

Unverhältnismäßigkeit der staatlichen Mietenregulierung für kommerziell genutzte Liegenschaften

Zammit und Attard Cassar gg. Malta, Urteil vom 30.7.2015, Kammer I, Bsw. Nr. 1.046/12

Leitsatz

Staatliche Mietpreiskontrollen liegen grundsätzlich innerhalb des weiten Ermessensspielraums der Staaten und gestatten daher auch eine signifikante Reduktion des Mietpreises.

Mietenregulierungen zwecks Bewahrung der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit von Unternehmen liegen im Interesse sowohl der Wirtschaft als auch des Konsumenten und sind somit von allgemeinem Interesse. Dabei darf es jedoch nicht zu einer übermäßigen Belastung für den Vermieter durch eine Beschränkung der Miete auf nur einen Bruchteil des Marktwerts kommen.

- ▶ Bittó u.a./SK v. 28.1.2014
= NL 2014, 57
- ▶ R & L, s.r.o. u.a./CZ v. 3.7.2014

Schlagworte

Allgemeininteresse; Diskriminierungsverbot; Eigentums, Recht auf Achtung des; Ermessensspielraum; Handel; Mietenregulierung, staatliche; Mietrecht

Eduard Christian Schöpfer

Rechtsquellen

Art. 1. 1. Prot. EMRK, Art. 14 EMRK

Vom GH zitierte Judikatur

- ▶ G./A v. 7.6.1990 (ZE der EKMR)
- ▶ Hutten-Czapska/PL v. 19.6.2006 (GK)
= NL 2006, 144
- ▶ Amato Gauci/M v. 15.9.2009

Sachverhalt

Die Bf. sind Eigentümer zu gleichen Händen eines in der Stadt Zabbar gelegenen Hauses, welches sie am 7.10.2000 von ihrem Onkel geerbt haben. Letzterer hatte besagtes Haus 1971 an die Firma E., welche es als Lager

nutzte, halbjährlich für den Preis von 185 Maltesische Lira – MTL (€ 431,-) vermietet. Gemäß maltesischem Recht war die Miete alle sechs Monate im vorhinein zu entrichten und verlängerte sich automatisch alle sechs Monate. Die »Verordnung betreffend die Vermietung von städtischem Eigentum« sieht vor, dass eine Räumungsklage gegen den Mieter oder eine Änderung des Mietpreises der Genehmigung des staatlichen Mietenregulierungsausschusses (im Folgenden: MRA) bedürfen.

2002 ließen die Bf. ihr Eigentum von einem Architekten schätzen. Dieser kam auf einen jährlichen Mietwert von € 7.000,-. Gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorgaben informierten die Bf. E. mittels eingeschriebenem Brief über ihre Absicht, den Mietpreis beginnend mit 1.7.2002 auf jährlich € 7.000,- anzuheben. E. wandte sich daraufhin an den MRA mit dem Antrag, das Begehren der Bf., die sich auf den aktuellen Marktwert ihres Eigentums beriefen, abzuweisen. Zwei vom MRA beauftragte Architekten kamen zu dem Schluss, dass die von E. zu zahlende jährliche Miete in der Höhe von € 862,- bereits mehr als 40% über dem Mietpreis liege, der vor dem 4.8.1914 für die Nutzung des Eigentums hätte verlangt werden dürfen.¹ Eine Anhebung des Mietpreises könne daher nicht empfohlen werden.

Am 9.1.2008 wurde dem Antrag von E. stattgegeben. Die Bf. legten dagegen ein Rechtsmittel beim Gericht zweiter Instanz ein. Sie rügten eine Verletzung ihrer Rechte gemäß Art. 6 EMRK und Art. 1 1. Prot. EMRK und beantragten die Verweisung ihrer Angelegenheit an das Verfassungsgericht. Mit Beschluss vom 13.5.2008 gab das Gericht zweiter Instanz ihrem Antrag statt.

Mit Urteil vom 7.7.2010 erkannte das Zivilgericht in seiner Zuständigkeit als Verfassungsgericht auf eine Verletzung von Art. 6 EMRK und Art. 1 1. Prot. EMRK. Es hielt fest, dass den Bf. kein effektives Rechtsmittel gegen die durch die gesetzliche Mietendeckelung auferlegten Einschränkungen zur Verfügung gestanden war. Was die Verletzung ihrer Eigentümerrechte anging, schloss es sich den Schlussfolgerungen des EGMR im Fall *Amato Gauci/M* an. Demnach habe der niedrige Betrag der Miete, die Ungewissheit der Bf., was die Wiedererlangung ihres Eigentums angehe, das Fehlen prozessualer Gewährleistungen und die Nichtberücksichtigung des Anstiegs des Lebensstandards in Malta in den letzten Dekaden den Ausschlag für die Feststellung einer Konventionsverletzung gegeben. Bei den jetzigen Bf. komme

noch die Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs hinzu, da sie angesichts der Tatsache, dass ihr Eigentum für kommerzielle Zwecke genutzt worden war, eine exzessive Last hätten tragen müssen.

Am 5.7.2011 gab der Verfassungsgerichtshof einer Beschwerde von E. statt und hob das Urteil des Zivilgerichts auf. Begründend hielt er fest, dass die gerügten Auswirkungen auf die Eigentümerrechte für die Bf. angesichts des Umstands, dass sich ihr Onkel zum Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrags der rechtlichen Konsequenzen voll bewusst war, weder unvorhersehbar noch willkürlich gewesen seien, ferner habe auch keine rechtliche Ungewissheit bestanden. Die Bf. könnten sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht über eine Verletzung ihrer Menschenrechte beschweren, abgesehen davon habe sich ihre Position seit 2010 verbessert.²

Rechtsausführungen

Die Bf. behaupten eine Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK (*Recht auf Achtung des Eigentums*) alleine und iVm. Art. 14 EMRK (*Diskriminierungsverbot*).

I. Zur behaupteten Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK

Die Bf. beklagen sich darüber, dass das maltesische Recht es ihnen nicht gestatte, eine Mietpreiserhöhung vorzunehmen, die den Marktwert widerspiegeln. Sie hätten dadurch eine übermäßige Last zu tragen, die durch kein legitimes Interesse gerechtfertigt werden könne.

1. Zur Zulässigkeit

(31) Der vorliegende Beschwerdepunkt ist weder offensichtlich unbegründet [...] noch aus einem anderen Grund unzulässig. Er muss daher für **zulässig** erklärt werden (einstimmig).

2. In der Sache

(50) Der GH hält vorerst fest, dass der Onkel der Bf. [...] die 1971 abgeschlossene Mietvereinbarung bewusst einging. Er ist allerdings der Meinung, dass dieser zu diesem Zeitpunkt vernünftigerweise keine klare Idee über das Ausmaß der Inflation bei Immobilienpreisen in den nächsten Jahrzehnten haben konnte. Dazu kommt, dass den Bf., als sie ihr Erbe antraten, nichts anderes übrig blieb, als die verfügbaren Rechtsbehelfe zu ergreifen, dies allerdings ohne Erfolg. Die Entscheidungen

¹ Art. 4 Abs. 1 lit. b der »Verordnung betreffend die Vermietung von städtischem Eigentum« sieht vor, dass der MRA den Antrag des Vermieters auf Anhebung der Miete genehmigen kann, sofern der vorgeschlagene Mietpreis nicht mehr als 40% über dem Betrag einer »fairen Miete« liegt, zu dem die betreffende Liegenschaft vor dem 4.8.1914 hätte vermietet werden können. 1995 wurde Art. 46 der genannten Verordnung dahingehend geändert, dass deren Bestimmungen auf nach dem 1.6.1995 eingegangene Mietverträge nicht mehr anzuwenden sind.

² § 1531 D Zivilgesetz in der Fassung von 2009 sah vor, dass die Miete für kommerzielle Zwecke mit Wirkung vom 1.1.2010 um 15% für die Jahre 2010–2013 anzuheben sei. Für das Jahr 2014 war eine Mietanhebung im Umfang von 5% vorgesehen.

der innerstaatlichen Gerichte über ihren Antrag stellen insofern einen Eingriff dar. Ähnlich wie im Fall *R & L, s.r.o. u.a./CZ* hatten die Bf., welche Erben einer bereits vermieteten Liegenschaft wurden, keine Möglichkeit, den Mietpreis aus eigenen Stücken festzusetzen (oder die Mietvereinbarung aufzukündigen). Es kann somit nicht gesagt werden, dass sie auf die Ausübung von jeglichen Rechten in dieser Hinsicht verzichtet hätten.

(51) Der GH kommt daher zu dem Ergebnis, dass die staatliche Mietenregulierung in ihrer Anwendung auf den vorliegenden Fall einen Eingriff in die Rechte der Bf., als Vermieter ihr Eigentum zu nutzen, darstellte.

(52) Der GH hat bereits festgestellt, dass staatliche Mietenregulierungssysteme und gesetzliche Einschränkungen des Rechts eines Bf., das Mietverhältnis zu beenden, eine Regelung betreffend die Nutzung des Eigentums iSv. Art. 1 Abs. 2 1. Prot. EMRK darstellen und daher unter dieser Bestimmung zu prüfen sind.

(55) Im vorliegenden Fall war die strittige Einschränkung durch die »Verordnung betreffend die Vermietung von städtischem Eigentum« vorgesehen und somit rechtmäßig iSv. Art. 1 1. Prot. EMRK.

(56) Was das legitime Ziel angeht, bezwecke, so die Regierung, die angefochtene Maßnahme in ihrer Anwendung auf kommerziell genutzte Gebäude die Bewahrung der Stabilität des Geschäfts [...]. Sie würde ferner die Beschäftigung jener Personen sicherstellen, die von Geschäftsaktivitäten abhängig seien und zudem gewährleisten, dass Eigentümer von den wirtschaftlichen Aktivitäten eines Mieters nicht profitieren könnten. Der GH hält dazu fest, dass die EKMR bereits im Fall *G./A* akzeptiert hat, dass Mietenregulierungen zwecks Bewahrung der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit von Unternehmen im Interesse sowohl der Wirtschaft als auch der Konsumenten liegen und somit von allgemeinem Interesse sind. Der GH erkennt an, dass die hier verfolgten Ziele, welche auch auf Unternehmen Anwendung finden, in ihrer Gesamtheit als im allgemeinen Interesse liegend angesehen werden können.

(60) Im vorliegenden Fall erneuerte sich die Miete gemäß maltesischem Recht automatisch, sodass die Bf. keine Möglichkeit hatten, den Mieter auf der Grundlage von in den einschlägigen Gesetzen festgelegten – eingeschränkten – Gründen aus dem Mietverhältnis zu entlassen. In der Tat wäre ein darauf abzielender Antrag an den MRA unter diesen Umständen erfolglos geblieben – trotz der Tatsache, dass es sich bei dem Mieter um ein kommerzielles Unternehmen handelte, welches selbst über Eigentum verfügte (wobei letzterer Umstand bei der Anwendung des einschlägigen Rechts jedoch kein relevanter Faktor war). Ferner war es den Bf. nicht möglich, die Miete festzulegen oder sie anzuheben [...]. Der GH merkt an, dass eine Anhebung der Miete seitens des MRA hätte erfolgen können. Sie wäre aber einer Deckelung insofern unterworfen gewesen, als eine Erhöhung

des Mietpreises nicht über den Betrag von 40% einer »fairen Miete« zum Zeitpunkt vor August 1914 hinaus gehen durfte. Tatsächlich war im Fall der Bf. überhaupt keine Mietpreisanhebung mehr möglich, da die ursprünglich festgelegte Miete bereits über dem Deckelungsrahmen lag.

(61) Zwar hätte der MRA durchaus als relevante Verfahrensschutzeinrichtung bei der Überwachung dieses Systems fungieren können, jedoch war diese angesichts der vom Gesetz auferlegten Einschränkungen bar jeglichen nützlichen Effekts. Somit fehlten der Anwendung des Rechts selbst adäquate prozessuale Sicherheiten, um zu einem Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Eigentümern zu gelangen.

(62) Der GH notiert weiters, dass die Bf. in der ersten Dekade des Mietvertrags, in den sie eintraten, eine jährliche Miete in Höhe von € 862,- erhielten; zu diesem Zeitpunkt betrug der Marktwert der Miete € 7.000,-. 2010 belief sich der Betrag auf € 990,-, 2011 auf € 1.138,-, 2012 auf € 1.309,- und 2013 auf € 1.505,-. Beginnend mit 2014 wird die Miete um jährlich 5% steigen. Der GH erinnert daran, dass die staatliche Mietpreiskontrolle innerhalb des [...] weiten Ermessensspielraums der Staaten liegt und daher oft in eine signifikante Reduktion des [...] Mietbetrags münden kann. Dies darf jedoch nicht zu offenkundig unangemessenen Resultaten führen, wie etwa Mietbeträge, welche nur minimalen Profit gestatten. Während den Bf. zwar kein absolutes Recht zukommt, die Miete zum Marktwert zu erhalten, ist es doch so, dass ihre Mieteinnahmen ungeachtet der Gesetzesänderung aus 2009 deutlich niedriger sind als der Marktwert der Miete [...].

(63) Der GH hat zwar eingestanden, dass das Gesamtziel im Prinzip im allgemeinen Interesse lag, jedoch darf er die Tatsache nicht außer Acht lassen, dass im vorliegenden Fall auch ein privates kommerzielles Interesse bestand. Die Regierung hat nicht behauptet, dass im vorliegenden Fall die Lebensfähigkeit des Handelsunternehmens der Mieterin in irgendeiner Weise von günstigen Mietbedingungen für die von ihr genutzte Liegenschaft als Warenlager abhing – eine Angelegenheit, die für die Anwendung des nationalen Rechts auf die Räumlichkeiten unerheblich war. Unter derartigen Umständen müssen sowohl die Staaten als auch der GH [...] wachsam sein und dafür sorgen, dass automatische Maßnahmen wie die hier vorliegenden nicht zu einem Ungleichgewicht führen, welches Vermietern eine übermäßige Last auferlegt, während es Mietern von für kommerzielle Zwecke genutztem Eigentum gestattet wird, inflationäre Gewinne zu machen. Es versteht sich, dass in einem derartigen Kontext verfahrensrechtliche Sicherungsmaßnahmen unerlässlich sein werden.

(64) Zuletzt möchte der GH vermerken, dass – im Gegensatz zu anderen Mietenkontrollfällen, in denen bei den Bf. Ungewissheit darüber bestand, ob und wann

sie ihr Eigentum wiedererlangen würden – im vorliegenden Fall die Bf. gemäß den geltenden Gesetzen und in Abwesenheit von weiteren gesetzgeberischen Interventionen ihr Eigentum im Jahr 2028 zu ihrer freien Verfügung und lastenfrei zurückerhalten werden. Die Auswirkungen einer solchen Mietenregulierung sind somit zeitlich begrenzt. Der GH vermag aber die Tatsache nicht zu ignorieren, dass sich zu diesem Zeitpunkt die Einschränkung der Rechte der Bf. auf beinahe drei Dekaden belaufen würde, während sie bis dato mehr als eine Dekade beträgt.

(65) [...] Ungeachtet des Ermessensspielraums der Staaten, was die Wahl der Form und des Ausmaßes der Regelung der Nutzung von Eigentum in Fällen wie dem vorliegenden angeht, ist der GH der Ansicht, dass den Bf., die einen bedeutenden Teil der sozialen und finanziellen Kosten der Unterstützung eines kommerziellen Unternehmens tragen mussten, mit Rücksicht auf den relativ niedrigen Betrag der zu entrichtenden Miete für das Lagerhaus und das Fehlen von verfahrensrechtlichen Sicherungsmaßnahmen bei der Anwendung des Rechts eine unverhältnismäßige und übermäßige Last auferlegt wurde. Der maltesische Staat hat es daher verabsäumt, den erforderlichen fairen Ausgleich zwischen dem allgemeinen Interesse der Gemeinschaft und dem Schutz des Rechts der Bf. auf Genuss ihres Eigentums vorzunehmen.

(66) Es hat daher eine **Verletzung von Art. 1 1. Prot. EMRK** stattgefunden (einstimmig).

II. Zur behaupteten Verletzung von Art. 14 EMRK

Die Bf. beschwerten sich über eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Eigentümern, die ihr Eigentum erst nach 1995 vermietet und folglich nicht unter den von der »Verordnung betreffend die Vermietung von städtischem Eigentum« vorgesehenen Einschränkungen zu leiden gehabt hätten.

(68) Der GH notiert, dass die Bf. in dieser Frage offenbar nicht den innerstaatlichen Instanzenzug ausgeschöpft haben [...].

(69) Jedenfalls finden die strittigen rechtlichen Einschränkungen [...] auf jeden Eigentümer Anwendung, dessen Eigentum gemäß einem vor 1995 errichteten Mietvertrag vermietet wurde. Die Bf. (oder ihr Onkel als Titelinhaber, würde er noch leben) wären derartigen Einschränkungen [...] im Hinblick auf nach 1995 eingegangene Verträge nicht unterworfen gewesen. Es scheint daher an einem Unterscheidungsmerkmal, das auf dem persönlichen Status des Eigentümers basiert, oder einem anderen – von den Bf. unerwähnt gebliebenen – Grund zu fehlen.

(70) Es kann auch keine Diskriminierung als Folge eines für den Beginn eines neuen Rechtsregimes gewählten Datums ausgemacht werden. Eine unterschiedli-

che Behandlung, welche Ursache einer Gesetzesänderung ist, ist bekanntlich nicht diskriminierend, wenn sie im Interesse einer guten Rechtspflege eine vernünftige und objektive Rechtfertigung aufweist. Der GH merkt an, dass die Gesetzesänderungen aus 1995, welche [...] die Situation von Vermietern von Liegenschaften verbessern sollten, um ein Gleichgewicht zwischen den widerstreitenden Interessen herzustellen, indem das Rechtsregime abgeschafft wurde, über das die Bf. vorliegend Beschwerde führen, weder willkürlich noch unvernünftig erscheint.

(71) [...] Dieser Beschwerdepunkt ist daher offensichtlich unbegründet und muss gemäß Art. 35 Abs. 3 lit. a und Abs. 4 EMRK [als **unzulässig**] zurückgewiesen werden (einstimmig).

III. Entschädigung nach Art. 41 EMRK

€ 40.000,- für materiellen Schaden, € 10.000,- für Kosten und Auslagen (einstimmig).

