

Mietrecht aktuell – eine Standortbestimmung in Erwartung der bevorstehenden Mietrechtsreform

Dem Vernehmen nach bereitet der Gesetzgeber eine mehr oder weniger umfassende Reform des Mietrechts vor – es verdichten sich die Anzeichen dafür, dass ein entsprechender Entwurf bereits in Kürze der Öffentlichkeit vorgelegt wird. Der vorliegende Newsletter beleuchtet vor dem Hintergrund legislativer und judizieller Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit die Ausgangsposition dieses Reformvorhabens.

▪ PARTEIANTRAG AUF NORMENKONTROLLE

§ 62a Abs 1 Z 4 VfGG sah die Unzulässigkeit der Stellung eines Antrages nach Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG (= Parteiantrag auf Normenkontrolle) in (mietrechtlichen Außerstreit-)Verfahren gemäß § 37 Abs 1 MRG¹ vor.

Der VfGH äußerte sich in seinem Erkenntnis **G 346/2015** vom 1. Oktober 2015 zu dieser Beschränkung kritisch: Die Materialien zur B-VG Novelle BGBl I 114/2013 enthielten keinen Hinweis darauf, dass der Verfassungsgesetzgeber die Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG schlechthin als solche ansieht, anlässlich derer die Stellung eines Antrages nach Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG jedenfalls unzulässig sein soll. Alleine der zeitliche Aspekt der „Verfahrensverzögerung“ durch die Stellung eines Antrages nach Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG sei für sich genommen kein Grund, der den Bundesgesetzgeber berechtige, von der ihm durch Art 140 Abs 1a erster Satz B-VG eingeräumten Ermächtigung in der Weise Gebrauch zu machen, dass er pauschal alle in § 37 Abs 1 MRG genannten Verfahren ausnimmt. Der Zweck der Verfahren nach § 37 Abs 1 MRG weise keine Besonderheiten auf, die es erforderlich (im Sinne von „unerlässlich“) machten, zu seiner Sicherung die Stellung eines Antrages nach Art 140 Abs 1 Z 1 lit d B-VG durch Bundesgesetz für unzulässig zu erklären. Die Prüfung der generellen Ausnahme aller Verfahren gemäß § 37

Abs 1 MRG erbringe daher das Ergebnis, dass diese nicht erforderlich zur Sicherung des Verfahrenszwecks sei. Die entsprechende Wortfolge in § 62a Abs 1 Z 4 VfGG wurde daher vom VfGH als verfassungswidrig aufgehoben, weil sie gegen Art 140 Abs 1a erster Satz B-VG verstoße.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass **nun jede Partei (Vermieter, Mieter) einer von einem ordentlichen Gericht in erster Instanz im Außerstreitverfahren entschiedenen Mietrechtssache die Möglichkeit hat, aus Anlass eines gegen die Entscheidung erhobenen Rechtsmittels den Verfassungsgerichtshof anzurufen – dies mit der Behauptung, wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes in ihren Rechten verletzt zu sein.** Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass sich der Verfassungsgerichtshof in absehbarer Zeit mit einigen derartigen Parteianträgen befassen und zu behaupteten Verfassungswidrigkeiten einzelner Bestimmungen des MRG bzw des RichtWG Stellung beziehen wird.

Medienberichten zufolge sind bereits einige Anträge auf dem Weg zum Höchstgericht. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen einzelne Bestimmungen des MRG bzw des RichtWG wurden bisweilen ja immer wieder geäußert, etwa im Hinblick auf die Differenzierung der Richtwerte

¹ § 37 Abs 1 MRG regelt die örtliche, sachliche und funktionelle Zuständigkeit in einer Reihe von wohnrechtlichen Angelegenheiten, nämlich im Wesentlichen bei mietrechtlichen Leistungs-, Feststellungs- und Rechtsgestaltungsbegehren (wie insb auch im Hinblick auf die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses oder auf die Verteilung der Betriebskosten bzw den Anteil eines Mietgegenstandes an den Betriebskosten).

der Bundesländer (§ 5 RichtWG)², den Ausschluss jeglichen Lagezuschlags bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses für sogenannte Gründerzeitviertel (§ 2 Abs 3 RichtWG)³, den einheitlichen Befristungsabschlag in der Höhe von 25 Prozent im Vollanwendungsbereich des MRG (§ 16 Abs 7 MRG)⁴ sowie im Falle des Eintritts in (vor dem 1. März 1994 abgeschlossene) Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG das höchstzulässige Ausmaß der Mietzinsanhebung auf maximal EUR 3,43, je m² Nutzfläche und Monat (§ 46 Abs 2 MRG)⁵. Die heutzutage schwer nachvollziehbaren Stichtagsregelungen in § 1 Abs 4 MRG seien hier nur als ergänzendes Beispiel erwähnt. Es darf mit Spannung erwartet werden, ob der Verfassungsgerichtshof in wirklich allen beanstandeten Regelungen eine sachliche Rechtfertigung erkennen kann, oder ob nicht doch die eine oder andere Norm konkret von Aufhebung bedroht ist. Egal, wie es kommen mag: Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs wird wohl auch die wohnrechtlichen Aktivitäten des Gesetzgebers nachhaltig beeinflussen.

2 Diese Differenzierung, die etwa das Bundesland Wien mit dem zweitniedrigsten Richtwert aller Bundesländer belegt, entspricht dem Verhältnis der tatsächlichen durchschnittlichen Marktmieten in keiner Weise. Ein Beispiel: Bei der Vermietung einer dem Richtwertmechanismus unterliegenden Altbauwohnung in Wien liegt das Ausgangsniveau für die Ermittlung des Richtwertmietzinses (EUR 5,39) mehr als zwei Euro je m² Nutzfläche und Monat unter jenem, das für die Vermietung einer Altbauwohnung in der Steiermark (EUR 7,44) maßgeblich ist. (Zumal sich prozentuelle Zuschläge immer am Richtwert orientieren, vergrößert sich bei Vorliegen zuschlagsrelevanter Umstände dieser Abstand noch mehr = „Schereneffekt“.) Demgegenüber ist aber nach den Daten des Immobilienpreisspiegels 2014 die durchschnittliche Marktmiete in Wien (EUR 9,12) mehr als drei Euro je m² Nutzfläche und Monat höher als in der Steiermark (EUR 5,89).

3 Dieser Ausschluss nimmt auf rein historische Gegebenheiten Bezug und ignoriert jene Umstände, auf die es sonst für die Ermittlung des Lagezuschlags ankommt, nämlich die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens. Vgl hierzu die Kritik in unserem [Newsletter vom 8. April 2015](#) zu 5 Ob 188/14d.

4 Es ist unverkennbar, dass eine längere Befristung für den Mieter einen Mehrwert darstellt, der aber bei der Ermittlung des Mietzinses nicht gewürdigt werden kann. So wird - sehr zum Nachteil der Mieter - den Vermietern jegliche Motivation genommen, befristete Mietverhältnisse auf längere Dauer abzuschließen.

5 Das Eintrittsrecht für nahe Angehörige ist rechtspolitisch unbestritten, nicht aber die dauerhafte mietzinsrechtliche Privilegierung der Eintretenden („Erbadel auf Billigmiete“) in Gestalt des maximal zulässigen Kategorie-A-Betrags gegenüber solchen Mietern die nicht das Glück haben, auf Vorfahren in günstigen Mietwohnungen zurückgreifen zu können und daher im Neuvermietungsfall für die gleiche Wohnung ein Mehrfaches an Mietzins leisten müssen.

▪ WGG-NOVELLE 2016

Im Rahmen einer „Wohnbauoffensive“ der Bundesregierung wurde – einer mittlerweile schlechten gesetzgeberischen Tradition folgend – sehr kurzfristig mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 2016 das WGG unter anderem in einem in mietrechtlicher Hinsicht sensiblen Punkt novelliert⁶:

Während bislang die Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG und die Erhaltungspflichten der Bauvereinigung nach § 14a WGG gleich geregelt waren⁷, wurde nun im WGG ein durchaus radikaler Systemwechsel vollzogen: Während die ständige Rechtsprechung bislang immer betont hat, dass es zwischen den – eingeschränkten – Erhaltungspflichten der Vermieters bzw der Bauvereinigung einerseits und den Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters bzw sonstigen Nutzungsberechtigten andererseits einen gesetzlich nicht geregelten Graubereich gibt (bzw im Anwendungsbereich des WGG gab)⁸, ist dies nunmehr im WGG gänzlich anders: **Die umfassenden Erhaltungspflichten nach § 1096 ABGB** (die nach der ständigen Rechtsprechung zum MRG und WGG im Vollanwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des WGG gerade NICHT zur Anwendung gelangen bzw gelangten), **gelten nun auch im WGG und wurden dort sogar zwingend gestellt**. Siehe hierzu § 14a Abs 1 WGG neu: *„Weitergehende Ansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sich nicht aus den dem Mieter in § 8 Abs. 1 MRG aufgetragenen Pflichten Gegenteiliges ergibt – bleiben unberührt und können im Vorhinein nicht abbedungen werden.“*

6 BGBl I 2015/157: WBIB-G sowie Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

7 Von vornherein betrafen diese Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollanwendungsbereich des MRG bzw der Bauvereinigung im Anwendungsbereich des WGG die allgemeinen Teile der Liegenschaft und erste Hausschäden im Inneren der Miet- und sonstigen Nutzungsgegenstände. Mit der am 1. Oktober 2006 in Kraft getretenen WRN 2006 (BGBl I 2006/124) wurden die Erhaltungspflichten des Vermieters bzw der Bauvereinigung im Inneren der Miet- und sonstigen Nutzungsgegenstände auf erhebliche, von den Miet- und sonstigen Nutzungsgegenständen ausgehende Gesundheitsgefährdungen ausgeweitet, mit der am 1 Jänner 2015 in Kraft getretenen WRN 2015 (BGBl I 2014/100) sodann auch auf mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte (dies auch mit Wirkung für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG). Vgl hierzu unseren [Newsletter vom 3. Dezember 2014](#).

8 [RIS-Justiz RS0124632](#). Vgl dazu etwa unseren [Newsletter vom 27. Februar 2013](#) zu 1 Ob 183/12m.

Dies bedeutet, dass es den gesetzlichen Graubereich im WGG nicht mehr gibt, und die Bauvereinigung zur Erhaltung des gesamten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstands und aller seiner Einrichtung und Anlagen verpflichtet ist. Dass in diesem Zusammenhang die Erläuternden Bemerkungen⁹ davon ausgehen, dass damit gerade kein wohnrechtlicher Paradigmenwechsel erfolgt, zumal ohnehin davon ausgehen war, dass die Rechtsprechung zukünftig im Bereich des WGG von einer Zwingendstellung des § 1096 ABGB ausgegangen wäre (?!?), ist nicht bloß missverständlich, sondern absolut falsch!

Näher ausgeführt werden diese nun umfassenden Erhaltungspflichten der Bauvereinigung im neuen § 14a Abs 2 Z 2b WGG: Die Erhaltungspflicht nach § 14a Abs 1 WGG umfasst „in Wohnungen¹⁰ die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs 1 MRG dem Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnutzungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.“

Die nun umfassenden Erhaltungspflichten des Bauvereinigung für das Innere der Miet- und sonstigen Nutzungsgegenstände gelten also nicht für den Ersatz von Beleuchtungsmitteln und für die Erhaltung von Malerei und Tapeten und werden zudem durch die Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters bzw sonstigen Nutzungsberechtigten sowie die dem Mieter bzw sonstigen Nutzungsberechtigten überantworteten Bagatellreparaturen beschränkt. Bagatellreparaturen sind die typischerweise von einem durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beziehung

von Fachleuten/Professionisten – durchführbaren Reparaturbereiche an ihm zugänglichen Ausstattungen in der Wohnung, wie beispielsweise Brause- und Waschmaschinenschläuche, Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn, das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern.

Die Erläuternden Bemerkungen¹¹ betonen zwar, dass mit der gegenständlich getroffenen Neuregelung über die erweiterte Erhaltungspflicht eines Vermieters nach WGG **keinerlei rechtliches Präjudiz für die angestrebten Neuregelungen im Bereich der §§ 3 und 8 MRG geschaffen werden soll.**¹² Ob dem wirklich so ist, bleibt abzuwarten. Es ist jedenfalls kaum vorstellbar, dass die erweiterten Erhaltungspflichten der Bauvereinigung auf die Reformdebatte im MRG gar keine Auswirkung entfalten wird. Im Übrigen wäre es ja auch durchaus bemerkenswert, wollte der Gesetzgeber nunmehr die bislang gehandhabte Gleichschaltung von § 3 MRG und § 14a WGG dauerhaft aufgeben.

▪ 2. MILG

In der Ministerratssitzung vom 26. Jänner 2016 hat sich die Bundesregierung kurzerhand entschlossen, in Gestalt des **2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (2. MILG)** die heuer gemäß § 5 RichtWG per 1. April 2016 fällige gesetzliche Valorisierung der Richtwerte für ein Jahr auszusetzen. **Die mit mietrechtlicher Wirksamkeit ab 1. April 2014 verlautbarten Richtwerte¹³ sollen also ein weiteres Jahr bestehen bleiben, und ab 1. April 2017 dann wieder alle zwei Jahre gesetzlich valorisiert werden,** dies fortan auf der Basis der Veränderung der Jahresdurchschnittswerte des VPI 2010 (statt bisher des VPI 2000) mit dem Indexwert 107,9 = Durchschnittswert des Jahres 2013 als neuer Berechnungsbasis.

Wersich nun aufgrund des 2. MILG – ganz dem Grundthema des Films „Groundhog Day“ („Und täglich grüßt das Murmeltier“) folgend – in einer Zeitschleife wohnt, dem sei

⁹ 895 d.B. XXV. GP 10.

¹⁰ § 14a Abs 2 Z 2b WGG neu bezieht sich ausdrücklich nur auf Wohnungen - was aber ist mit Geschäftsräumlichkeiten? Die Ausdehnung der Erhaltungspflichten in § 14a Abs 1 WGG gilt definitiv auch für diese!

¹¹ 895 d.B. XXV. GP 11.

¹² In diesem Zusammenhang wird die besondere Marktstellung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und deren besondere soziale Verantwortung für ihre Bewohnerschaft betont (895 d.B. XXV. GP 10).

¹³ Siehe hierzu unseren Newsletter vom 26. Februar 2014.

gesagt, dass dies nicht nur damit zu tun, dass das Datum des Groundhog Day (2. Februar) in diese Woche fällt. Nein, es ist wirklich schon alles – zumindest in ähnlicher Form – dagewesen: Bekanntlich hat der Gesetzgeber mit dem Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz (MILG, BGBl I 2008/50)¹⁴ und später der WRN 2009¹⁵ schon einmal die Valorisierung der Richtwerte zunächst durch Veränderung der Vergleichswerte gebremst und später durch Umstellung auf einen zweijährigen Valorisierungsrhythmus fortan jedes zweite Jahr ausgesetzt: Während bis zum MILG die Valorisierung anhand der Veränderung der Dezemberwerte des VPI 1986 ermittelt worden war, schwenkte das MILG im Jahre 2008 (nebst einer Umstellung des zugrundeliegenden Index vom VPI 1986 auf den VPI 2000) auf einen Vergleich der Jahresdurchschnittswerte des VPI um (mit dem Indexwert 114,6 = Durchschnittswert des Jahres 2007 als neuer Berechnungsbasis). Es handelte sich dabei – am Höhepunkt der Teuerungswelle – um eine Einmalmaßnahme seitens des Gesetzgebers, der zufolge die Richtwerte im Jahr 2008 um nur ca 2,1% (statt um 3,6%) anstiegen. Dem Gesetzgeber war freilich bewusst, dass mit dem MILG keinerlei langfristige Wirkung erzielt werden konnte und rechtzeitig vor dem 1. April 2009 neuerliche Überlegungen zur Valorisierung der Richtwerte angestellt werden mussten, wollte man vermeiden, dass sich das im Jahr 2008 preisdämpfende MILG im Jahr darauf erst recht preissteigernd auswirkt. So verging dann auch noch ein Jahr, bis es – über die kurzfristige Kosmetik des MILG hinaus – zu neuem Dauerrecht gekommen ist: Im Rahmen der WRN 2009 wurde die bis inklusive 2008 jährliche gesetzliche Valorisierung der Richtwerte auf einen Zweijahresrhythmus umgestellt (mit einer Anpassung zu jedem 1. April eines geraden Jahres), was also gegenüber dem ursprünglich in Geltung gestandenen Valorisierungssystem fortan zu einem Entfall der Anpassung alle zwei Jahre (und zwar in den ungeraden Jahren 2009, 2011, 2013 und 2015) führte. Die heuer per 1. April 2016 fällige Anpassung soll nun ebenfalls ausgesetzt und der Zweijahresrhythmus erst im Jahr 2017 wieder aufgenommen werden (dann eben mit einer Anpassung zu jedem 1. April eines ungeraden Jahres). **Damit bleiben nun die Richtwerte erstmals für einen Zeitraum von drei Jahren unverändert.**

Ähnlich wie das MILG nur als Provisorium gegolten hat, kann auch an das 2. MILG die Erwartung geknüpft werden, dass dieser legislative Schnellschuss¹⁶ nur eine Sofortmaßnahme gegen Verteuerungen von Wohnungsmieten sein soll und der Bundesregierung den Rücken für den Abschluss der mietrechtlichen Reformverhandlungen freihalten soll. Über deren Inhalte ist bislang freilich offiziell nichts bekannt, weil die Verhandlungen auf Ebene der Regierungsparteien unter dem Mantel der Verschwiegenheit geführt werden. Wir werden vom Reformvorhaben jedenfalls zeitnah berichten, sobald sich Punxsutawney Phil oder der Gesetzgeber aus der Höhle bewegt haben...

14 Siehe hierzu unseren [Newsletter vom 14. März 2008](#).

15 Siehe hierzu unseren [Newsletter vom 6. März 2009](#).

16 Hinzuwiesen ist freilich darauf, dass das 2. MILG wie auch schon das MILG und der auf dem MILG aufbauende Teil der WRN 2009 durch abermalige Veränderung der gesetzlichen Valorisierung der Richtwerte zulasten der Vermieter in bestehende mietrechtliche Wertsicherungsvereinbarungen eingreift.