

Nr. 33**Mellacher u.a. gegen Österreich**

Urteil vom 19. Dezember 1989 (Plenum)

Ausgefertigt in französischer und englischer Sprache, die gleichermaßen verbindlich sind, veröffentlicht in Série A / Series A Nr. 169.

Drei Beschwerden, davon die erste mit der **Beschwerde Nr. 10522/83**, Leopold und Maria Mellacher, eingelegt am 5. August 1983; Johannes, Ernst und Anton Mölk und Maria Schmid, eingelegt am 22. Mai 1984; Christiane Weiss-Tessbach und Maria Brenner-Felsach, eingelegt am 4. Juli 1984; am 14. Oktober 1988 von der Kommission vor den EGMR gebracht.

EMRK: Schutz des Eigentums, hier: Nutzungsbeschränkung durch gesetzlich vorgeschriebene Miethöhen und nachträgliche Herabsetzung vertraglich vereinbarter Mieten – Art. 1 Abs. 2 des 1. ZP-EMRK.

Innerstaatliches Recht: Mietrechtsgesetz 1981.

Ergebnis: Keine Verletzung von Art. 1 des 1. ZP-EMRK; gesonderte Prüfung von Art. 14 EMRK i.V.m. Art. 1 des 1. ZP-EMRK nicht erforderlich.

Sondervotum: Eins.

Zum Verfahren:

Die *Europäische Menschenrechtskommission* gelangt in ihrem abschließenden Bericht (Art. 31 EMRK) vom 11. Juli 1988 zu dem Ergebnis, dass im Fall von Herrn und Frau Mellacher und im Fall von Johannes, Ernst und Anton Mölk und Maria Schmid eine Verletzung von Art. 1 des 1. ZP-EMRK vorliegt und dass im Fall von Christiane Weiss-Tessbach und Maria Brenner-Felsach Art. 1 des 1. ZP-EMRK nicht verletzt worden ist, s.u. S. 500, Ziff. 38.

Die beim Gerichtshof ursprünglich gebildete Kammer hat am 20. Juni 1989 beschlossen, den Fall gem. Art. 50 VerfO-EGMR an das Plenum abzugeben.

Zu der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31. August 1989 sind vor dem Gerichtshof erschienen:

für die Regierung: H. Türk, Rechtsberater im Außenministerium, als Verfahrensbevollmächtigter, unterstützt durch: W. Okresek, Bundeskanzleramt, R. Tschugguel, Bundesministerium für Justiz, Berater;

für die Kommission: G. Batliner als Delegierter;

für die Beschwerdeführer: Rechtsanwälte H. Medwed, L. Hoffmann und G. Benn-Ibler.

Sachverhalt: (Übersetzung)

10. Die Bf. sind Eigentümer von Mietshäusern, die wegen der Herabsetzung der von ihnen erzielten Einnahmen aus Mietverträgen in Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1981 Beschwerde erheben.

*I. Der Hintergrund des Falles**A. Leopold und Maria Mellacher*

11. Die Bf. sind Miteigentümer eines Gebäudes in Graz, das mehrere Wohnungen umfasst, die an verschiedene Mieter überlassen wurden.

Eine dieser Wohnungen, die aus zwei Räumen und einer Küche besteht und eine Gesamtfläche von 40 m² aufweist, wurde am 15. September 1978

mit einem frei ausgehandelten Mietvertrag zu einer Miete von 1.870,- ÖS [ca. 136,- Euro]¹ im Monat unter Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1922 i.d.F. von 1967 vermietet.

12. Der Mieter der oben genannten Mietwohnung beantragte am 5. Februar 1982 beim Schlichtungsamt in Graz nach dem Mietrechtsgesetz 1981 die Ermäßigung seiner Miete auf 330,- ÖS [ca. 24,- Euro] im Monat. Dieser Betrag entspricht 150 % der ab dem 1. März 1982 maximal zulässigen Hauptmiete für Wohnungen der Ausstattungskategorie D. Nach einer Anhörung am 25. Mai 1982 gab das Schlichtungsamt dem Antrag am 7. Juni statt.

13. Die Bf. legten gegen diese Entscheidung Rechtsmittel beim Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz ein. Der Mieter behauptete, die Wohnung sei als Ausstattungskategorie D einzustufen, da sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags weder fließendes Wasser noch eine Toilette aufwies; diese Einrichtungen seien erst nachträglich durch den Mieter eingebaut worden.

Am 22. Oktober 1982 entschied das Bezirksgericht Graz, dass die Wohnung als Ausstattungskategorie D zu qualifizieren sei und dass daher gemäß § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes 1981 die monatliche Miete nicht mehr als 5,50 ÖS pro m² betragen dürfe. Nach § 44 Abs. 2 musste die Miete daher auf 150 % des gesetzlich festgelegten Betrags herabgesetzt werden, was im vorliegenden Fall zu einer Miete von 330,- ÖS [ca. 24,- Euro] pro Monat führte. Die darüber hinausgehenden Zahlungen seit dem 1. März 1982 (insgesamt 12.320,- ÖS [ca. 895,- Euro]) mussten an den Mieter zurückgezahlt werden.

14. Die Bf. legten gegen diese Entscheidung Berufung ein und beriefen sich insbesondere darauf, dass die Beschränkungen, die aus der Anwendung von § 44 des Mietrechtsgesetzes 1981 resultierten, verfassungswidrig seien. Die Herabsetzung einer frei und gesetzeskonform vereinbarten Miete führe zu einer Enteignung des Eigentums ohne Entschädigung. Aus diesem Grund regten die Bf. eine Überprüfung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen durch den Verfassungsgerichtshof an.

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz wies die Berufung am 18. Februar 1983 zurück. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs in ähnlichen Konstellationen hielt es das Landesgericht nicht für erforderlich, die Frage [der Verfassungsmäßigkeit von § 44 Mietrechtsgesetz 1981] dem Verfassungsgerichtshof vorzulegen.

B. Johannes, Ernst und Anton Mölk und Maria Schmid

15. Die Bf. gehören einer Familie an und leben in Innsbruck.

Sie sind Miteigentümer eines Hauses in Innsbruck. Eine der Wohnungen in diesem Haus weist eine Gesamtfläche von 68 m² auf; sie verfügt über drei Zimmer und Küche sowie Toilette und Wasseranschluss auf dem Gang außerhalb der Wohnung. Diese Wohnung wurde am 7. Dezember 1972 mit einem

¹ Anm. d. Hrsg.: Die hier und nachstehend in Klammern angegebene Umrechnung in Euro (gem. offiziellem Kurs: 1 Euro = 13,7603 ÖS) dient einer ungefähren Orientierung. Durch Zeitablauf bedingte Wertveränderungen sind nicht berücksichtigt.

frei ausgehandelten Mietvertrag unter Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1922, i.d.F. von 1967, vermietet.

16. Bis zum August 1975 betrug die Miete 800,- ÖS [ca. 58,- Euro] pro Monat, ab dem 1. September 1975 betrug sie 1.500,- ÖS [ca. 109,- Euro] pro Monat. Die Vereinbarung berücksichtigte bestimmte Verbesserungen, die von den Mietern selbst vorgenommen werden sollten, insbesondere die Verlegung des Wasseranschlusses in das Innere der Wohnung. Die Miete unterlag außerdem einer Bindung an den Preisindex auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex von 1966. Seit April 1983 hätte die Miete danach 2.985,- ÖS [ca. 217,- Euro] im Monat betragen. Tatsächlich zahlten die Mieter ab November 1982 eine Miete von 1.308,30 ÖS [ca. 95,- Euro] im Monat.

17. Die Mieter der oben genannten Mietwohnung beantragten am 4. Oktober 1982 beim Schlichtungsamt Innsbruck nach dem Mietrechtsgesetz 1981 die Herabsetzung ihrer Miete auf 150 % der maximal zulässigen Hauptmiete für Wohnungen der Ausstattungskategorie D. Die Schlichtungsstelle gab dem Antrag am 6. April 1983 statt.

18. Die Bf. legten gegen diese Entscheidung Berufung beim Bezirksgericht Innsbruck ein. Sie legten dar, dass die Verbesserungen der Wohnung, die allerdings nicht vollständig von ihnen, sondern teilweise auch von den Mietern bezahlt wurden, im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart waren und zu einer Ermäßigung der Miete für den Beginnzeitraum des Mietvertrags führten. Die Mieter wandten dagegen ein, dass die Kosten für die von ihnen vorgenommenen Investitionen den Betrag, um den die Miete zeitweise reduziert war, bei weitem überstiegen.

Das Bezirksgericht entschied am 22. Juni 1983, dass die zu erhebende Miete auf der Grundlage derjenigen für Wohnungen der Ausstattungskategorie D berechnet werden müsse, da die fragliche Wohnung zum Zeitpunkt der Vermietung dieser Ausstattungskategorie zuzuordnen sei und die Verbesserungen nicht durch die Vermieter durchgeführt wurden. Dementsprechend setzte es ab November 1982 die Miete auf 561,- ÖS [ca. 41,- Euro] im Monat herab. Gleichzeitig verpflichtete es die Bf., den Mietern den ab diesem Zeitpunkt zu viel bezahlten Betrag von etwa 4.000,- ÖS [ca. 291,- Euro] zurückzuzahlen.

19. Die Bf. legten gegen diese Entscheidung Berufung ein und trugen vor, dass die Miete auf der Grundlage des Hauptmietzinses für Wohnungen der Ausstattungskategorie B und nicht der Kategorie D berechnet werden müsse. Sie sahen sich durch eine Enteignung oder einen anderen unverhältnismäßigen Eingriff in ihrem durch Artikel 5 Staatsgrundgesetz und Artikel 1 des 1. ZP-EMRK geschützten Eigentumsrecht verletzt. Sie regten an, dass die Frage der Verfassungsmäßigkeit dem Verfassungsgerichtshof vorgelegt werden sollte.

Mit Entscheidung vom 15. November 1983 gab das Landesgericht Innsbruck der Berufung zwar teilweise statt. Unter Berücksichtigung ihres Standards zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bestätigte es jedoch die Einordnung der Wohnung in Ausstattungskategorie D. Das Landesgericht hegte keinen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der anzuwendenden Bestimmungen. § 44 des Mietrechtsgesetzes 1981 sehe eine Eigentumsbeschrän-

kung vor, die mit den Anforderungen der Verfassung und der Konvention vereinbar sei. Das öffentliche Interesse, dem diese gesetzlichen Bestimmungen dienten, bestehe in der Sicherung von stabilen und sozial und wirtschaftlich angemessenen Mieten für Wohnungen und diene regelmäßig weiten Teilen der Bevölkerung, die auf Mietwohnungen angewiesen seien.

20. Am 28. Dezember 1983 beantragten die Bf. beim Bezirksgericht Innsbruck Entschädigung vom Staat wegen Enteignung in Höhe von 26.600,- ÖS [ca. 1.933,- Euro] (im Hinblick auf den Zeitraum von 14 Monaten zwischen November 1982 und Dezember 1983). Der Antrag wurde am 5. Juli 1984 abgewiesen. Die Bf. erhoben gegen diese Entscheidung nicht fristgerecht Berufung. Ihr in Folge eingebrachter Wiedereinsetzungsantrag wurde am 3. April 1986 letztinstanzlich durch das Landesgericht Innsbruck abgewiesen.

21. Die Bf. erhoben außerdem eine Beschwerde gegen die Entscheidung des Landesgerichts vom 15. November 1983, die sich auf die Verfassungswidrigkeit der zugrundeliegenden Bestimmungen stützte. Diese Beschwerde wurde durch den Obersten Gerichtshof am 6. März 1984 als unzulässig zurückgewiesen.

C. Christiane Weiss-Tessbach und die Rechtsnachfolger von Maria Brenner-Felsach

22. Die Erstbf. ist Eigentümerin, und die verstorbene Maria Brenner-Felsach, deren Rechtsnachfolger die Beschwerde fortgeführt haben, hatte den Nießbrauch an einem Haus in Wien, das etliche vermietete Wohnungen umfasst. Andere Räumlichkeiten des Hauses wurden für andere als Wohnzwecke vermietet.

23. Eine der Wohnungen, bestehend aus sechs Zimmern, einer Küche, einem Flur, einem Bad und einer Toilette (Gesamtfläche 200 m²), wurde am 1. April 1979 mit einem frei ausgehandelten Mietvertrag unter Anwendung des Mietrechtsgesetzes 1922 i.d.F. von 1967 vermietet. Die Miete betrug 3.800,- ÖS [ca. 276,- Euro] im Monat und unterlag einer Bindung an den Preisindex auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex von 1976. Bis zum Januar 1982 stieg die Miete bis auf 4.236,51 ÖS [ca. 308,- Euro] im Monat.

Entsprechend dem Mietrechtsgesetz 1981 beehrte der Mieter der oben genannten Wohnung am 23. Dezember 1981 eine Ermäßigung der Miete auf 3.300,- ÖS [ca. 240,- Euro] im Monat (das entspricht 150 % des Hauptmietzinses für Wohnungen der Ausstattungskategorie C) ab dem 1. Januar 1982. Der Anwalt der Bf. antwortete am 13. Januar 1982, dass das Ansuchen unbegründet sei.

24. Am 19. Februar 1982 beantragte der Mieter beim Wiener Schlichtungsamt eine Herabsetzung der Miete auf 3.300,- ÖS [ca. 240,- Euro] im Monat ab dem 1. Januar 1982. Nach einer Anhörung am 24. Februar 1982 gab das Schlichtungsamt am 28. Mai 1982 dem Antrag statt.

25. Die Bf. legten dagegen beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien Berufung ein. Sie legten dar, dass die Wohnung nach § 16 Abs. 1 Z. 4 des Mietrechtsgesetzes 1981 in die Ausstattungskategorie B einzuordnen sei. Ferner liege das Haus in einem denkmalgeschützten Bereich, so dass § 16 Abs. 1 Z. 3 Mietrechtsgesetz Anwendung finde.

Das Bezirksgericht entschied am 31. August 1983, die Miete ab dem 1. Januar 1982 auf 3.300,- ÖS [ca. 240,- Euro] im Monat herabzusetzen. Es stellte fest, dass die Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags der Ausstattungskategorie C zuzuordnen sei. § 16 Abs. 1 Z. 3 sei nicht anwendbar, da das Haus nicht in einem Gebiet von historischem oder architektonischem Interesse liege. Es sei zwar zutreffend, dass die Bf. nennenswerte Investitionen getätigt hätten (insgesamt 563.745,- ÖS [ca. 40.969,- Euro]). Dies ändere jedoch nicht die rechtliche Beurteilung.

26. Die Bf. legten gegen diese Entscheidung Berufung ein und wandten insbesondere ein, dass erstens das Haus fehlerhafter Weise in Ausstattungskategorie C eingeordnet sei und dass zweitens § 16 Abs. 1 Z. 3 anwendbar sei.

Das Landesgericht in Zivilsachen Wien wies die Beschwerde am 13. Dezember 1983 ab. Es stellte fest, dass das Gericht erster Instanz auf der Grundlage der Beweisaufnahme rechtmäßig angenommen habe, dass weder § 16 Abs. 1 Z. 4 noch § 16 Abs. 1 Z. 3 des Mietrechtsgesetzes 1981 anwendbar sei. Insbesondere habe nicht bewiesen werden können, dass die von den Bf. getätigten Investitionen aus anderen Quellen als ihren Mieteinnahmen finanziert worden seien, die sie aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen zum Zwecke des Unterhalts der Mietsache einsetzen mussten. Es konnte daher nicht gezeigt werden, dass sie ein nennenswertes eigenes finanzielles Risiko getragen haben. Unter diesen Umständen seien die rechtlichen Voraussetzungen für die Ermäßigung der Miete erfüllt gewesen.

II. Die maßgebliche Rechtslage

A. Die Entwicklung der Gesetzgebung zur Wohnraumbewirtschaftung bis 1981

27. Seit dem 1. Weltkrieg besteht in Österreich ein System der Wohnraumbewirtschaftung. Das Mietengesetz von 1922, das mit etlichen Änderungen bis 1981 in Kraft war, schrieb das Einfrieren der Mieten auf dem Stand von 1914 vor (§ 2). Der Vermieter war berechtigt, gesonderte Beträge für laufende Kosten der Verwaltung, für Steuern und für Sonderausstattung zu erheben (Betriebskosten, §§ 4, 5). Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags konnte er eine Mieterhöhung beantragen, die ein gesetzlich festgelegtes Maximum nicht übersteigen durfte (Neuvermietungszuschlag, § 16 der Gesetzesfassung vor 1967).

Der Vermieter war verpflichtet, die Mieteinnahmen für die gewöhnlichen Unterhaltungskosten des Gebäudes einzusetzen. Er war jedoch nicht verpflichtet, Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen (§ 6). Mit Zustimmung der Mieter zu einem von ihnen zu entrichtenden Mietzuschlag konnten allerdings Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 5 Z. 1). Wenn die notwendigen Unterhaltungskosten nicht von den Mieteinnahmen der letzten sieben Jahre gedeckt waren, konnte der Vermieter eine Erhöhung der Miete (erhöhter Hauptmietzins) beantragen, die für einen Zeitraum von nicht mehr als zehn Jahren gerichtlich festgelegt wurde. In diesem Fall war der Vermieter verpflichtet, die gesamten zusätzlichen Mieteinnahmen in diesem Zeitraum für die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen zu verwenden (§ 7).

28. Das Mietengesetz 1922 sah außerdem erhebliche Einschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters vor (§§ 19-23). Grundsätzlich konnten Mietverträge nur aus wichtigem Grund gekündigt werden (§ 19 Abs. 1). Das Gesetz führte näher aus, was unter einem wichtigen Grund zu verstehen ist (§ 19 Abs. 2). In der Praxis wurden die Gründe, aus denen ein Mietvertrag gekündigt werden konnte, eng ausgelegt. Das Mietverhältnis endete nicht mit dem Tod des Mieters. Das Gesetz sah ein Eintrittsrecht von nahen Verwandten (Ehegatten, Kindern und Adoptivkindern, Geschwistern) und anderen Personen vor, die im Haushalt des Mieters leben (§ 19 Abs. 2 Z. 11). Wenn der Vermieter oder nahe Verwandte die betreffende Wohnung selbst nutzen wollten, konnte der Mietvertrag nur beendet werden, wenn ein „dringendes Bedürfnis“ bestand (was in der Praxis als „dringender Notfall“ verstanden wurde) und wenn eine angemessene andere Wohnung für den Mieter zur Verfügung stand (§ 19 Abs. 2 Z. 6).

Allerdings waren die dargelegten Beschränkungen, vor allem die Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Höhe der Miete, nicht generell anwendbar. Auf Wohnungen in Häusern, die nach 1917 errichtet wurden, und auf etliche andere Arten von Wohnungen, darunter solche, die nach dem Inkrafttreten des Mietengesetzes 1922 errichtet wurden, fand die Beschränkung der Miethöhe keine Anwendung (§ 1). So entstand ein geteilter Wohnungsmarkt, der die Vermieter neugebauter Häuser und Wohnungen begünstigte, deren Mieten nur von den allgemeinen Vorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches über das Vertragsrecht erfasst wurden.

Unter der deutschen Besatzung in Österreich wurde eine Festschreibung der Mieten auch in Bezug auf einzelne Mietvereinbarungen eingeführt, die nicht in den Anwendungsbereich der Mietzinsregelungsverordnung 1922 fielen. Diese Festschreibung der Mieten wurde von der österreichischen Gesetzgebung mit dem 1954 verabschiedeten Zinsstoppgesetz beibehalten. Die im Rahmen von Mietverträgen, die bis zum 30. Juni 1954 abgeschlossen wurden, frei vereinbarten Mieten, die aus einer früheren Vereinbarung stammten, konnten in Folge nicht mehr angehoben werden, ohne dass dies durch eine gerichtliche Entscheidung in analoger Anwendung der Vorschriften des Mietengesetzes 1922 bezüglich der Erhöhung von Mieten bestätigt wurde. Allerdings unterlagen neu abgeschlossene Verträge über Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietengesetzes 1922 fielen, also vor allem Wohnungen in neuen Häusern, keinen Beschränkungen.

29. Im Jahr 1967 brachte eine Änderung des Mietengesetzes 1922 (Mietrechtsänderungsgesetz) eine erhebliche Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung für Wohnungen, die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fielen. Seit dem 1. Januar 1968 blieben Beschränkungen der Mieten nur für früher abgeschlossene, noch aufrechte Mietverträge bestehen, darunter auch Mietverträge, die auf der Grundlage des Eintrittsrechts einer anderen Person als des Mieters fortgesetzt wurden. Diesbezüglich fand die Festschreibung von Mieten weiterhin Anwendung, und zwar auf der Grundlage einer Umrechnung von einer Krone der Miete von 1914 auf 1 ÖS für Wohnungen und auf 2 ÖS (3 ÖS ab dem 1. Januar 1969) für Geschäftsräume. Die Parteien konnten allerdings eine

höhere Miete vereinbaren, sobald der Mietvertrag länger als 6 Monate dauerte. Neue Mietverträge unterlagen keinen Beschränkungen hinsichtlich der Miethöhe mehr. Dies galt auch für Wohnungen, die zuvor Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung waren. Voraussetzung war, dass diese Wohnungen innerhalb von sechs Monaten ab dem Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelung oder sechs Monate nach der Räumung durch den bisherigen Mieter erneut vermietet wurden (§ 16 Abs. 1 Mietrechtsänderungsgesetz). Der Vermieter war verpflichtet, mindestens die Hälfte der zusätzlich erzielten Mieteinnahmen für den Unterhalt der Wohnungen zu verwenden (§ 16 Abs. 2).

Die Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung führte zu relativ hohen Mieten in neu vermieteten Wohnungen in alten Häusern. Die weiter geltende Festschreibung von Mieten bei bestehenden Mietverträgen führte dazu, dass alte Mietverträge tendenziell immer weiter fortgeführt wurden und eine dementsprechende Knappheit an verfügbaren Wohnungen in dieser Kategorie entstand, die wiederum Rückwirkungen auf den freien Markt für neue Wohnungen hatte. Die relativ hohen Mieten, die in neu vermieteten Wohnungen in alten Häusern erzielt werden konnten, wurden durch hohe Mieten im Markt für neuerrichtete Wohnungen noch weiter nach oben getrieben, die vom System der Wohnraumbewirtschaftung bereits vor 1968 ausgenommen waren. Im Jahr 1981 konnte ein Vermieter daher auf dem freien Markt bis zu 30-mal höhere als die festgeschriebenen Mieten von 1914 erzielen.

30. Die unerwünschte Entwicklung des Wohnungsmarktes führte zu einer Wiedereinführung der Wohnraumbewirtschaftung für Substandard-Wohnungen im Jahr 1974. Im Wege einer erneuten Änderung des Mietengesetzes 1922 (Mietengesetznovelle) wurden neue Beschränkungen für die Neuvermietung solcher Wohnungen eingeführt. Während bestehende Mietverträge für solche [Substandard-]Wohnungen unangetastet blieben (auch dann, wenn sie auf einer nach 1968 getroffenen freien Vereinbarung beruhten), konnten neue Mietverträge ab dem 1. August 1974 nur unter Zugrundelegung einer gesetzlich festgelegten Miethöhe von 4 ÖS pro m² im Monat abgeschlossen werden (§ 16 Abs. 3 des Mietengesetzes 1974). Da viele Vermieter diesen Betrag als zu niedrig erachteten, zogen sie es vor, freie Wohnungen in dieser Kategorie nicht wieder zu vermieten. Dadurch erfolgte ein zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt, der wiederum zu tendenziell höheren Mieten bei Wohnungen anderer Ausstattungskategorien führte.

Abgesehen von diesen Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung, die vor allem Häuser aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg betraf, sah die Rechtslage vor 1981 außerdem Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung von bestimmten Häusern vor, die zu einem späteren Zeitpunkt gebaut wurden, und zwar insbesondere solche, die mit öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderungsgesetz 1968) oder durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979) errichtet wurden. Diese Gesetze umfassten detaillierte Bestimmungen über die Berechnung der Mieten, die auf dem Grundsatz beruhten, dass sie die beim Vermieter entstandenen Kosten nicht übersteigen sollten. Die Rechtslage wurde insofern durch das Mietrechtsgesetz 1981 nicht berührt.

B. Das Mietrechtsgesetz 1981

31. Das Mietengesetz 1922 wurde außer Kraft gesetzt und ersetzt durch ein neues Gesetz, das am 1. Januar 1982 in Kraft trat. Es sollte eine Gesamtreform aller gesetzlichen Bestimmungen bringen, die das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter regelten.

Wie die vorherigen Gesetze findet allerdings auch das Mietrechtsgesetz 1981 nicht auf alle Mietverträge Anwendung. § 1 Abs. 2 nimmt folgende Räumlichkeiten von der Geltung aus: (i) Mietgegenstände, die im Rahmen von bestimmten Betrieben vermietet werden, (ii) Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses überlassen werden, (iii) Mietgegenstände, die für weniger als sechs Monate vermietet sind, und (iv) Wohnungen, die als Zweitwohnsitze für Freizeit Zwecke vermietet sind. § 1 Abs. 3 schließt die Anwendung der Bestimmungen über die Wohnraumbewirtschaftung für Gebäude aus, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden und in ihrem Eigentum stehen. Diese fallen unter besondere Vorschriften zur Wohnraumbewirtschaftung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (s.u. Ziff. 30). Schließlich sieht § 1 Abs. 4 vor, dass nur bestimmte Vorschriften (jene über die Kündigung von Mietverträgen, über das Eintrittsrecht in Mietverträge und über den Unterhalt der Mietsache) auf folgende Gebäude Anwendung finden: (i) Mietgegenstände, die nach dem 30. Juni 1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, (ii) Häuser mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, (iii) Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen und in nach 1945 erbauten Gebäuden liegen. In diesen Fällen kann die Höhe der Miete ohne jede Einschränkung frei vereinbart werden.

In Bezug auf Wohnungen und Mietgegenstände, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, gibt es einen grundsätzlichen Wandel im System der Wohnraumbewirtschaftung. Weitere wichtige Änderungen im Vergleich zur früheren Rechtslage betreffen die Verpflichtungen des Vermieters zum Unterhalt der Mietsache. Die Bestimmungen über die Kündigung von Mietverträgen wurden im Wesentlichen beibehalten und nur kleineren Änderungen unterzogen.

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1981

32.

§ 15

„Mietzins für Hauptmiete

(1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins,
2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,
3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen,
4. dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter, über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

(2) Der Vermieter ist ferner berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. Begehrt der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer, so muß er aber seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

...“

§ 16

„Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

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

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; ...
 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, der Stadt- oder Ortsbildpflege oder aus sonst vergleichbaren Gründen 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, deren Nutzfläche 90 m² übersteigt, oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, deren Nutzfläche 130 m² übersteigt, ist, sofern der Vermieter eine solche Wohnung nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet;
 5. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B in ordnungsgemäßigem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist; ...
 6. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie C in ordnungsgemäßigem Zustand ist, deren Standard vom Vermieter nach dem 31. Dezember 1967 durch Zusammenlegung von Wohnungen der Ausstattungskategorie D, durch eine andere bautechnische Aus- oder Umgestaltung größeren Ausmaßes einer Wohnung oder mehrerer Wohnungen der Ausstattungskategorie D oder sonst unter Aufwendung erheblicher Mittel angehoben worden ist; ...
 7. das Mietverhältnis länger als ein halbes Jahr bestanden hat.
- (2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine in Hauptmiete gemietete Wohnung vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat nicht übersteigen:
1. 22 S [ca. 1,60 Euro] für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, deren Nutzfläche mindestens

30 m² beträgt, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, die über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

2. 16,50 S [ca. 1,20 Euro] für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. 11 S [ca. 0,80 Euro] für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C, das ist eine Wohnung in brauchbarem Zustand, die zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. 5,50 S [ca. 0,40 Euro] für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D, das ist eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder bei der eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

(3) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 2 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. ...

(4) Die im Abs. 2 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. ...

(5) Übersteigt der nach Abs. 1 vereinbarte Hauptmietzins den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag, so ist die Mietzinsvereinbarung so weit unwirksam, als sie dieses Höchstmaß überschreitet. Ist der Hauptmietzins nach den Bestimmungen des Abs. 2 und 3 zu bemessen, so ist die Mietzinsvereinbarung insoweit unwirksam, als sie das danach zulässige Höchstmaß überschreitet.

...“

§ 18

„Erhöhung der Hauptmietzinse

(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 laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögenssteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 3 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;
6. die Gesamtsumme der für die Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die zur Vereinheitlichung der Berechnung wie folgt zu ermitteln sind:
 - a) für die vermieteten Wohnungen je nach § 16 Abs. 2 bis 4 berechneten monatliche Hauptmietzins;

...
...“

§ 20

„Hauptmietzinsabrechnung

(1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:
 - a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins, Erhaltungsbeitrag) entrichteten Beträge;
 - ...
 - e) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden.
2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:
 - a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;
 - b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögenssteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden.

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietreserve oder Mietzinsabgang des Kalenderjahres.

...“

§ 21

„Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben

(1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

1. die Versorgung des Hauses mit Wasser ...;
2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses ...;
4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden ...;
5. die ... Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht ... und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden ...;
7. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung;

...

...“

§ 44

„Überhöhter Hauptmietzins

...

(2) Der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemieteten Wohnung kann vom Vermieter die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren,

1. wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die in § 16 Abs. 1 Z 2 bis 6 genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen haben und
2. wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs. 2 als Hauptmietzins errechnet.

(3) Begehrt der Hauptmieter vom Vermieter die Ermäßigung des vereinbarten Hauptmietzinses, so ist ab dem auf den Zugang dieses Begehrens folgenden Zinstermin die getroffene Vereinbarung über den Hauptmietzins insoweit rechtsunwirksam, als der Hauptmietzins das Eineinhalbfache des Betrages übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie (Abs. 2 Z 2) als Hauptmietzins errechnet. ...“

§ 45

„Erhaltungsbeitrag

(1) Der Erhaltungsbeitrag ist der Unterschiedsbeitrag, der wie folgt zu errechnen ist:

Für eine Wohnung: Von zwei Drittel des Betrages, der sich für die Wohnung bei Zugrundelegung der Berechnungsvorschriften des § 16 Abs. 2 Z 1 und Abs. 4

als zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzins errechnet, ist der Betrag in Abzug zu bringen, der für die Wohnung als Hauptmietzins oder erhöhter Hauptmietzins entrichtet wird;

...

(2) Ist der Hauptmietzins, den der Hauptmieter für einen vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes gemieteten Mietgegenstand auf Grund der bisherigen Vorschriften oder einer vorher geschlossenen Vereinbarung hat, so niedrig, daß sich bei Anwendung des Abs. 1 ein Erhaltungsbeitrag errechnet, so darf der Vermieter im Interesse einer rechtzeitigen und vorausschauenden Sicherstellung der Finanzierung der Kosten der jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten vom Hauptmieter die Entrichtung des nach Abs. 1 errechneten Erhaltungsbeitrags neben dem bisherigen Hauptmietzins oder erhöhten Hauptmietzins verlangen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, für das die Baubehörde den Abbruch weder bewilligt noch aufgetragen hat. Der Vermieter muß sein Verlangen dem Hauptmieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des Erhaltungsbeitrages fordert, schriftlich mit der Verpflichtung bekanntgeben, daß er den so geforderten Erhaltungsbeitrag innerhalb von fünf Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt sind, verwenden und hierüber jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung (§ 20 Abs. 3) legen werde; die schriftliche Aufforderung hat ferner die Höhe des für den Mietgegenstand zu entrichtenden Hauptmietzinses oder erhöhten Hauptmietzinses, die Nutzfläche und bei Wohnungen auch die Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zu enthalten.

...“

In der Folge änderte der Gesetzgeber etliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1981. Insbesondere präziserte er die §§ 20 und 45, indem er dort einen Beitrag zu den Verbesserungskosten vorsah.

2. Bestimmungen über die Kündigung von Mietverträgen

33. Die Beschränkungen des Rechts des Vermieters, Mietverträge zu kündigen (s.o. Ziff. 28), wurden durch das Mietrechtsgesetz 1981 im Wesentlichen beibehalten.

3. Verfahrensvorschriften

34. Bestimmte Maßnahmen, die die Miete betreffen, darunter die Ermäßigung der Miete nach § 44 Mietrechtsgesetz 1981, verlangen im Falle einer Streitigkeit eine gerichtliche Entscheidung. Nach § 37 finden die entsprechenden Verfahren vor dem zuständigen Bezirksgericht im Verfahren außer Streitigkeiten statt.

Allerdings kann in einzelnen Gemeinden, in denen dies aufgrund der Anzahl der Fälle gerechtfertigt erscheint, eine Verwaltungsbehörde eingerichtet werden, die über jene Fälle in erster Instanz entscheidet (§ 38). In den entsprechenden Gemeinden kann das Gericht erst angerufen werden, wenn die verwaltungsbehördliche Entscheidung getroffen wurde. Das gerichtliche Verfahren ist jedoch nicht als Berufung gegen die verwaltungsbehördliche Entscheidung konzipiert, sondern als ein ganz neues Verfahren, das zur Folge hat, dass die Entscheidung der Verwaltungsbehörde aufgehoben wird (§§ 39 und 40).

C. Überprüfung der Gesetze auf ihre Verfassungsmäßigkeit

35. Das Mietrechtsgesetz 1981 wurde nach einer heftigen Diskussion im Parlament und in den Medien verabschiedet, an der Vertreter der politischen Parteien und Interessenverbände teilnahmen. Diese Diskussion setzt sich fort.

Heftige Kritik wird insbesondere wegen der extrem komplizierter Struktur der Gesetzes und der daraus für die Vermieter entstehenden Schwierigkeiten bei der Verwaltung erhoben. Im Hinblick auf die Einführung von Mietpreisen pro Quadratmeter bezieht sich die Kritik vor allem auf die Angemessenheit des Systems überhaupt, auf das Fehlen einer Differenzierung zwischen den besonderen Umständen einzelner Gebäude im Hinblick auf die Besonderheiten regionaler Märkte sowie auf die geringe Höhe der gesetzlich festgeschriebenen Mieten, die in vielen Fällen angeblich noch nicht einmal die gewöhnlichen Unterhaltskosten abdecken. Vielfach wird darauf hingewiesen, dass es keine Rechtfertigung für die Anwendung des Systems der gesetzlich festgelegten Mieten auf bestehende Mietverträge gebe und dass es den Mietern überlassen bleiben solle, eine Ermäßigung der Miete zu beantragen.

Hinsichtlich des letzten Aspektes wurde diskutiert, ob es sich um eine Entzweiung handle und ob diese mit der Verfassung und mit der Europäischen Menschenrechtskonvention vereinbar sei.

Dennoch wurde diese Angelegenheit nicht vor den Verfassungsgerichtshof gebracht. Nach den maßgeblichen Bestimmungen der Verfassung (Art. 140, 144 Bundes-Verfassungsgesetz) haben die Betroffenen kein Recht, sich direkt an den Verfassungsgerichtshof zu wenden, wenn die Zivilgerichte zuständig sind. Die Berufungsgerichte in Zivilsachen können eine Normenkontrolle beim Verfassungsgerichtshof beantragen, wenn sie Zweifel hinsichtlich der Verfassungskonformität eines Gesetzes hegen, das sie in dem ihnen vorliegenden Fall anwenden müssen (Art. 89 Abs. 2, Art. 140 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz). Wie der vorliegende Fall jedoch zeigt, hegen die zuständigen Zivilgerichte keinen Zweifel in Bezug auf § 44 Mietrechtsgesetz 1981.

36. Das wird durch eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 3. Juli 1984 bestätigt, in der er feststellt, dass hinsichtlich der Verfassungskonformität der Bestimmung keine Zweifel bestehen. Der Oberste Gerichtshof führt Folgendes aus:

„Der Gesetzgeber des Mietengesetzes hat aus historisch einsichtigen Beweggründen die Freiheit der Vereinbarung über die Höhe des für in seinen Anwendungsbereich fallende Bestandobjekte zu entrichtenden Mietzinses eingeengt. Im Laufe von Jahrzehnten wurden, jeweils den Bedürfnissen der Zeit entsprechend, weitere Objekte in den Bereich der Beschränkung einer freien, von Angebot und Nachfrage bestimmten Preisbildung einbezogen. Nach einer Lockerung und einer Einschränkung (Mietrechtsänderungsgesetz BGBl. 281/1967, Mietengesetz-Nov. BGBl. 409/1974) lag ein Zustand vor, den der Gesetzgeber als einer grundlegenden Neuordnung bedürftig ansah. Der Gesetzgeber schränkte daher die Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses für die von der Neuordnung erfaßten Bestandobjekte generell auf den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag ein und bestimmte zur besseren Transparenz für die häufigsten Wohnungstypen Obergrenzen (§ 16 Abs. 2 MRG), sah aber zugleich das

grundsätzliche Ziel der Übergangsregelung in der schrittweisen und bestmöglichen Anpassung der bestehenden Altmietverträge an die Neuordnung. Dabei wurde nicht verkannt, daß diese Angleichung einerseits der schwierigste, andererseits aber auch der vordringlichste Teil der Übergangsregelung sei ...

Es ist nicht zu verkennen, daß damit in die bestehenden Mietverträge eingegriffen wird. Dies war auch die erklärte Absicht des Gesetzgebers.

Dabei darf nicht übersehen werden, daß es sich bei der Miete von Wohnungen um Dauerschuldverhältnisse handelt, die auch sonst einer gewissen Anpassung und Veränderung nicht völlig entzogen sind. ...

Bestehende Rechtsansprüche sind nicht vom allgemeinen verfassungsrechtlichen Schutz erfaßt (so etwa VfSlg. 7423/1974: „Es gibt keine Bestimmung der Bundesverfassung, die dem einfachen Gesetzgeber grundsätzlich einen Eingriff in wohlerworbene Rechte verwehren würde“). Die Regelung hält sich streng an das rechtspolitische Ziel der Angleichung der bestehenden Altmietverträge an das Gesamtsystem der Neuordnung des Mietrechtes und soll die Kluft zwischen der früheren und der neuen Ordnung klein halten. Die Bestimmung des § 44 Abs. 2 und 3 MRG, die ein geeignetes Instrumentarium der Anpassung bietet und dem Vermieter ohnedies zugesteht, daß er um 50 vH mehr Bestandzins erhält, als es bei Auflösung des Mietverhältnisses durch den Altmietler und einer Neuvermietung möglich wäre, soll nur verhindern, daß der Altmietler aus der Sicht der als angemessen befundenen Obergrenzen der Kategoriemietzinse einen „überhöhten“ Mietzins zu entrichten hat, wenn er nicht bereit oder in der Lage ist, das Bestandverhältnis zu beenden und sich anderwärts einzumieten. Da aber der Mieter jedenfalls den Vertrag kündigen kann, ist das Recht auf Leistung des frei vereinbarten Mietzinses an sich schon auf die Zeit beschränkt, für die der Mietvertrag besteht. Der Gesetzgeber hat sich bei der Übergangsregelung des § 44 Abs. 2 und Abs. 3 MRG an der schon zur Zeit des Abschlusses des Bestandvertrages dem Rechtsbestand angehörenden Einrichtung des § 934 ABGB und den Gedanken zum Konsumentenschutzgesetz [...] orientiert und deshalb eine Herabsetzung auf das Eineinhalbfache des neu festgelegten angemessenen Zinses zugelassen [...]. Es liegt in dieser dem Mieter zugestandenen Gestaltungsbefugnis, die nicht herausgelöst, sondern im Gesamtsystem der Neuordnung eingebaut betrachtet werden muß, weder Willkür noch ein Exzeß des Gesetzgebers. Der Gesetzgeber bewegt sich noch im Rahmen der rechtspolitischen Gestaltungsfreiheit, die im Zweifel anzunehmen ist. Sie allzusehr zu beschränken, würde zur Starrheit der Rechtsverhältnisse führen und auch sinnvolle Neuordnungen hindern.

Es darf nicht übersehen werden, daß der den Vermieter, der im Einklang mit der bestehenden Rechtslage wirksam eine Vereinbarung über die Höhe des vom Mieter zu entrichtenden Mietzinses geschlossen hat und nun im Vertrauen auf das Gesetz enttäuscht ist, benachteiligenden Ermäßigungsmöglichkeit des Mieters nach § 44 Abs. 2 und Abs. 3 MRG eine Reihe von Lockerungen der früheren Bindung der Mietzinshöhe an den im Jahr 1914 zu entrichtenden Mietzins gegenübersteht (etwa § 12 Abs. 3 MRG, § 46 Abs. 2 MRG), aber auch die Möglichkeit der Einhebung des Erhaltungsbeitrages nach § 45 MRG eine der Anpassung der bestehenden Verträge dienende Maßnahme darstellt. Sicher mag einem Vermieter die Neuordnung mehr Nachteile, dem anderen mehr Vorteile bringen. In jedem Fall handelt es sich, wenn ohnedies ein den gegenwärtig zu erzielenden Preis um die Hälfte übersteigendes Entgelt für die Gebrauchsüberlassung an den Altmietler aufrechterhalten wird, nur um eine Eigentumsbeschränkung. Der Gesetzgeber darf eine Enteignung nur zulassen, wenn sie dem allgemeinen Besten – dem öf-

fentlichen Wohl, dem öffentlichen Interesse – dient (VfSlg. 8326/1978, 8083/1977, 7321/1974 ua.). In Art. 5 StGG ist gefordert, daß eine Enteignung nur stattfinden darf, wenn sie durch das allgemeine Beste gerechtfertigt wird (VfSlg. 8212/1977, 7238/1973 ua.). Der erste Satz des Art. 5 StGG gilt zwar auch für Eigentumsbeschränkungen, doch kann der Gesetzgeber solche verfassungsrechtlich unbedenklich verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unverletzlichkeit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt (VfSlg. 9189/1981, 8981/1980 ua.). Dies ist bei der im öffentlichen Interesse zum allgemeinen Besten gebotenen Übergangsregelung des § 44 Abs. 2 und Abs. 3 MRG aber nicht der Fall, weil sich diese Bestimmung in das ausgewogene Gefüge der Anpassung von Altrecht an das Neurecht einordnet und einen Teil der notwendigen und zielführenden Annäherung darstellt. Nach Art. 1 des (1.) ZP zur MRK müssen Eigentumsbeschränkungen auch im Allgemeininteresse liegen. An seiner Judikatur, daß Eigentumsbeschränkungen, die diesen Grundsätzen Rechnung tragen, nicht verfassungswidrig sind, hat der VfGH auch in seinem Erkenntnis vom 16.12.1983, G 46/82-15, festgehalten.“ (...)

Verfahren vor der Kommission

37. (...) In allen drei Beschwerden behaupten die Bf. eine Verletzung ihres durch Art. 1 des 1. ZP-EMRK geschützten Eigentumsrechts wegen der unverhältnismäßigen Herabsetzung der Mieten, die den jeweiligen Mietern aufgrund von § 44 Mietrechtsgesetz 1981 zugestanden werden.

Johannes, Ernst und Anton Mölk sowie Maria Schmid sehen sich ferner in Art. 14 EMRK i.V.m. Art. 1 des 1. ZP-EMRK dadurch verletzt, dass der Gesetzgeber den privaten Wohnungseigentümern schwerere Belastungen auferlegt als z.B. öffentlichen Wohnungseigentümern.

38. Mit Entscheidung vom 8. Juli 1985 hat die Kommission die drei Beschwerden verbunden. Am 8. Mai 1986 erklärte sie die Beschwerden für zulässig.

In ihrem Bericht vom 11. Juli 1988 (Art. 31 EMRK) erklärt die Kommission einstimmig, dass im Fall von Herrn und Frau Mellacher sowie im Fall von Johannes, Ernst und Anton Mölk und Maria Schmid Art. 1 des 1. ZP-EMRK verletzt wurde; mit zehn Stimmen gegen eine erklärt die Kommission, dass im Fall von Christiane Weiss-Tessbach und Maria Brenner-Felsach Art. 1 des 1. ZP-EMRK nicht verletzt worden ist. Sie erklärt ferner einstimmig, dass im Hinblick auf Art. 14 der Konvention im Fall der Familie Mölk keine darüber hinausgehenden Fragen aufgeworfen wurden. (...)

Anträge an den Gerichtshof

39. [Die Regierung beantragt, der Gerichtshof möge feststellen, dass keine Konventionsverletzung vorliegt.]

Entscheidungsgründe:

I. Verletzung von Art. 1 des 1. ZP-EMRK

40. Nach der Auffassung der Bf. stellt die Ermäßigung der Mieten, die den verschiedenen Mietern gemäß § 44 Abs. 2 Mietrechtsgesetz 1981 gewährt wurde (s.o. Ziff. 13, 18, 25 und 32), eine Verletzung von Art. 1 des 1. ZP-EMRK dar. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

„Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.

Absatz 1 beeinträchtigt jedoch nicht das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.“

Die Bf. tragen vor, dass die österreichischen Behörden in ihr Recht, frei Verträge abzuschließen, eingegriffen und ihnen einen erheblichen Teil ihrer zukünftigen Mieteinkünfte entzogen hätten. Ihre Beschwerden richten sich in erster Linie gegen die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen; sie bestreiten nicht, dass die gesetzlichen Bestimmungen in ihren Fällen von den Behörden richtig angewendet wurden.

41. Der Gerichtshof sieht es nicht als seine Aufgabe an, das österreichische System zur Regelung von Mietverhältnissen als solches zu überprüfen. Er muss seine Prüfung so weit wie möglich auf die Prüfung der Probleme beschränken, die der konkrete Fall aufwirft (s. *Bönisch*, Urteil vom 6. Mai 1985, Série A Nr. 92, S. 14, Ziff. 27, EGMR-E 3, 54). Um diese Prüfung vorzunehmen, muss er allerdings die Bestimmungen insoweit in die Prüfung einbeziehen, als die fraglichen Ermäßigungen der Mieten aus der Anwendung dieser Bestimmungen folgen.

A. Anwendbarkeit von Art. 1 des 1. ZP-EMRK auf diesen Fall

42. Art. 1 des 1. ZP-EMRK garantiert im Wesentlichen das Recht auf Eigentum (s. *Marckx*, Urteil vom 13. Juni 1979, Série A Nr. 31, S. 27-28, Ziff. 63, EGMR-E 1, 410). Diese Bestimmung enthält „drei voneinander zu unterscheidende Regeln“. Die erste Regel ist allgemeiner Art und legt den Grundsatz der Achtung des Eigentums fest; sie kommt im ersten Satz des ersten Absatzes zum Ausdruck. Die zweite Regel bezieht sich auf den Entzug des Eigentums, den sie bestimmten Bedingungen unterwirft; sie steht im zweiten Satz desselben Absatzes. Die dritte Regel anerkennt das Recht der Staaten, u.a. die Nutzung des Eigentums in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse zu regeln, indem der Staat die ihm zu diesem Zweck für notwendig erscheinenden Gesetze verabschiedet; diese Regel ergibt sich aus dem zweiten Absatz (vgl. *Spörrong u. Lönnroth*, Urteil vom 23. September 1982, Serie A Nr. 52, S. 24, Ziff. 61, EGMR-E 2, 154). Die drei Regeln sind allerdings nicht in dem Sinne voneinander zu unterscheiden, dass sie ohne einen inneren Zusammenhang wären. Die zweite und die dritte Regel beziehen sich auf besondere Beispiele von Eingriffen in das Eigentumsrecht. Demzufolge sind sie im Lichte des in der ersten Regel enthaltenen allgemeinen Grundsatzes auszulegen (s. u.a. *Lithgow u.a.*, Urteil vom 8. Juli 1986, Série A Nr. 102, S. 46, Ziff. 106, EGMR-E 3, 197).

43. In allen drei Fällen wurden die Mieten in Übereinstimmung mit der vor 1982 geltenden Rechtslage vertraglich vereinbart. Es ist nicht umstritten, dass die Ermäßigung der Mieten, die nach dem Mietrechtsgesetz 1981 erfolgte, einen Eingriff in das Recht der Vermieter der vermieteten Wohnungen auf Achtung ihres Eigentums darstellt.

Nach Ansicht der Bf. führt das Mietrechtsgesetz 1981 dazu, dass sie nur mehr bloße Verwalter ihres Eigentums sind, die dafür eine von den staatlichen Behörden kontrollierte Vergütung erhalten. Sie behaupten, dass die Wirkung der Ermäßigung einer Eigentumsentziehung gleichgehalten werden müsse. Die Abwertung ihres Eigentums, die aus der Einführung eines Systems der Mietfestschreibung zu einem Quadratmeterpreis resultiere, führe zu einer de facto-Enteignung. Die Bf. tragen außerdem vor, dass ihnen ihr aus einer vertraglichen Vereinbarung erwachsendes Recht auf Zahlung der vereinbarten Miete entzogen würde.

44. Der Gerichtshof stellt fest, dass die ergriffenen Maßnahmen weder zu einer Enteignung im formellen Sinn noch zu einer de facto-Enteignung führen. Weder fand eine Übertragung des Eigentums der betroffenen Vermieter statt, noch wurde ihnen das Recht, das Eigentum zu nutzen, es zu vermieten oder zu verkaufen, entzogen. Auch wenn die angegriffenen Maßnahmen ihnen einen Teil des aus dem Eigentum erzielten Einkommens entziehen, sind sie lediglich als eine Kontrolle der Nutzung des Eigentums zu qualifizieren. Dementsprechend findet im vorliegenden Fall Art. 1 Abs. 2 des 1. ZP-EMRK Anwendung.

B. Vereinbarkeit mit den Anforderungen von Art. 1 Abs. 2 des 1. ZP-EMRK

45. Absatz 2 behält es den Staaten vor, Gesetze zu erlassen, die diese zur Kontrolle der Nutzung des Eigentums im Hinblick auf das öffentliche Interesse für erforderlich halten.

Solche Gesetze sind insbesondere im Bereich des Wohnungswesens, das in modernen Gesellschaften einen wichtigen sozialen und wirtschaftlichen Belang darstellt, notwendig und werden regelmäßig erlassen.

Zur Durchsetzung dieser politischen Entscheidungen muss dem Gesetzgeber ein weiter Beurteilungsspielraum sowohl im Hinblick auf die Feststellung eines öffentlichen Interesses, das die Erlassung von Kontrollmaßnahmen rechtfertigt, als auch im Hinblick auf die Auswahl der genauen Regelungen für die Umsetzung der Kontrollmaßnahmen, zugestanden werden. Der Gerichtshof respektiert die gesetzgeberische Entscheidung, was „öffentliches Interesse“ ist, es sei denn, diese Entscheidung entbehrt offensichtlich einer vernünftigen Grundlage (s. *James u.a.*, Urteil vom 21. Februar 1986, Série A Nr. 98, S. 32, Ziff. 46, EGMR-E 3, 124).

1. Ziel des Eingriffs

46. Die Bf. bezweifeln die Legitimität der Zielsetzung des Mietrechtsgesetzes 1981. Es ziele nicht darauf ab, eine soziale Ungerechtigkeit zu beseitigen, sondern Eigentum umzuverteilen. Die Bf. bestreiten nicht, dass der Gesetzgeber dann, wenn es aufgrund der vorherrschenden sozialen Umstände erforderlich ist, im Rahmen seines Beurteilungsspielraums geeignete Maßnahmen ergreifen kann. Sie sind jedoch der Auffassung, dass kein Problem bestehe, das einen solchen staatlichen Eingriff erfordere. Zwischen 1967 und 1981 erlebte Österreich einen wirtschaftlichen Aufschwung, der einen erheblichen Anstieg des Lebensstandards mit sich brachte. Die Bf. behaupten, dass im

Jahr 1981 weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht eine Knappheit an Wohnraum bestand, und belegen dies durch die Vorlage von Statistiken. Für jeden Mieter mit einem durchschnittlichen Einkommen hätten zahlreiche angemessene Wohnungen zur Verfügung gestanden. Nach Auffassung der Bf. hätten zwei der drei politischen Parteien in Österreich, die – nach Darstellung der Bf. – die Mehrheit der Bevölkerung repräsentieren, das Mietrechtsgesetz 1981 zum Zeitpunkt seiner Verabschiedung nicht unterstützt. Es sollte vielmehr einen Teil der Wähler der sozialdemokratischen Regierung zufriedenstellen, die zu diesem Zeitpunkt an der Macht war.

Nach Auffassung der Bf. steht das Mietrechtsgesetz 1981 nicht im öffentlichen Interesse im Sinne des Art. 1 des 1. ZP-EMRK.

47. Der Gerichtshof stellt fest, dass sich Rechtfertigungsgründe für die neuen Maßnahmen aus dem erläuternden Bericht ergeben, der dem österreichischen Parlament zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Gesetzes 1981 übermittelt wurde. Die Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung im Jahr 1967 hat zu zunehmenden Unterschieden zwischen Mieten für gleichwertige Wohnungen geführt. Die 1974 erfolgte Wiedereinführung der gesetzlichen Regelung der Bewirtschaftung von Wohnungen geringeren Standards habe nicht die gewünschten Wirkungen gezeigt und die Entwicklung verstärkt, dass Wohnungen leer stünden. Daraus folgt ein dringendes Bedürfnis für eine Gesamtneuordnung der gesetzlichen Regelungen und der Etablierung eines neuen Systems gesetzlich vorgeschriebener Mieten. Dementsprechend sollte das Mietrechtsgesetz 1981 darauf abzielen, überzogene und ungerechtfertigte Unterschiede zwischen Mieten für gleichwertige Wohnungen abzubauen und Eigentumsspekulationen zu bekämpfen.

Auf diese Weise sollte das Gesetz außerdem Wohnungen zu angemessenen Preisen für weniger wohlhabende Bevölkerungsteile besser verfügbar machen und gleichzeitig Anreize schaffen, um Substandard-Wohnungen zu verbessern.

Nach Auffassung des Gerichtshofs können die Erläuterungen, die zu der in Frage stehenden Gesetzgebung vorgelegt wurden, nicht als offensichtlich unbillig qualifiziert werden. Der Gerichtshof akzeptiert daher, dass das Mietrechtsgesetz 1981 ein legitimes Ziel im öffentlichen Interesse verfolgt.

2. *Verhältnismäßigkeit des Eingriffs*

48. Wie der Gerichtshof im Urteil *James u.a.* (Série A Nr. 98, S. 30, Ziff. 37, EGMR-E 3, 121) hervorgehoben hat, ist Artikel 1 Abs. 2 des 1. ZP-EMRK im Lichte des im ersten Satz dieses Artikels niedergelegten Grundsatzes auszulegen. Folglich muss ein Eingriff einen „angemessenen Ausgleich“ (*juste équilibre / fair balance*) zwischen den Erfordernissen des öffentlichen Interesses der Gemeinschaft und den Anforderungen der Wahrung der Grundrechte des Einzelnen einhalten (s. etwa vorzitiertes Urteil *Sporrong und Lönnroth*, Série A Nr. 52, S. 26, Ziff. 69, EGMR-E 2, 156). Das Bestreben, ein derartiges Gleichgewicht herzustellen, spiegelt sich in der Struktur von Art. 1 des 1. ZP-EMRK wider. Es muss ein angemessenes Verhältnis zwischen den angewandten Mitteln und dem angestrebten Ziel bestehen (s. vorzitiertes Urteil *James u.a.*, Série A Nr. 98, S. 34, Ziff. 50, EGMR-E 3, 126).

49. Die Bf. tragen vor, dass die Anwendung von § 44 auf ihren Fall und § 16 in Verbindung mit anderen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1981 diesen Anforderungen nicht entsprechen.

50. Die Bf. führen zunächst aus, dass die den Mietern nach § 44 Abs. 2 eingeräumte Möglichkeit, eine Ermäßigung der Miete bis zu der nach dem System gesetzlich vorgeschriebener Mieten zulässigen Quadratmeterpreis zu beantragen, – eine Möglichkeit, von der im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht wurde – einen gesetzlichen Anreiz dafür bedeute, die im Rahmen eines verbindlich abgeschlossenen Mietvertrags getroffenen Vereinbarungen nicht einzuhalten, und daher die Vertragsfreiheit verletze.

Die Regierung bestreitet diese Sichtweise und verweist auf die Entscheidung des österreichischen Obersten Gerichtshofs, der bei der Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit von § 44 Mietrechtsgesetz 1981 feststellte, dass „es [...] keine Bestimmung der Bundesverfassung [gibt], die dem einfachen Gesetzgeber grundsätzlich einen Eingriff in wohlerworbene Rechte verwehren würde“ (s.o. Ziff. 36). Die Kommission stimmt der Regierung dahingehend zu, dass Art. 1 des 1. ZP-EMRK es nicht ausschließt, dass der Gesetzgeber in bestehende Verträge eingreift. Sie nimmt an, dass für eine solche Maßnahme eine besondere Rechtfertigung erforderlich ist, ist aber der Auffassung, dass im Zusammenhang mit dem Mietrechtsgesetz 1981 bestimmte, hinreichende Gründe zur Rechtfertigung vorlagen.

51. Der Gerichtshof stellt fest, dass dem Gesetzgeber im Bereich der Sozialgesetzgebung, die Missständen abhelfen soll, und insbesondere im Bereich der Wohnraumbewirtschaftung, die Gegenstand des vorliegenden Falles ist, die Möglichkeit offenstehen muss, Maßnahmen zu ergreifen, die die zukünftige Umsetzung früher geschlossener Verträge betreffen, um das verfolgte sozialpolitische Ziel zu erreichen.

52. Die Bf. wenden sich ferner gegen die Inflexibilität des Systems der Höchstmieten nach den entsprechenden Vorschriften des Mietrechtsgesetzes 1981. Dieses System berücksichtige weder spezielle regionale Faktoren noch die Lage der vermieteten Wohnung. Ferner würden die verschiedenen gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen und der Ausschluss bestimmter Mietobjekte vom Anwendungsbereich der Vorschriften einem Teil der Vermieter willkürlich schwerwiegende Belastungen aufbürden. Darüber hinaus stünde das durch § 44 Abs. 2 Mietrechtsgesetz gewährte Recht allen Mietern ohne Unterschied zu und nicht lediglich den am meisten Benachteiligten unter ihnen. Eine wirklich soziale Maßnahme hätte in der Gewährleistung von Mietzuschüssen an die Bedürftigsten oder darin bestanden, Mietverträge der gerichtlichen Kontrolle zu unterwerfen. Die Tatsache, dass nur vergleichsweise wenige Mieter von ihrem Recht, eine Mietermäßigung zu beantragen, Gebrauch gemacht hätten, zeige erneut, dass die Behauptung der Regierung, die Mieten seien zu hoch, keine Grundlage habe.

53. Der Gerichtshof erinnert daran, dass das Mietrechtsgesetz 1981 jene Wohnungen, auf die die Regelungen über die Quadratmeterpreise Anwendung finden, in vier Ausstattungskategorien einteilt. Diese Einteilung erfolgt auf der Grundlage des jeweiligen Standards an Wohnqualität und unabhängig

von der geographischen Lage des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet. Darüber hinaus sind bestimmte Mietobjekte vom Anwendungsbereich dieser Bestimmungen ausgenommen (s.o. Ziff. 31 und 32). § 44 Abs. 2 gewährt keine automatische Ermäßigung aller Mieten, die den durch § 16 festgelegten Höchstbetrag übersteigen, sondern überlässt es den Mietern, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Diese Faktoren können tatsächlich dazu führen, dass einige Vermieter stärker als andere belastet werden. Jedoch muss der Gesetzgeber, der ein System der Wohnraumbewirtschaftung einführt, womit u.a. ein angemessenes Niveau der Mieten für entsprechende Wohnungen gewährleistet werden soll, zwangsläufig eine generelle Regelung treffen. Weder würde es dieser Zielsetzung entsprechen noch wäre es praktikabel, würde die Ermäßigung der Mieten von der besonderen Situation jedes Mieters abhängig gemacht. Im Hinblick auf den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes 1981 können die verschiedenen Ausnahmen und Ausschlüsse vom Anwendungsbereich, die gerügt wurden, unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Gesetzes (s.o. Ziff. 47) nicht als unangemessen oder unverhältnismäßig angesehen werden.

Mögliche alternative Lösungen führen nicht dazu, die in Beschwerde genommene Gesetzgebung als ungerechtfertigt anzusehen. Vorausgesetzt der Gesetzgeber bleibt innerhalb der Grenzen seines Beurteilungsspielraums (*marge d'appréciation* / margin of appreciation), so ist dem Gerichtshof verwehrt festzustellen, ob der Gesetzgeber die bestmögliche Lösung des Problems gewählt hat oder ob der gesetzgeberische Spielraum besser in anderer Weise hätte wahrgenommen werden müssen (s. vorzitiertes Urteil *James u.a.*, Série A Nr. 98, S. 35, Ziff. 51, EGMR-E 3, 127).

54. Nach Auffassung der Bf. sind die Miethöhen, die § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz 1981 vorschreibt, willkürlich und können nicht objektiv gerechtfertigt werden. Sie ließen den Bf. nicht nur keine Gewinnspanne, sondern wären noch nicht einmal hoch genug, um ihre Kosten zu tragen. Ungeachtet des abschwächenden Effekts von § 44 Abs. 2 sei nach ihrer Ansicht die Herabsetzung ihrer Mieteinnahmen übertrieben: 82,4 % zulasten der ersten Bf., 80 % zulasten der zweiten Bf. und 22,1 % zulasten der dritten Bf. Im Übrigen würden diese Restriktionen nicht durch irgendwelche Maßnahmen zu ihren Gunsten ausgeglichen. § 18 und § 45 Mietrechtsgesetz 1981 (s.o. Ziff. 32) zielten nicht darauf ab, ihnen ein Einkommen zu sichern, sondern sie zu zwingen, ihre gesamten Mieteinnahmen für Unterhalt und Verbesserung [des Mietgegenstands] zu verwenden.

Die Kommission stellte fest, dass das Zusammentreffen der §§ 44 und 16 des Mietrechtsgesetzes 1981 im Fall der Bf. Mellacher und Mölk zu einer Verringerung der Mieteinnahmen führte, die nicht nach Art. 1 Abs. 2 des 1. ZP-EMRK gerechtfertigt sei.

55. Der Gerichtshof verweist darauf, dass es dem Gesetzgeber bei der Verabschiedung des Mietrechtsgesetzes 1981 darauf ankam, die Mieten auf ein sozial eher adäquates Niveau abzusenken. Außerdem sollten Verbesserungen der Wohnqualität in den betreffenden Wohnungen erreicht werden.

Nach Auffassung der Regierung beträgt der in § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz 1981 für Wohnungen der Ausstattungskategorie A festgelegte Quadratmeterpreis im Durchschnitt 80 % der Miete, die für Wohnungen in neuen Gebäuden nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (s.o. Ziff. 30) verlangt werden kann. Die Differenz von 20 % sei dadurch gerechtfertigt, dass sich die Errichtungskosten bei Wohnungen, die von § 16 Abs. 2 erfasst sind, regelmäßig amortisiert hätten. Die in Folge vorgesehenen Abschläge von 25 % auf die Mieten für Wohnungen der Ausstattungskategorien B, C und D berücksichtigen den niedrigeren Standard und die folglich niedrigeren Erhaltungskosten für die Wohnungen sowie die geringere Wohnqualität, die die Mieter jener Wohnungen genießen. Der gesetzlich festgelegte Hauptmietzins, darunter auch der Mietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, soll die Kosten für die Erhaltung der Wohnungen in dem bestehenden Standard abdecken.

Außerdem müssen auch andere Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes 1981 berücksichtigt werden, die die grundlegende Bestimmung des § 16 Abs. 2 ergänzen. Gemäß § 15 Mietrechtsgesetz besteht die „Miete“ nicht nur aus der pro Quadratmeter erzielten Miete, sondern auch aus einem Anteil an verschiedenen Aufwendungen, die beim Vermieter entstehen, die er aber auf den Mieter abwälzen kann. Nach § 21 umfassen diese Aufwendungen u.a. Versicherungskosten, Hausverwaltungskosten und Kosten für bestimmte Dienstleistungen sowie anfallende Steuern (s.o. Ziff. 32). Darüber hinaus sehen § 18 und § 45 Mietrechtsgesetz 1981 verpflichtende Zahlungen der Mieter durch eine Anhebung der Miete vor, um damit verschiedene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu finanzieren. § 20 ermächtigt den Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen, 20 % der Gesamtkosten solcher Arbeiten anzusetzen. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass der Gesetzgeber es zulässt, dass Vermieter unter der Weitergeltung bestehender Verträge eine um 50 % höhere Miete verlangen können, als sie zulässiger Weise bei Abschluss eines neuen Vertrags erzielen könnten, um den Übergang zum neuen System gesetzlich vorgeschriebener Mieten zu erleichtern (§ 44 Abs. 2 Mietrechtsgesetz 1981).

Im Lichte dieser Aspekte und unter Berücksichtigung der legitimen Ziele, die der Gesetzgeber verfolgt, stellt der Gerichtshof fest, dass die von den Bf. angegriffenen Maßnahmen, die zur Erreichung dieser Ziele eingesetzt werden, nicht so unangemessen oder so unverhältnismäßig waren, dass sie die Grenzen des staatlichen Beurteilungsspielraums überschreiten würden.

56. Diese Schlussfolgerung wird auch nicht durch die Auswirkungen in Frage gestellt, die das System in den konkreten vor den Gerichtshof gebrachten Fällen hat. Unzweifelhaft ist der Umfang, in dem die Mieten reduziert wurden, auffallend, insbesondere in Bezug auf die Bf. Mellacher und Mölk. Daraus folgt jedoch nicht, dass die Reduzierungen eine unverhältnismäßige Belastung darstellen. Die Tatsache, dass eine vertragliche Einigung über die ursprünglichen Mieten bestand und diese den damals vorherrschenden Marktbedingungen entsprach, führt nicht dazu, dass der Gesetzgeber nicht rechtmäßiger Weise im Rahmen seiner politischen Zielsetzung entscheiden konnte, dass die Miethöhen im Hinblick auf die soziale Gerechtigkeit nicht hinzunehmen sind.

3. Schlussfolgerung

57. Der Gerichtshof folgert daraus, dass der österreichische Gesetzgeber bei der Verabschiedung des Mietrechtsgesetzes 1981 in Anbetracht der Notwendigkeit, zwischen dem öffentlichen Interesse der Gemeinschaft und dem Eigentumsrecht der Wohnungseigentümer im Allgemeinen und den Rechten der Bf. im Besonderen einen gerechten Ausgleich zu finden, rechtmäßiger Weise die gewählten Maßnahmen als geeignet ansehen konnte, das angestrebte legitime Ziel zu erreichen. Der Gerichtshof kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen des 2. Absatzes von Art. 1 des 1. ZP-EMRK bei der Reduzierung der Mieten, die die Bf. durch das Mietrechtsgesetz 1981 hinnehmen mussten, erfüllt wurden.

II. Behauptete Verletzung von Art. 14 EMRK i.V.m. Art. 1 des 1. ZP-EMRK

58. Art. 14 EMRK lautet:

„Der Genuss der in dieser Konvention anerkannten Rechte und Freiheiten ist ohne Diskriminierung insbesondere wegen des Geschlechts, der Rasse, der Hautfarbe, der Sprache, der Religion, der politischen oder sonstigen Anschauung, der nationalen oder sozialen Herkunft, der Zugehörigkeit zu einer nationalen Minderheit, des Vermögens, der Geburt oder eines sonstigen Status zu gewährleisten.“

Nur die Familie Mölk berief sich vor der Kommission auf diese Bestimmung. Die Bf. trugen vor, dass sie eine mit Art. 14 unvereinbare Diskriminierung bei dem Genuss des ihnen aus Art. 1 des 1. ZP-EMRK zustehenden Rechts erlitten hätten, insofern sie anders als andere Kategorien von Vermietern von Wohnungen, insbesondere Behörden, behandelt würden. Sie verfolgten diesen Beschwerdepunkt jedoch vor dem Gerichtshof weder in ihrem schriftlichen Vortrag noch in der mündlichen Verhandlung weiter.

Unter Berücksichtigung der Umstände des Falles hält es der Gerichtshof nicht für erforderlich, diese Frage zu prüfen.

Aus diesen Gründen entscheidet der Gerichtshof,

1. mit zwölf Stimmen zu fünf, dass Art. 1 des 1. ZP-EMRK weder im Fall Leopold und Maria Mellacher noch im Fall Johannes, Ernst und Anton Mölk oder im Fall Maria Schmid verletzt worden ist;
2. einstimmig, dass Art. 1 des 1. ZP-EMRK im Fall Christiane Weiss-Tessbach und Nachfolger nach Maria Brenner-Felsach nicht verletzt worden ist;
3. einstimmig, dass es nicht erforderlich ist, eine mögliche Verletzung von Art. 14 EMRK in Verbindung mit Art. 1 des 1. ZP-EMRK zu prüfen.

Zusammensetzung des Gerichtshofs (Plenum): die Richter Ryssdal, *Präsident* (Norweger), Cremona (Malteser), Thór Vilhjálmsson (Isländer), Bindschedler-Robert (Schweizerin), Gölcüklü (Türke), Matscher (Österreicher), Pettiti (Franzose), Walsh (Ire), Sir Vincent Evans (Brite), Macdonald (Kanadier, gewählt auf Vorschlag Liechtensteins), Russo (Italiener), Bernhardt (Deutscher), Spielmann (Luxemburger), De Meyer (Belgier), Martens (Niederländer), Palm (Schwedin), Foighel (Däne); *Kanzler:* Eissen (Franzose); *Vize-Kanzler:* Petzold (Deutscher)

Sondervotum: Gemeinsame abweichende Meinung des Richters Cremona, der Richterin Bindschedler-Robert, der Richter Gölcüklü, Bernhardt und Spielmann.