

Der nächste Anlauf des Kaspar Erath

Zinshausbesitzer will Wiener Richtwert zu Fall bringen

Der erste Versuch in Straßburg ging schief, doch es wäre nicht Kaspar Erath, würde er es nicht noch einmal versuchen. Der zähe Vorarlberger Ex-Polizeijurist, mittlerweile Wiener (und neuerdings auch Kärntner) Zinshausbesitzer, bekämpft seit Jahren den niedrigen Wiener Richtwert, weil er darin eine Diskriminierung der Wiener Hausbesitzer sieht. Und weil er vor dem österreichischen Verfassungsgerichtshof (VfGH) bisher damit nicht durchkam, liegen seine Hoffnungen auf dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR). Im März 2019 gab es aber auch dort eine Niederlage für ihn: Der innerstaatliche Instanzenzug sei noch gar nicht ausgeschöpft, urteilte ein französischer Richter. Für Erath eine „fragwürdige, unrichtige Entscheidung“ – und ein Ansporn, es gleich wieder zu versuchen.

Gutachten soll Diskriminierung zeigen

Fürs nächste Mal hat er sich mit einem neuen Rechtsgutachten munitioniert, das die Diskriminierung manifest machen soll. Verfasst wurde es von Thomas Müller, Universitätsprofessor am Institut für Öffentliches Recht, Staats- und Verwaltungslehre der Universität Innsbruck. Er kommt in dem Gutachten zu dem Schluss, dass es sich beim Wiener Richtwert sogar um eine „doppelte Diskriminierung“ handeln müsse, denn durch den niedrigen Richtwert von derzeit 5,81 Euro würden die Wiener Hausbesitzer sowohl im Vergleich mit Zinshausbesitzern in sieben anderen Bundesländern (nur das Burgenland hat einen noch niedrigeren Richtwert als Wien) als auch mit den Eigentümern von Neubauten (wo der Richtwert nicht gilt) diskriminiert.

Bezugnehmend auf die tatsächlich höchst fragwürdigen Vorgänge Anfang der 1990er-Jahre, als die Berechnung der Richtwerte in den Bundesländern erfolgte, schreibt Müller, dass mit dem Richtwertsystem „eine inkonsistente, unlogische und sowohl zum Zeitpunkt der Erlassung des Gesetzestextes als auch heute sachlich ungerechtfertigte Regelung“ erlassen worden sei, „deren belastende Wirkung für Vermieter in Gründerzeitvierteln

sich im Laufe der Zeit verstärkt hat“. Die Richtwerte seien 1994 „willkürlich“ festgelegt worden und wurden seither bekanntlich nie mehr überprüft, sie werden nur an die Inflation angepasst.

Dass der VfGH – wie bereits mehrmals geschehen, auch in einer von Erath angestregten Entscheidung im Juli 2017 – die unterschiedlichen Richtwerte mit dem „weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraum“ des Gesetzgebers erklärt und gutheißt, sofern dies der Erreichung legitimer Ziele wie der Erhaltung von Wohnraum diene, sei ja nachvollziehbar, so Müller weiter. Gerade dafür sei das derzeitige Richtwertsystem aber ungeeignet, „weil es Anreize zum Leerstellenlassen oder (...) zum Abbruch von Gründerzeitgebäuden setzt“. Und davon würden Einkommensschwächere wiederum nicht profitieren, „weil sie sich die neu geschaffenen Wohnungen nicht leisten können“. Damit werde die Intention, leistbares Wohnen zu ermöglichen, ins Gegenteil verkehrt.

Fazit des Gutachters: Eine Reparatur des Richtwertsystems sei dringend geboten, etwa „durch eine Ausweitung der Lagezuschläge oder eine (schrittweise) Annäherung der Richtwerte an das Marktniveau im Rahmen einer sachlichen Neuberechnung der Richtwerte“. Allerdings sei eine weitere Befassung des VfGH wohl nur dann aussichtsreich, wenn der substanziierte Nachweis erbracht wird, dass angesichts der umfangreichen Preisregulierung Eigentümer und Vermieter in Gründerzeitvierteln „ihr Eigentum nicht in angemessenem Zustand erhalten bzw. die Verluste aus mit der Instandhaltung verbundenen Kosten nicht mehr ausgleichen und keinerlei Gewinne erwirtschaften können“. Für das Vorliegen einer derartigen Situation bestünden bereits „überzeugende Indizien“, so der Gutachter weiter, und genau hier wird Erath nun auch ansetzen. Und er hofft beim nächsten Mal auf einen Straßburger Richter, der sich in die Causa auch tatsächlich vertiefen will. Dass es beim nächsten Mal ein anderer sein wird, ist sicher: Der französische Richter ist mittlerweile in Pension. (mapu)