Erstgericht eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen angemessenen Mietzinses für das Mietobjekt vom 1. Mai 1997 bis einschließlich Oktober 2000 fest und verhielt die Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages von € 4.119,35 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. Das Kostenersatzbegehren der Antragsgegner wies das Erstgericht ab.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht ua aus, es handle sich um einen "Altmietvertrag", wobei die Unwirksamkeit der darin enthaltenen Mietzinsvereinbarung bis zum Stichtag 1. Juli 2000 (§49c Abs8 MRG) geltend gemacht werden könne. Der angemessene monatliche Hauptmietzins betrage zum Stichtag 1. Jänner 1997 € 280,75. Die Investitionen der Antragstellerin seien bei der Feststellung des angemessenen Mietzinses gemäß §16 Abs1 MRG nicht zu berücksichtigen.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Rekurs beider Streitteile. In ihren Rekursbeantwortungen beantragen die Streitteile dem Rekurs des anderen nicht Folge zu geben.

2.5. Zu G229/03

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1010 Wien. Die Antragsteller haben mit Mietvertrag vom 26. Feber 1993 ein dort gelegenes Bestandobjekt mit einer Nutzfläche von 230 m² zu einem monatlichen Nettohauptmietzins von S 25.000,- wertgesichert gemietet. Das Mietverhältnis begann mit 1. März 1993. Die Antragsgegnerin schrieb den Antragstellern von Juni 1997 bis inklusive September 1998 einen monatlichen Nettohauptmietzins von S 26.278,88 und von Oktober 1998 bis einschließlich Mai 2000 von S 27.619,63 vor.

Mit Schriftsatz, eingelangt am 31. Mai 2000 und Ergänzung, eingelangt am 27. Juni 2000, beantragten die Antragsteller bei der Schlichtungsstelle die Feststellung, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines monatlichen Nettohauptmietzinses im Zeitraum von Juni 1997 bis einschließlich Mai 2000 den gesetzlich zulässigen monatlichen Hauptmietzins überschritten habe, sowie der Antragsgegnerin aufzutragen, den Antragstellern den Betrag von S 992.534,05 samt Zinsen zu bezahlen. In ihrer Ergänzung beantragten die Antragsteller festzustellen, dass die zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin abgeschlossene Mietzinsvereinbarung unzulässig sei, sowie dass die Wohnung in Kategorie D unbrauchbar einzustufen sei und jede darüber hinausgehende Mietzinsforderung das gesetzlich zulässige Zinsmaß überschreite.

Vor der Schlichtungsstelle wurde weder eine Entscheidung gefällt noch kam es zum Abschluss eines Vergleiches. Unter Vorlage einer Bestätigung gemäß §40 Abs2 und 3 MRG riefen die Antragsteller das Erstgericht um Entscheidung an.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss stellte das Erstgericht zum Stichtag 1. März 1993 die Höhe des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses fest. Weiters stellte das Erstgericht eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses während des Zeitraumes von Juni 1997 bis Mai 2000 fest und verpflichtete die Antragsgegnerin zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages von € 62.106,32 samt Anhang. Das Erstgericht wies die Anträge festzustellen, dass die Wohnung der Kategorie D zuzuordnen ist und jede weitere darüber hinausgehende

Mietzinsforderung das gesetzliche zulässige Zinsausmaß überschreitet, dass die hinsichtlich der Wohnung abgeschlossene Mietzinsvereinbarung unzulässig ist sowie ein Eventualbegehren, es möge festgestellt werden, dass die Wohnung in die Ausstattungskategorie C einzustufen ist, ab.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht ua davon aus, dass das Bestandobjekt mit Mietvertrag vom 26. Feber 1993 nicht überwiegend zu Geschäftszwecken angemietet worden und zum Zeitpunkt der Anmietung brauchbar gewesen sei. In der Wohnung sei ein funktionsfähiges WC und eine Wasserentnahmestelle vorhanden. Die Wohnung sei der Kategorie C zuzuordnen.

Gegen diesen Sachbeschluss richten sich die Rekurse der Streitteile. In ihren Rekursbeantwortungen beantragen die Streitteile dem Rekurs des jeweils anderen nicht Folge zu geben.

2.6. Zu G41/04

Der Antragsgegner ist Eigentümer einer näher bezeichneten Liegenschaft in 1050 Wien. Der Antragsteller hat mit Mietvertrag vom 17. Jänner 1991 eine dort gelegene Wohnung um einen Hauptmietzins von S 5.200,- zuzüglich einer Liftgebühr von monatlich S 220,- gemietet, wobei das Mietverhältnis am 1. Feber 1991 begann.

Mit Schriftsatz, bei der Schlichtungsstelle eingelangt am 10. Juni 2000, und mit Ergänzung eingelangt am 13. Dezember 2000 beantragte der Antragsteller zu prüfen und festzustellen, um welchen Betrag der Antragsgegner durch Einhebung der Liftgebühr von Juli 1997 bis dato das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe; weiters beantragte er gemäß §37 Abs4 MRG dem Antragsgegner aufzutragen, den Überschreitungsbetrag samt Anhang zurückzuzahlen. Mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2001, überreicht bei der Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 4. Dezember 2001, wurde der Antrag vom 30. Juni 2000 aus prozessualer Vorsicht präzisiert bzw. insofern ausgedehnt, als ausdrücklich die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung im Sinne des §16 Abs8 MRG geltend gemacht und beantragt wird festzustellen, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung (Liftgebühr) in Höhe von S 220,- das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinne des §16 Abs8 MRG unwirksam ist, in welcher Höhe der gesetzlich zulässige Zins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses dem Grunde nach zulässig war und inwieweit der gesetzlich zulässige Zins dem Grunde nach überschritten wurde.

Die Schlichtungsstelle stellte fest, dass die Mietzinsvereinbarung vom 17. Jänner 1991 hinsichtlich der zusätzlichen Einhebung einer monatlichen "Liftgebühr" in Höhe von S 220,- das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und somit im Sinne des §16 Abs8 MRG unwirksam ist. Weiters wurde festgestellt, dass der Antragsgegner gegenüber dem Antragsteller das gesetzlich zulässige Zinsausmaß vom 1. Juli 1997 bis 1. Dezember 2001 um monatlich S 220,- überschritten hat. Dem Antragsgegner wurde aufgetragen, dem Antragsteller den Betrag von S 11.880,- (€ 863,35) zuzüglich Mehrwertsteuer und Zinsen zu bezahlen.

Gegen diese Entscheidung der Schlichtungsstelle rief der Antragsgegner fristgerecht das Erstgericht gemäß §40 Abs1 MRG an und beantragte deren Entscheidung ersatzlos aufzuheben.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss stellte das Erstgericht fest, dass der Antragsgegner den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins im Zeitraum Juli 1997 bis einschließlich Dezember 2001 um monatlich je € 15,99 überschritten hat und verpflichtete den Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages von € 949,81 samt Anhang Im Übrigen wies das Erstgericht den Antrag ab.

Rechtlich ging es ua davon aus, dass die Vereinbarung einer Liftgebühr von S 220,- monatlich unzulässig sei, da es sich bei dem Aufzug um eine Gemeinschaftsanlage handle und eine Sondergemeinschaft hinsichtlich der Nutzung des Aufzuges nicht bestehe. In diesem Umfang sei die Zinsvereinbarung gesetzwidrig. Der Antrag auf Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses vom 4. Dezember 2001 für das gegenständliche Objekt sei jedoch, da das Bestandverhältnis bereits im Jänner 1991 begründet worden sei, gemäß §16 Abs8 MRG präkludiert.

Gegen diesen Sachbeschluss im Umfang des antragsabweisenden bzw. des antragsstattgebenden Teils richten sich die Rekurse des Antragstellers bzw. des Antragsgegners. Rekursbeantwortungen wurden jeweils nicht erstattet.

2.7. Zu G65/04

Der Antragsgegner ist Eigentümer einer Liegenschaft in 1200 Wien. Die Antragsgegnerin ist in den Mietvertrag vom 15. September 1980 einer dort befindlichen Wohnung nach ihrem geschiedenen Gatten eingetreten. Mit Schriftsatz, eingelangt am 30. Juni 2000, beantragte die Antragstellerin bei der Schlichtungsstelle die gesetzliche Unzulässigkeit des

vereinbarten und begehrten Hauptmietzinses festzustellen und dem Antragsgegner aufzutragen, den festgestellten Überschreitungsbetrag zurückzuzahlen.

Die Schlichtungsstelle erklärte die Mietzinsvereinbarung für unwirksam und stellte den gesetzlich zulässigen monatlichen Mietzins mit S 340,- sowie eine Überschreitung der Vorschreibung durch den Antragsgegner für den Zeitraum 1. Juni 1997 bis 21. Feber 2001 fest und trug dem Antragsgegner die Rückzahlung des Überschreitungsbetrages von S 46.555,20 samt Anhang auf.

Mit dem vor dem antragstellenden Gericht angefochtenen Sachbeschluss stellte das Erstgericht fest, dass der Antragsgegner den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins überschritten hat und verpflichtete den Antragsgegner zur Rückzahlung des Überschreitungsbetrages samt Umsatzsteuer und Zinsen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht ua. aus, dass auf den Mietvertrag §16 Abs3 MRG idF der MRG-Novelle 1974 anzuwenden sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Rekurs des Antragsgegners. Die Antragstellerin beantragte, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

3. Das antragstellende Gericht bringt in sämtlichen Verfahren mit näherer Begründung vor, dass es aufgrund der Übergangsbestimmung des §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 §44 MRG idF WRN 1999 anzuwenden hat.

4. In sämtlichen Verfahren legt das antragstellende Gericht seine Bedenken übereinstimmend wie folgt dar:

Die Bestimmung des §16 Abs8 MRG habe im Rahmen des 3. WÄG eine Fristbestimmung normiert, deren Zweck darin gelegen sei, den Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung gestellt hätten. Die Intention sei gewesen, unzulässige Mietzinsvereinbarungen mit Ablauf der für die Anfechtung gesetzten Frist generell als saniert gelten zu lassen.

In diesem Zusammenhang sei offen geblieben, inwieweit diese zeitlichen Grenzen der Bekämpfbarkeit überhöhter Mietzinsvereinbarungen auch auf solche, die vor Inkrafttreten der entsprechenden Regelung des 3. WÄG am 1. März 1994 abgeschlossen worden seien, anzuwenden wären. Nach einiger Zeit der Rechtsunsicherheit, hervorgerufen durch die fehlende Übergangsbestimmung, habe der Oberste Gerichtshof mit Entscheidung vom 21. April 1998, 5 Ob 94/98d, eindeutig und in Folge zahlreich bestätigt, die Lücke dahingehend geschlossen, dass auch für die erwähnten älteren Vereinbarungen die Frist des §16 Abs8 MRG idF des

3. WÄG mit Inkrafttreten dieser Bestimmung am 1. März 1994 zu laufen begonnen hätte. Das Hauptargument wäre, dass gerade bei noch älteren Mietzinsvereinbarungen die Beweisproblematik parallel zu der bis zur Bekämpfung der Vereinbarung vergangenen Zeit steige und daher eine entsprechende Anwendung des §16 Abs8 leg.cit. unabdingbar sei.

Mit Einführung des §44 MRG durch die WRN 1999, würde vom Gesetzgeber entgegen der als gesichert geltenden Rechtsprechung unmissverständlich niedergelegt, dass die Präklusionsfrist des §16 Abs8 zweiter bis vierter Satz MRG nicht für Mietzinsvereinbarungen gelte, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen worden seien. Diese Vorschrift sei am 1. September 1999 in Kraft getreten. Durch diese, als legislative Korrektur bezeichnete Bestimmung, sei nicht nur die bisherige Rechtsprechung konterkariert, sondern auch der eigentliche Gedanke in §16 Abs8 MRG, die Vermeidung von überproportional großen Beweisproblemen nach entsprechend langem Zeitablauf bei noch älteren Mietzinsvereinbarungen, verworfen und eine sachlich unhaltbare und gleichheitswidrige Rechtslage geschaffen worden. Diese Vorgangsweise würde in den Materialien damit erklärt, dass der zeitliche Anwendungsbereich der Präklusionsregelung in den §16 Abs8 und §26 Abs2 MRG entsprechend der seinerzeitigen Intention des Gesetzgebers des 3. WÄG eingeschränkt worden sei.

Schon verhältnismäßig kurze Zeit nach der Ingeltungsetzung sei §44 MRG mit der WRN 2000 mit Wirkung 1. Juli 2000 aufgrund vielfacher Ablehnung und verfassungsrechtlicher Bedenken wieder aufgehoben worden. In den Materialien fände sich als Erklärung dafür, dass die Aufhebung des erst mit der WRN 1999 neu eingeführten §44 MRG wegen der ihm innewohnenden Unsachlichkeit erfolgt sei. Gleichzeitig sei jedoch in §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 bestimmt worden, dass §44 MRG idF WRN 1999 weiterhin in Verfahren zur Anwendung komme, die vor dem 1. Juli 2000 anhängig gemacht worden seien. Dies lasse den Gegenschluss zu, dass §44 MRG für alle übrigen Fälle überhöhter Mietzinsvereinbarungen nicht mehr maßgeblich sei.

Der hier gegenständliche Rechtsstreit sei jedoch eindeutig ein Fall des Anwendungsgebietes des §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 und somit des §44 MRG idF WRN 1999. In diesem Zusammenhang sei die Möglichkeit einer Verfassungswidrigkeit der letztgenannten Bestimmung und bei deren Bejahung jener des §49c Abs8 MRG genau zu überdenken, da es die nun bestehende Regelung besonders fragwürdig erscheinen lasse, dass letztlich bloß eine kleine Gruppe von Vermietern definitiv jener bedenklichen Rechtslage ausgesetzt bleiben solle, die vom Gesetzgeber lediglich für die Zeit vom 1. September 1999 bis zum 30. Juni 2000 für verbindlich erklärt worden wäre und mit der WRN 2000 wegen Unsachlichkeit wieder aufgehoben worden sei.

So lasse die von den betroffenen Vermietern nicht beeinflussbare Verschiedenbehandlung jener, deren Mieter in Kenntnis der geplanten Aufhebung des §44 MRG durch rechtzeitige Antragstellung noch in dessen Genuss zu gelangen trachteten, und jener, denen aufgrund des §49c Abs8 MRG ab 1. Juli 2000 eine Anwendbarkeit des §44 MRG definitiv erspart bleibe, neue unsachliche Differenzierungen vermuten (vgl. Vonkilch, Umfang und Konsequenzen der Aufhebung von §44 MRG durch die WRN 2000, immolex 2000, 302).

Das Sachlichkeitsgebot des Art7 Abs1 B-VG, sowie das verfassungsrechtliche Vertrauensschutzgebot seien besonders zu beachten (vgl. Vonkilch, Ein kritischer Blick auf den neuen §44 MRG, wobl 2000, 13f.). Der Gleichheitssatz verbiete dem Gesetzgeber andere als sachlich begründete Differenzierungen zu schaffen. Nur dann, wenn gesetzliche Differenzierungen aus entsprechenden Unterschieden im Tatsächlichen ableitbar seien, entspreche das Gesetz dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz.

Unter diesem Aspekt würde auch eine kurze Übergangsregelung, die sich von ihrem Inhalt und ihrer Auswirkung ohne sachliche Rechtfertigung krass von den Regelungen unterscheide, die gleich gelagerte Sachverhalte vor und nach jener kurzen Geltungsperiode behandelt hätten, einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz innerhalb eines intertemporalen Privatrechts als differenziertes kollissionsrechtliches System, das von spezifischen Wertungen und Prinzipien geprägt sei, bedeuten (vgl. Vonkilch, Ein kritischer Blick auf den neuen §44 MRG, wobl 2000, 13f.; Vonkilch, Das intertemporale Privatrecht [1999] sowie für das deutsche Recht Heß, Intertemporales Privatrecht [1998]).

Die angefochtenen Regelungen seien unsachlich, da keine Rechtfertigung dafür gefunden werden könne, weshalb gerade für ganz alte Mietzinsvereinbarungen der Zweck des §16 Abs8 MRG, nämlich die Vermeidung grober Beweisschwierigkeiten durch §44 MRG, konterkariert werde. Dies dürfe der Gesetzgeber auch erkannt haben; dennoch verlieh er §44 MRG durch die Bestimmung des §49c Abs8 MRG weitere Geltung für bereits anhängige Verfahren. Dafür gebe es auch keine Legitimation als eine "Härtefallregelung".

Die angefochtenen Regelungen seien auch unter dem Aspekt eines allfälligen Verstoßes gegen das verfassungsrechtliche Vertrauensschutzprinzip zu beurteilen. Der Gleichheitssatz verbiete nicht, Gesetze mit rückwirkender Kraft auszustatten. Verfassungswidrigkeit sei jedoch dann gegeben, wenn Regelungen sachlich nicht gerechtfertigte nachträgliche Belastungen für denjenigen bewirken würden, der im Zeitpunkt seines Handelns auf eine bestimmte Rechtslage hätte vertrauen können bzw. die Rückwirkung ohne ausreichende sachliche Rechtfertigung nur auf bestimmte Sachverhalte beschränkt würde.

Für den konkreten Fall bedeute dies, die bereits am 1. März 1997 eingetretene Präklusion von Mietzinsüberprüfungsbegehren und die damit verbundene Sanierung von "Altmietzinsvereinbarungen", die aus der methodisch umfassend ausgewerteten Rechtsordnung durchaus ableitbar gewesen, vom Obersten Gerichtshof auch als solche behandelt worden sei und auf die zahlreiche Vermieter daher vertrauen durften, werde durch §44 MRG idF WRN 1999 mit Wirkung ex tunc rechtlich umbewertet (vgl. Vonkilch, Ein kritischer Blick auf den neuen §44 MRG, wobl 2000, 13f.). Es sei somit jedenfalls eine Vertrauensverletzung gegeben.

Eine mögliche sachliche Rechtfertigung könne wohl nur in gegenläufigen Interessen bzw. bestehenden Vertrauenspositionen der betroffenen Mieter gesehen werden, für deren Bestehen jedoch kaum Grundlagen auszumachen seien.

Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen gebe es Anlass zu gewichtigen Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelung des '44 MRG idF WRN 1999 und damit selbstverständlich auch gegen §49c Abs8 MRG idF WRN 2000.

An den Bedenken des Rekursgerichtes vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass der Oberste Gerichtshof §44 MRG idF WRN 1999 bereits wiederholt und zwischenzeitlich auch nach Anrufung des Verfassungsgerichtshofes durch den erkennenden Senat angewandt habe.

5. Die Bundesregierung hat in dem zu G171/02 protokollierten Verfahren eine Äußerung erstattet, auf die sie unter deren Anschluss in den zu G358/02, G76/03, G99/03, G229/03 und G41/04 protokollierten Verfahren verweist.

5.1. Den Bedenken des antragstellenden Gerichtes, dass durch §44 MRG idF WRN 1999 eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes und des Vertrauensschutzprinzipes erfolge, indem mit dieser, als "legislativen Korrektur" bezeichneten Bestimmung, nicht nur die bisherige Rechtsprechung konterkariert, sondern auch der eigentliche Gedanke hinter §16 Abs8 MRG, nämlich die Vermeidung von überproportional großen Beweisproblemen nach entsprechend langem Zeitablauf bei noch älteren vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Mietzinsvereinbarungen, verworfen und eine sachliche unhaltbare und gleichheitswidrige Rechtslage geschaffen worden sei, hält die Bundesregierung entgegen, dass eine Auseinandersetzung mit dieser Argumentation bei einer Betrachtung der Abläufe im Zeitverlauf anzusetzen habe.

Mit dem 3. WÄG sei für die Geltendmachung der (teilweisen) Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung infolge Überschreitens einer gesetzlichen Höchstgrenze in §16 Abs8 und §26 Abs3 (nunmehr §26 Abs4) MRG jeweils eine Präklusionsregelung geschaffen worden, durch die grundsätzlich eine Präklusivfrist von drei Jahren vorgesehen worden sei. Zur Frage der Anwendbarkeit des §16 Abs8 MRG auf sogenannte "Altverträge" habe sich der Gesetzgeber des 3. WÄG weder im Gesetzestext noch in den Gesetzesmaterialien geäußert.

Mangels einer spezifischen Übergangsregelung sei fraglich gewesen, ob die Präklusion der Zinsprüfung auch für solche Mietzinsvereinbarungen gelten solle, die vor dem Inkrafttreten des

3. WÄG geschlossen worden seien. Die Rechtsprechung habe diese Frage dahingehend gelöst, dass die Ausschlussfrist auch auf die vor dem 1. März 1994 geschlossenen Mietzinsabreden anwendbar sei, aber erst mit dem Datum des Inkrafttretens der Neuregelung (also am 1. März 1994) zu laufen beginne (vgl. OGH in wobl 1998/115; wobl 1999/31; wobl 1999/46; wobl 1999/72; wobl 1999/76).

5.2. Der Gesetzgeber der WRN 1999 sei aber mit dieser - von der Judikatur entwickelten - Lösung nicht einverstanden gewesen. In der auf parlamentarischer Ebene geführten Beratung, die dieser Novelle vorangegangen sei, sei argumentiert worden, dass die erwähnte Judikatur zu §16 Abs8 MRG nicht dem Willen und der Intention des seinerzeitigen Gesetzgebers und des 3. WÄG entspräche und deshalb die durch die höchstgerichtliche Rechtsprechung herbeigeführte Entwicklung einer "legislativen Korrektur" bedürfe. Ein solches Vorgehen müsse dem Gesetzgeber im Rahmen des ihm zustehenden Gestaltungsspielraumes nach Ansicht der Bundesregierung unbenommen bleiben; Entscheidungen der ordentlichen Gerichte in zivilgerichtlichen Angelegenheiten könnten den Gesetzgeber in seiner gestalterischen Funktion in keiner Weise binden oder einschränken.

5.3.1. Der Gesetzgeber habe mit dieser Regelung des §44 MRG idF WRN 1999 jedenfalls nicht das aus dem Gleichheitsgrundsatz erfließende Sachlichkeitsgebot verletzt. Von Bedeutung sei, dass die Präklusion der Mietzinsanfechtung unter Bestimmung einer dreijährigen Frist eine gravierende Beschränkung der Rechte des Mieters darstelle. Sie bewirke, dass das Recht des Mieters, sich gegen einen ihm gesetzwidrig zu hoch vorgeschriebenen Mietzins zur Wehr zu setzen, nach Fristablauf unwiderbringlich erlösche. Im Hinblick darauf habe sich der Gesetzgeber dazu entschlossen, diesen Eingriff in Mietrechte in Ansehung von "Altmietverträgen" nicht zuzulassen.

Dieser Ausschluss der Präklusion für "Altmietverträge", bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Präklusionsregelung für "Neuverträge", könne sehr wohl an Unterschiede im Faktischen bzw. an der jeweils zugrundeliegenden Rechtslage anknüpfen. Die Situation bei der Anfechtung eines Hauptmietzinses sei gänzlich verschieden je nachdem, ob die Mietzinsvereinbarung vor oder nach dem Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossen worden sei. Vor dem 1. März 1994 habe nämlich das Mietrechtsgesetz in seinem vollen Anwendungsbereich das sogenannte "Kategoriesystem" als zentralen Mechanismus der gesetzlichen Mietzinsbegrenzung für Wohnungsmietverträge vorgesehen (§16 Abs2 MRG idF vor dem 3. WÄG); mit 1. März 1994 sei an dessen Stelle das auch heute noch in Geltung stehende "Richtwertsystem" getreten. Diese beiden Zinsbegrenzungssysteme würden sich grundlegend voneinander unterscheiden, und zwar auch in solchen Umständen, die für die Frage der Mietzinsanfechtung von besonderer Bedeutung seien.

5.3.2. Das System des "Kategorienmietzinses" sei ein betraglich starres einfach handbares Zinsbegrenzungsmodell gewesen, bei dem die davon erfaßten Wohnungen in vier Ausstattungskategorien - nämlich A, B, C und D - unterteilt worden seien und jeder Ausstattungskategorie eine gesetzlich bestimmte Zinsgrenze je Quadratmeter zugeordnet worden sei. Die Unterteilung in Ausstattungskategorien wäre anhand bestimmter Ausstattungsmerkmale vorgenommen worden, wie zB Klosett, Wasserentnahmestelle, zeitgemäße Badegelegenheit,

Warmwasseraufbereitung, Etagenheizung oder Wohnungsgröße. Für die Frage, welcher Hauptmietzins für eine dem Kategoriesystem unterliegende Wohnung zulässig sei, müsse daher lediglich geklärt werden, über welche Ausstattungsmerkmale die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses verfügt habe und welcher Ausstattungskategorie sie demnach zu diesem Zeitpunkt angehört habe. Wenn dies geklärt sei, ergebe sich der höchstzulässige Hauptmietzins aus dem Gesetz.

Für eine diesem Zinsbegrenzungsmechanismus unterliegende Wohnung könne auch Jahrzehnte nach dem Beginn des Mietverhältnisses in der Regel ohne besondere Schwierigkeit beantwortet werden, welcher Hauptmietzins für diese Wohnung zulässig sei. Im Allgemeinen könne dieses Zinsbegrenzungsmodell in großem zeitlichen Abstand zur Mietzinsvereinbarung einwandfrei gehandhabt werden, weil meistens nach Jahrzehnten im Beweisverfahren geklärt werden könne, ob etwa eine Wohnung über ein Klosett im Inneren oder über ein Badezimmer verfügt habe. Daher sei es beim Kategoriesystem, das für die vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Wohnungsmietverträge im vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes regelhaft zur Anwendung gekommen sei und komme, nicht erforderlich gewesen im Wege einer Präklusion der Zinsanfechtung die Mieterrechte zu beschränken. Die "erheblichen Beweisprobleme", die die Gesetzesmaterialien zum 3. WÄG bei der Mietzinsüberprüfung zu einem lang nach dem Mietvertragsabschluss gelegenen Zeitpunkt befürchtet hätten, würden beim Kategoriesystem regelmäßig nicht auftreten.

5.3.3. Völlig anders stelle sich die Situation aber für das seit dem 1. März 1994 in Geltung stehende "Richtwertsystem" dar. Zwar gebe es auch bei diesem Zinsbegrenzungsmodell noch die vier Ausstattungskategorien, doch sei die Zuordnung einer Wohnung zu einer Ausstattungskategorie im Richtwertsystem nur einer von zahlreichen Parametern für die Ermittlung des höchstzulässigen Hauptmietzinses. Bei diesem Zinsbegrenzungsmechanismus könne dem Gesetz- und Verordnungsrecht nur der für das jeweilige Bundesland geltende Richtwert entnommen werden. Um aber den nach dem Richtwertsystem höchstzulässigen Hauptmietzins für eine konkrete Wohnung zu bestimmen, müsse die Wohnung anhand von sechs in §16 Abs2 MRG angeführten Kriteriengruppen mit dem fiktiven Gebilde der mietrechtlichen Normwohnung (das ist eine Wohnung der Ausstattungskategorie A mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m² in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage) verglichen werden. Wenn die zu beurteilende Wohnung in einer der gesetzlich vorgegebenen Vergleichskomponenten vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung abweiche, sei je nach Art der Abweichung zum jeweiligen Richtwert ein entsprechender Zuschlag bzw. von diesem ein entsprechender Abstrich vorzunehmen. Dies habe für jedes einzelne Vergleichskriterium zunächst gesondert zu geschehen. Der "Saldo" aus diesen Zuschlägen und Abstrichen sei zum Richtwert hinzuzuzählen bzw. von diesem abzuziehen.

Das Gesetz sehe eine Vielfalt solcher Vergleichskriterien vor. In der ersten Gruppe sei dies die Zweckbestimmung der Wohnung, ihrer Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerkes, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkon, Terrasse, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung (§16 Abs2 Z1 MRG; all dies immer im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung); in der zweiten Gruppe die Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes mit Einstell- oder Abstellplätzen bzw. Garagen, einer Aufzugsanlage, einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sowie mit Gemeinschaftsanlagen oder -räumen (zB Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume, Schutzräume, modern ausgestattete Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Saunen; §16 Abs2 Z2 MRG); in der dritten Gruppe eine allfällige Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen habe (§16 Abs2 Z3 MRG); in der vierten Gruppe die Lage und Wohnumgebung des Hauses (§16 Abs2 Z4 MRG); in der fünften Gruppe der Erhaltungszustand des Hauses (§16 Abs2 Z5 MRG) und schließlich in der sechsten Gruppe die Ausstattungskategorie (§16 Abs2 Z6 MRG). In der Rechtsprechung würden einzelne dieser Kriteriengruppen noch weiter ausdifferenziert; so sind beispielsweise für das Vergleichskriterium der Ausstattung der Wohnung nicht bloß die Ausstattungsmerkmale entsprechend dem früheren Kategoriensystem von Bedeutung, sondern etwa auch die Frage, ob die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses über einen Telefonanschluss, über eine Telekabelanschluss, über einen Parkettboden, über eine Gegensprechanlage oder über sonstige besondere technische Ausstattungen verfügt hätte. Zu all diesen Zuschlags- und Abschlagskriterien müssten zunächst die faktischen Gegebenheiten zum Zeitpunkt des

Mietvertragsabschlusses ermittelt werden, sodann müsse jedem dieser Kriterien ein bestimmter Prozentsatz - bezogen auf den Richtwert - zugeordnet werden, ohne dass dafür gesetzlich festgelegte Beträge zur Verfügung stünden (vgl. Stabentheiner, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 [89f.]).

Besonderes gelte beim Lagekriterium; hier seien je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 % der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je Quadratmeter der Nutzfläche vorzunehmen, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen würden, in dieser Lage (Wohnumgebung) zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses üblicherweise aufgewandt worden seien (§16 Abs3 MRG). Es müsse zur Ermittlung des Lagezuschlags oder -abstrichs ein Grundkostenvergleich geführt und zu diesem Zweck das lagetypische Grundpreisniveau zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ermittelt werden (vgl. Stabentheiner, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81 [89f.]).

Aus dieser - nur überblicksartigen - Darstellung werde deutlich, dass es sich beim Richtwertsystem um ein sehr komplexes Zinsbegrenzungsmodell mit zahlreichen Parametern handle, das es erforderlich mache, die faktischen Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses umfassend und detailliert zu erheben, entsprechend der damaligen Marktanschauung zu gewichten und daraus in einem komplizierten kalkulatorischen Vorgang den höchstzulässigen Hauptmietzins abzuleiten (vgl. Stabentheiner, Das Richtwertsystem, wobl 1994, 81). Daraus werde auch verständlich, dass es beim Richtwertmodell im Gegensatz zum verhältnismäßig einfachen Kategoriesystem schon nach wenigen Jahren äußerst schwierig werden könne, diese zahlreichen faktischen Grundlagen für die Ermittlung des höchstzulässigen Hauptmietzinses in einem gerichtlichen Verfahren mit der dafür gebotenen Verlässlichkeit abzuklären. Je länger ein Mietzinsüberprüfungsverfahren zeitlich vom Beginn des Mietverhältnisses entfernt erfolge, desto schwieriger werde diese Aufgabe und desto unsicherer werde die Sachverhaltsgrundlage, auf der die Mietzinsvereinbarung rechtlich beurteilt werden solle. Mit der steigenden Zahl von Jahren zwischen Zinsvereinbarung und Mietzinsüberprüfung geriete dies zu einem schier unlösbaren Problem. Daher wäre es bei diesem komplizierten Zinsbegrenzungssystem durchaus zweckmäßig, durch eine Präklusionsregelung dafür zu sorgen, dass eine Mietzinsanfechtung nur im zeitlichen Nahebereich zum Mietvertragsabschluss möglich sei.

5.3.4. Der völlig unterschiedliche Komplexitätsgrad des Kategoriesystems einerseits und des Richtwertsystems andererseits könnte ohne weiters ausreichende Rechtfertigung dafür bieten, die Präklusionsregelung des §16 Abs8 MRG (und ebenso des §26 Abs4 [früher Abs3] MRG) nur für solche Mietverträge vorzusehen, die dem ab 1. März 1994 in Kraft stehenden Richtwertsystem unterlägen. Der Gesetzgeber der WRN 1999 habe jedenfalls durch diese Regelung den ihm eingeräumten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum im Lichte der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht verlassen (vgl. VfGH 8.3.2002, G308/01 sowie 14.3.2002, G217/01 ua.).

5.4. Insoweit auch eine Verletzung des Vertrauensschutzgebotes releviert werde, sei diesem Bedenken entgegenzuhalten, dass die der Annahme des §44 MRG idF WRN 1999 zugrunde liegende Frage darin bestehe, ob die Geltendmachung einer zum Teil gesetzwidrigen, nämlich überhöhten Mietzinsvereinbarung präkludiert werde oder nicht. Ein schützenswertes Vertrauen eines Vermieters dauerhaft einen gesetzwidrig zu hohen Mietzins vereinnahmen zu können, weil eine Präklusionsfrist bereits abgelaufen sei, könne von vornherein nicht anerkannt werden.

Hiezu komme, dass ein solches Vertrauen - selbst wenn man dessen Bestand bejahen würde - nicht vom Gesetzgeber geschaffen worden sei, zumal das 3. WÄG ja gerade nichts darüber aussage, ob §16 Abs8 MRG idF 3. WÄG auch für "Altverträge" gelte. Ein solches "Vertrauen" könne also - wenn überhaupt - erst auf die sich allmählich entwickelnde Judikatur gegründet werden. Da aber, wie selbst das antragstellende Gericht einräume, das diese Frage abschließend klärende Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 21. April 1998 datiere und §44 MRG idF WRN 1999 am 1. September 1999, also weniger als eineinhalb Jahre später in Kraft getreten sei, müsse auch aus diesem Grund ein verfassungsrechtlich schützenswertes Vertrauen verneint werden.

5.5. Im Antrag werde zur Begründung der behaupteten Gleichheitswidrigkeit des §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 ausgeführt, dass durch diese Übergangsbestimmung die durch §44 MRG idF WRN 1999 verursachte Ungleichbehandlung quasi prolongiert werde. Die - von den betroffenen Vermietern nicht beeinflussbare - Verschiedenbehandlung jener Vermieter, deren Mieter in Kenntnis der geplanten Aufhebung des §44 MRG durch rechtzeitige Antragstellung noch in den Genuß des §44 MRG zu gelangen getrachtet hätten und jener Vermieter, denen

aufgrund des §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 ab 1. Juli 2000 die Anwendbarkeit des§44 MRG idF WRN 1999 definitiv erspart geblieben sei, lasse neue unsachliche Differenzierungen vermuten. Das antragstellende Gericht äußere gewichtige "Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelung des §44 MRG idF WRN 1999 und damit selbstverständlich auch gegen §49c Abs8 MRG idF WRN 2000". Der Antrag des Senats scheine also einen gleichsam automatischen Zusammenhang zwischen einer Verfassungswidrigkeit der angefochtenen materiellen Norm des §44 MRG idF WRN 1999 und einer Verfassungswidrigkeit der hiezu ergangenen Übergangsbestimmung§49c Abs8 MRG idF WRN 2000 anzunehmen.

Dem hält die Bundesregierung entgegen: Gerade ein solcher Automatismus sei aber zu verneinen. Durch die Übergangsbestimmung solle sichergestellt werden, dass dann, wenn eine vor dem 1. März 1994 abgeschlossene Mietzinsvereinbarung vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht oder bei der Schlichtungsstelle als unwirksam angefochten worden sei, der im (aufgehobenen) §44 MRG idF WRN 1999 normierten Präklusionsausschluss für ein solches Verfahren noch zum Tragen komme (vgl. Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000, wobl 2000, 197 [211]).

Bei neuen Normen, die entweder das Verfahrensrecht beträfen oder sonst in gerichtliche Verfahren hineinwirken könnten, stelle sich regelmäßig die Frage ob und inwieweit die neue Bestimmung auch in solchen Verfahren zu beachten sei, die vor dem Inkrafttreten des neuen Rechtes anhängig geworden seien. Ohne besondere Übergangsregelung sei regelmäßig davon auszugehen, dass das neue (Verfahrens-)Recht auch auf schon laufende Verfahren anzuwenden sei. Für die Präklusion der Geltendmachung der Unwirksamkeit einer vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Mietzinsvereinbarung sollte diese allgemeine Regel nach dem Willen des Gesetzgebers der WRN 2000 jedoch nicht gelten. Die Frage, ob und innerhalb welcher Frist die Unwirksamkeit einer solchen Mietzinsvereinbarung geltend gemacht werden könne, wirke bereits auf die ursprüngliche Disposition der Parteien eines gerichtlichen Verfahrens, also auf das Geschehen zu Beginn des Prozesses zurück. Daher wäre es im konkreten Fall problematisch gewesen die vorgenommene Rechtsänderung (Aufhebung des §44 MRG idF WRN 1999) schon für Verfahren wirksam werden zu lassen, die sich bei Inkrafttreten der neuen Rechtslage (am 1. Juli 2000) schon in einem fortgeschrittenen Stadium oder gar in höherer Instanz befunden hätten. Deshalb würde in §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 angeordnet, dass der aufgehobene §44 MRG idF WRN 1999 auf Verfahren, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht oder bei der Schlichtungsstelle anhängig gemacht worden seien, weiter anzuwenden sei.

Die zuletzt genannte Übergangsregelung solle ja gerade der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz dienen. Im hier zu beurteilenden Fall sei die WRN 2000 am 6. Juni 2000 im Plenum des Nationalrates beschlossen worden und am 1. Juli 2000 in Kraft getreten. Lediglich bei Verfahren, die noch vor deren Inkrafttreten am 1. Juli 2000 anhängig gemacht worden seien, sei §44 MRG idF WRN 1999 weiterhin für anwendbar erklärt worden. Diese Weitergeltung für Verfahren, die bis zu einem knappen Monat nach der Beschlussfassung über die Gesetzesänderung anhängig gemacht worden seien, könne somit sowohl aus verfassungsrechtlichen Überlegungen als auch wegen der inhaltlichen Funktion dieser Übergangsbestimmung, aber auch wegen der geschilderten zeitlichen Zusammenhänge keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen.

5.6. Zusammenfassend erweist sich daher die dem Vertrauensschutz und der Rechtssicherheit dienende Übergangsbestimmung des §49c Abs8 MRG idF WRN 2000 unabhängig von der verfassungsrechtlichen Beurteilung des §44 MRG idF WRN 1999 als sachlich gerechtfertigt und somit verfassungskonform.

5.7. Die Bundesregierung beantragt, der Verfassungsgerichtshof wolle den Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Bestimmung als unbegründet abweisen, in eventu aussprechen, dass §44 MRG idF WRN 1999, BGBl. I 147/1999, nicht verfassungswidrig war.

6. Die erstbeteiligte Partei in dem zu G358/02 protokollierten Verfahren und die erst- und zweitbeteiligte Partei in dem zu G229/03 protokollierten Verfahren haben Äußerungen erstattet, in denen sie die angefochtenen Bestimmungen verteidigen und sich im Übrigen der Äußerung der Bundesregierung anschließen. Sie beantragen den Antrag des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien auf Aufhebung der angefochtenen Bestimmungen als unbegründet abzuweisen.

Die drittbeklagte Partei in dem zu G229/03 protokollierten Verfahren verweist auf die Ausführungen des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien in seinem Prüfungsbeschluss und beantragt, der Verfassungsgerichtshof wolle aussprechen, dass §44 MRG idF WRN 1999, BGBl. I 147/1999, verfassungswidrig war und §49c Abs8 MRG idF WRN

2000 als verfassungswidrig aufheben.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag iS des Art140 B-VG bzw. des Art139 B-VG nur dann wegen mangelnder Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die - angefochtene - generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (zB VfSlg. 9811/1983, 10.296/1984, 11.565/1987, 12.189/1989).

Das antragstellende Gericht geht jedenfalls nicht denkunmöglich davon aus, dass es in den bei ihm anhängigen Verfahren die angefochtenen Bestimmungen anzuwenden hat.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, sind die Anträge zulässig.

2. Die Rechtslage stellt sich wie folgt dar (die angefochtenen Gesetzesstellen sind hervorgehoben):

2.1. Durch das 3. WÄG, BGBl. I 800/1993, wurde §16 MRG neu gefasst. Dessen Abs8 lautete:

"(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, §39) geltend zu machen. Diese Frist verlängert sich im Fall eines nach §29 Abs1 Z3 litc befristeten Hauptmietverhältnisses um sechs Monate."

Im Bericht des Bautenausschusses (1268 BlgNR 18. GP 13) wird dazu ausgeführt:

"Zu §16 Abs8 hält der Ausschuß fest, daß die neu vorgesehene Präklusionsfrist der Tatsache Rechnung trägt, daß die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen würde..."

Mit der WRN 2000, BGBl. I 36, erhält §16 Abs8 MRG folgenden Wortlaut:

"Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, §39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§29 Abs1 Z3) 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."

2.2. Nach §16 Abs5 MRG idF vor dem 3. WÄG war die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als sie das normierte Höchstausmaß überschritt. Die Geltendmachung der Unwirksamkeit unzulässiger Mietzinsvereinbarungen war unbefristet möglich. Nach §16 Abs3 MRG idF 3. WÄG kann (in der Regel) die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung nur mehr binnen 3 Jahren nach deren Abschluss bei sonstiger Präklusion geltend gemacht und der das gesetzliche Zinsausmaß überschreitende Betrag zurückgefordert werden. Mangels einer ausdrücklichen Übergangsregelung war fraglich, ob die dreijährige Präklusionsfrist des §16 Abs8 MRG idF 3. WÄG auch auf Mietzinsvereinbarungen, die vor dessen Inkrafttreten am 1. März 1994 abgeschlossen worden waren, anzuwenden ist. Nach zunächst schwankender Rechtsprechung sprach der OGH (21. April 1998, 5 Ob 94/98d) aus, dass die dreijährige Präklusionsfrist auch auf Mietzin

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at