

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/4/24 96/06/0107

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.04.1997

## Index

19/05 Menschenrechte;  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §37;  
AVG §38;  
AVG §39 Abs2;  
AVG §68 Abs1;  
MRG §27 Abs1 Z1;  
MRG §27 Abs3;  
MRG §27;  
MRG §39;  
MRK Art6 Abs2;  
VStG §24;  
VStG §25;  
VStG §51i;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde des RF in E, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in E, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Burgenland vom 4. Dezember 1995, Zl. K 70/05/95.001/2, betreffend Verwaltungsübertretung gemäß § 27 Abs. 4 Mietrechtsgesetz (weitere Partei: Burgenländische Landesregierung), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Burgenland hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.950,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Schreiben vom 4. Juni 1993 erfolgte die Aufforderung des Magistrates der Stadt Wien zur Rechtfertigung zu folgender dem Beschwerdeführer zur Last gelegten Verwaltungsübertretung:

Er habe als Vormieter der Wohnung in Wien II, F-Straße 13, Top Nr. 4 und 5 für die Aufgabe der Mietrechte von den Nachmietern S 800.000,-- verlangt und am 24. Februar 1993 in einem Cafe in der Nähe der Wohnung in Form eines Überbringersparbuches über S 500.000,-- sowie am 3. März 1993 in den Räumlichkeiten eines näher bezeichneten Unternehmens in Wien X, M-Gasse 20, in Form von zwei weiteren Überbringersparbüchern über insgesamt S 300.000,-- entgegengenommen, ohne daß diesen Beträgen eine Gegenleistung gegenübergestanden sei und habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 27 Abs. 4 Mietrechtsgesetz i.V.m.

§ 27 Abs. 1 Z. 1 Mietrechtsgesetz begangen.

Mit Entscheidung der Stadt Wien vom 23. September 1994 gemäß § 39 Mietrechtsgesetz 1981 wurde im Punkt 1. gemäß § 27 Abs. 1 Z. 1 Mietrechtsgesetz festgestellt, "daß die Vereinbarung zwischen Dr. TJ und BH als Mieter und RF als Vormieter, wonach der neue Mieter dem Vormieter für getätigte Investitionen einen Betrag in der Höhe von S 800.000,-- zu bezahlen hatte, ungültig und verboten ist, soweit sie das zulässige Ausmaß in der Höhe von S 413.257,09 übersteigt". Im Punkt 2. dieser Entscheidung wurde dem Beschwerdeführer gemäß § 27 Abs. 3 i.V.m. § 37 Abs. 4 Mietrechtsgesetz aufgetragen, den Betrag von S 386.742,91 samt 4 % Zinsen ab dem Tag der Antragstellung an den Antragsteller T.J. (dem Nachmieter) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen. Diese Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien wird damit begründet, daß insbesondere aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der zuständigen Fachabteilungen vom 12. Jänner 1994 bzw. 14. April 1994 ein Zeitwert der Aufwendungen des Beschwerdeführers im Zeitpunkt der Anmietung gegenständlicher Wohnung in der Höhe von S 413.257,09 ausgewiesen sei. Dem darüber hinausgehenden Betrag stehe keine gleichwertige Gegenleistung des Vormieters gegenüber. Diese Entscheidung wurde rechtskräftig. Die in § 40 Abs. 1 Mietrechtsgesetz vorgesehene Möglichkeit der Anrufung des Gerichtes gegen diese Entscheidung, womit die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft tritt, wurde vom Beschwerdeführer nicht ergriffen.

Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung vom 25. April 1995 wurde über den Beschwerdeführer wegen der angeführten Verwaltungsübertretung unter Anführung des § 27 Abs. 5 i.V.m. § 27 Abs. 1 Mietrechtsgesetz 1981 eine Geldstrafe in der Höhe von S 200.000,-- verhängt, für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe eine Ersatzfreiheitsstrafe von 14 Tagen. Nach Anführung der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen wird ausgeführt, daß aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien vom 23. September 1994 feststehe, daß der Beschwerdeführer als Vormieter der Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk, F-Straße 13, top Nr. 4 und 5 für die Aufgabe der Mietrechte von den Nachmietern T.J. und B.H. S 800.000,-- verlangt und am 24. Februar 1993 in einem Cafe in der Nähe der Wohnung in Form eines überbringersparbuches über S 500.000,-- sowie am 3. März 1993 in den Räumlichkeiten einer näher genannten Firma im 10. Wiener Gemeindebezirk in Form von zwei weiteren Überbringersparbüchern über insgesamt S 300.000,-- übernommen habe. Durch Vorlage von Rechnungen seien die getätigten Investitionen bewiesen worden, wofür eine Investitionsablöse im Ausmaß von S 413.257,09 gerechtfertigt sei. Über die restlichen S 386.742,91 sei eine rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle für den 2. Wiener Gemeindebezirk ergangen, wonach dies eine unzulässige Vereinbarung nach § 27 Mietrechtsgesetz darstelle, wobei auch die Verpflichtung zur Rückzahlung ausgesprochen worden sei. Der Erhalt eines Betrages von S 800.000,-- sei vom Beschwerdeführer nicht bestritten worden. Strittig sei der Wert der getätigten Investitionen gewesen. Im Rahmen des Beweisverfahrens sei in Gutachten festgestellt worden, daß für die Zahlung von S 386.742,91 keine gleichwertige Gegenleistung erbracht worden sei. Es sei dem Beschwerdeführer in dieser Entscheidung aufgetragen worden, diesen Betrag, den der Beschwerdeführer unrechtmäßig erhalten habe, zurückzuzahlen. Diese Entscheidung sei dem Beschwerdeführer am 25. Oktober 1994 nachweislich zugestellt worden. Er habe dagegen kein Rechtsmittel erhoben. Die Entscheidung sei somit in Rechtskraft erwachsen. Der objektive Tatbestand des § 37 Abs. 5 (offensichtlich gemeint § 27 Abs. 5) Mietrechtsgesetz sei daher erfüllt. Der Auffassung, daß die genannte Entscheidung der Schlichtungsstelle unrichtig sei, könne nicht gefolgt werden, da diese Entscheidung rechtskräftig sei und die Einwendungen des Beschwerdeführers nunmehr nicht zu berücksichtigen seien. Rechtfertigungs- und Schuldausschließungsgründe seien keine vorhanden. Abschließend enthält diese erstinstanzliche Entscheidung Ausführungen zu den Strafzumessungsgründen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde u.a. geltend gemacht, der Nachweis der getätigten Investitionen gehe aus den Belegen bzw. den Buchungsunterlagen des Unternehmens R.F. und L. in höherer Summe eindeutig hervor. Für die getätigten Investitionen zur Herstellung einer Gaszentralheizung sei eine Pauschale von ca. S 300.000,-- dem

Unternehmen R.F. verrechnet worden. Dieser Betrag sei nicht akzeptiert worden, da eine Originalrechnung aufgrund der Konkursanmeldung des Vormieters des Beschwerdeführers nicht vorgelegt habe werden können.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Berufung des Beschwerdeführers gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge gegeben und das bekämpfte Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, daß die übertretene Verwaltungsvorschrift richtig "§ 27 Abs. 4 i. V.m. Abs. 1 MRG" und die anzuwendende Strafnorm "§ 27 Abs. 4 MRG" lauten. Diese Entscheidung ist im wesentlichen damit begründet, daß mit der Entscheidung der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 2. Bezirk, gemäß § 39 Mietrechtsgesetz vom 23. September 1994 gemäß § 27 Abs. 1 leg. cit. festgestellt worden sei, daß die Vereinbarung zwischen den namentlich genannten Mietern und dem Beschwerdeführer als Vormieter hinsichtlich eines Betrages von S 386.742,91 ungültig und verboten sei. Diese dem Beschwerdeführer am 25. Oktober 1994 gemäß der Rückschein kopie zugestellte Entscheidung sei in Rechtskraft erwachsen. Damit stehe verbindlich fest, daß der Beschwerdeführer als Vormieter mit seinen Nachmietern eine im Sinne des § 27 Abs. 1 leg. cit. verbotene Vereinbarung (Ablöse) über den angeführten Betrag getroffen und diesen Betrag in der Folge übernommen habe. Sämtliche auf das Verfahren vor der Schlichtungsstelle der Stadt Wien und dessen rechtskräftiges Ergebnis gerichteten Berufungseinwendungen seien daher wegen der eingetretenen Rechtskraft einer Prüfung durch die Verwaltungsstrafbehörde entzogen. Auch wenn der Beschwerdeführer die Ablösesumme nicht verlangt habe, sondern sie ihm von den Nachmietern geboten worden sei, stehe fest, daß der Beschwerdeführer eine solche Leistung in der genannten Höhe entgegengenommen habe, wie es § 27 Abs. 4 leg. cit. verbiete. In keinem Stadium des bisherigen Verwaltungsstrafverfahrens habe der Beschwerdeführer eingewendet - wie er dies nun in der Berufung tue, nicht er persönlich, sondern die "Firma R.F." habe den verfahrensgegenständlichen Ablösebetrag erhalten. Der Beschwerdeführer habe vielmehr in seiner Rechtfertigung an den Magistrat der Stadt Wien (eingelangt am 14. Juli 1993) erklärt, es sei richtig, daß er S 800.000,- als Investitionersatz erhalten habe, jedoch sei er verpflichtet gewesen, den gesamten Betrag wegen einer näher beschriebenen Zession an dieses Unternehmen auszubezahlen. Auch sonst finde sich in den gesamten Verwaltungsverfahrenunterlagen kein Hinweis darauf, daß der Beschwerdeführer die mehrfach genannte verbotene Leistung als seinerzeitiger Geschäftsführer der mittlerweile insolvent gewordenen R.F. Ges.m.b.H. & Co KG oder auch der R.F. Ges.m.b.H. entgegengenommen habe. Dem stehe auch die Kopie der Quittierung eines Kassaeinganges vom 5. März 1993 bei der R.F. Elektroinstallation und -handel Ges.m.b.H. & Co KG nicht entgegen, weil der Beschwerdeführer ja selbst angebe, zur Zahlung der übernommenen Leistung an diese Gesellschaft verpflichtet gewesen zu sein. Die belangte Behörde gehe daher davon aus, daß der Beschwerdeführer selbst und nicht als Geschäftsführer der genannten Gesellschaften die verbotene Leistung in Empfang genommen und in der Folge an die genannte Gesellschaft bezahlt habe. Sein Verhalten bleibe strafbar, weil auch derjenige eine Verwaltungsübertretung begehe, bei dem der Betrag nur eine Durchlaufpost bilde, sodaß es unerheblich sei, ob er einen wirtschaftlichen Vorteil zöge oder nicht. Der Beschwerdeführer habe daher die ihm vorgeworfene Verwaltungsübertretung zu verantworten.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht, nicht entgegen der Bestimmung des § 27 Abs. 4 Mietrechtsgesetz bestraft zu werden, verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist im Hinblick auf § 1 Abs. 2 VStG § 27 des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der Stammfassung anzuwenden. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

"Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 27. (1) Ungültig und verboten sind

1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 zu ersetzen hat;

2. ....

(2) Unter die Verbote des Abs. 1 fallen nicht

a)

Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 WGG geleistet werden;

b)

Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 4 und 6 gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt.

(3) Was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 oder den Bestimmungen des Abs. 1 geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in drei Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 200 000 S zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niederere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen."

Gemäß § 39 Abs. 1 MRG kann die Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes mit Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 betraut werden, sofern die Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten verfügt und die Anzahl der nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes rechtfertigt. In einem solchen Fall darf ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist. Auf welche Gemeinde die im § 39 Abs. 1 MRG genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt gemäß § 39 Abs. 2 leg. cit. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest. Gemäß § 39 Abs. 3 MRG hat die Gemeinde nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen eine gütliche Beilegung des Streites zu versuchen und, wenn der Versuch ohne Erfolg bleibt, auf Antrag eine Entscheidung zu fällen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des AVG und das Verfahren ist möglichst zu beschleunigen und soll längstens binnen drei Monaten beendet sein. Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden und bildet nach Maßgabe des § 37 Abs. 3 Z. 21 und Abs. 4 einen Exekutionstitel im Sinne des § 1 der Exekutionsordnung. Gemäß § 40 Abs. 1 MRG kann die Partei, die mit der Entscheidung der Gemeinde nicht zufrieden ist, die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Das Gericht kann nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als 14 Tage verstrichen sind. Gemäß § 37 Abs. 1 Z. 14 MRG entscheidet über Anträge betreffend die Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27) das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist.

Der Beschwerdeführer macht geltend, daß die belangte Behörde zu Unrecht sowohl im Hinblick auf den objektiven Tatbestand als auch den subjektiven Tatbestand von einer Bindungswirkung an die rechtskräftige Entscheidung der Schlichtungsstelle ausgegangen sei. Die Verwaltungsstrafbehörde hätte sowohl zum objektiven wie zum subjektiven Tatbild im Sinne des § 25 Abs. 2 VStG entsprechende Feststellungen zu treffen gehabt. Die Berufungseinwendungen des Beschwerdeführers seien daher zu Unrecht unter Bezugnahme auf diese Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht behandelt worden.

Mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer, soweit es sich auf das von der belangten Behörde angenommene objektive Tatbild bezieht, im Recht. Gemäß der hg. Judikatur (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 5. Dezember 1983, Slg. Nr. 5836/F, und vom 19. August 1993, Zl. 93/06/0099) haben die Verwaltungsstrafbehörden in Wahrung des Grundsatzes

der Amtswegigkeit des Verfahrens und der materiellen Wahrheit gemäß § 25 VStG sowie des § 24 VStG in Verbindung mit § 37 und § 39 Abs. 2 AVG von amtswegen den objektiv gegebenen Tatbestand und die subjektive Tatseite einer Verwaltungsübertretung festzustellen. Es kommt zwar im Verwaltungsstrafverfahren die Bindung an eine rechtskräftige Vorfragenentscheidung der dafür in der Hauptsache zuständigen Behörde gemäß § 24 VStG in Verbindung mit § 38 AVG in Betracht, die Beurteilung, ob ein Beschuldigter einen verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestand verwirklicht hat und ihm das erforderliche Verschulden anzulasten ist, kommt aber jedenfalls der Verwaltungsstrafbehörde zu. Bei einer verfassungskonformen Auslegung des Nebeneinanders von § 25 VStG und § 24 VStG in Verbindung mit § 38 AVG ist stets die Unschuldsvermutung des Art. 6 Abs. 2 EMRK (vgl. auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 1977, Slg. Nr. 8111) und im Verfahren vor den Unabhängigen Verwaltungssenaten weiters der in § 51i VStG verankerte Unmittelbarkeitsgrundsatz zu berücksichtigen. Ausgehend von einer zu Unrecht angenommenen Bindung an die Entscheidung einer anderen Behörde hat sich die belangte Behörde mit den Berufungseinwendungen des Beschwerdeführers betreffend das objektive Tatbild (inwieweit die geltend gemachten Aufwendungen für Investitionen gerechtfertigt waren und allenfalls eine verbotene Vereinbarung gemäß § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG vorliegt) nicht auseinandergesetzt. Die belangte Behörde hat sich vielmehr zu Unrecht - wie die Behörde erster Instanz - im Hinblick auf den festgestellten Sachverhalt als auch im Hinblick auf die Frage des Vorliegens einer verbotenen Vereinbarung im Sinne des § 27 Abs. 1 MRG als an die angeführte Entscheidung der Stadt Wien gemäß § 39 MRG gebunden erachtet. Sie belastete daher den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Der angefochtene Bescheid war gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Anzumerken ist abschließend, daß die belangte Behörde, was das subjektive Tatbild betrifft, die Einwendungen des Beschwerdeführers in der Berufung behandelt hat. Diese Erwägungen der belangten Behörde werden vom Beschwerdeführer nicht bekämpft. Auf das weitere Vorbringen, daß zum Teil von einem Rückforderungsverzicht der Nachmieter im Sinne des § 27 Abs. 3 MRG auszugehen gewesen wäre, war daher nicht mehr einzugehen, abgesehen davon, daß nicht ersichtlich ist, inwiefern ein allfälliger Rückforderungsverzicht die Frage des Vorliegens einer verbotenen Vereinbarung gemäß § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG berühren könnte.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Mehrbegehren für Barauslagen war im Hinblick darauf, daß Stempelgebühren nur für die Beschwerde in der erforderlichen Anzahl und für erforderliche Beilagen (der Bescheid in einfacher Ausfertigung) gebühren, abzuweisen.

Von der Durchführung der beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z. 4 und 6 VwGG abgesehen werden.

### **Schlagworte**

Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1997:1996060107.X00

### **Im RIS seit**

20.11.2000

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)