

TE Vwgh Erkenntnis 2025/4/29 Ra 2022/06/0262

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.04.2025

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

20/05 Wohnrecht Mietrecht

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §305

AVG §52

MRG §10

MRG §27 Abs1

MRG §27 Abs1 Z1

MRG §27 Abs3

MRG §27 Abs5

1. ABGB § 305 heute

2. ABGB § 305 gültig ab 01.01.1812

1. AVG § 52 heute

2. AVG § 52 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2025

3. AVG § 52 gültig von 01.01.2002 bis 27.11.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

5. AVG § 52 gültig von 01.07.1998 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

6. AVG § 52 gültig von 01.07.1995 bis 30.06.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

7. AVG § 52 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. MRG § 10 heute

2. MRG § 10 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

3. MRG § 10 gültig von 21.02.1997 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997

4. MRG § 10 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

5. MRG § 10 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

1. MRG § 27 heute

2. MRG § 27 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001

3. MRG § 27 gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

4. MRG § 27 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994

1. MRG § 27 heute

2. MRG § 27 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 3. MRG § 27 gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 4. MRG § 27 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994
1. MRG § 27 heute
 2. MRG § 27 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 3. MRG § 27 gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 4. MRG § 27 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994
1. MRG § 27 heute
 2. MRG § 27 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 3. MRG § 27 gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 4. MRG § 27 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kleiser sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des P S in W, vertreten durch Dr. Hanno Zanier, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 27/DG, gegen das am 8. August 2022 mündlich verkündete und am 30. August 2022 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis bzw. den Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien, VGW-001/049/8091/2021-35, betreffend eine Übertretung des § 27 Mietrechtsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien), Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kleiser sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des P S in W, vertreten durch Dr. Hanno Zanier, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 27/DG, gegen das am 8. August 2022 mündlich verkündete und am 30. August 2022 schriftlich ausgefertigte Erkenntnis bzw. den Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien, VGW-001/049/8091/2021-35, betreffend eine Übertretung des Paragraph 27, Mietrechtsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien),

Spruch

I. zu Recht erkannt:römisch eins. zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Revisionswerber Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II. den Beschluss gefasst:römisch zwei. den Beschluss gefasst:

Im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit dem angefochtenen Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien wurde der Antrag des Revisionswerbers auf Aussetzung des Verfahrens gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG in Verbindung mit § 38 AVG in Verbindung mit § 17 VwGVG als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt I.I.), dessen Antrag auf Vertagung der Verhandlung gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG in Verbindung mit § 41 AVG in Verbindung mit § 17 VwGVG abgewiesen (Spruchpunkt I.II.) und ausgesprochen, dass gegen diesen Beschluss eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei (Spruchpunkt I.III.). Weiters wurde mit dem angefochtenen Erkenntnis der Beschwerde des Revisionswerbers gegen das Straferkenntnis der belangten Behörde vom 28. April 2021, mit welchem ihm eine Übertretung des § 27 Abs. 1 Z 1 Mietrechtsgesetz (MRG) zur Last gelegt worden war, weil er sich als früherer Mieter eines näher bezeichneten Geschäftslokales am 18. Dezember 2019 entgegen § 27 Abs. 1 MRG von der S. OG als neuer Mieterin dieses Geschäftslokales insofern ohne gleichwertige Gegenleistung € 48.000,- habe versprochen lassen und diesen Betrag am 27. Dezember 2019 erhalten habe, „als“ diese Summe für die Mietrechte am Geschäftslokal zu entrichten gewesen sei und er die Zahlung mit der Übertragung der Mietrechte verknüpft habe, und mit welchem über ihn gemäß § 27 Abs. 5 MRG eine Geldstrafe in der Höhe von € 15.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe sechs Tage und zwölf Stunden) verhängt und er gemäß § 64 Abs. 1 und 2 VStG zur Leistung eines Kostenbeitrages in der Höhe von € 1.500,- verpflichtet worden

war, insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe auf € 5.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe auf zwei Tage und vier Stunden) herabgesetzt und der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens vor der Verwaltungsbehörde auf € 500,- reduziert wurde (Spruchpunkt II.I.); gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass der Revisionswerber gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten habe (Spruchpunkt II.II.) und dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei (Spruchpunkt II.III.). Mit dem angefochtenen Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien wurde der Antrag des Revisionswerbers auf Aussetzung des Verfahrens gemäß Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 38, AVG in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt römisch eins.I.), dessen Antrag auf Vertagung der Verhandlung gemäß Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 41, AVG in Verbindung mit Paragraph 17, VwGVG abgewiesen (Spruchpunkt römisch eins.II.) und ausgesprochen, dass gegen diesen Beschluss eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig sei (Spruchpunkt römisch eins.III.). Weiters wurde mit dem angefochtenen Erkenntnis der Beschwerde des Revisionswerbers gegen das Straferkenntnis der belangten Behörde vom 28. April 2021, mit welchem ihm eine Übertretung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, Mietrechtsgesetz (MRG) zur Last gelegt worden war, weil er sich als früherer Mieter eines näher bezeichneten Geschäftslokales am 18. Dezember 2019 entgegen Paragraph 27, Absatz eins, MRG von der S. OG als neuer Mieterin dieses Geschäftslokales insofern ohne gleichwertige Gegenleistung € 48.000,- habe versprechen lassen und diesen Betrag am 27. Dezember 2019 erhalten habe, „als“ diese Summe für die Mietrechte am Geschäftslokal zu entrichten gewesen sei und er die Zahlung mit der Übertragung der Mietrechte verknüpft habe, und mit welchem über ihn gemäß Paragraph 27, Absatz 5, MRG eine Geldstrafe in der Höhe von € 15.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe sechs Tage und zwölf Stunden) verhängt und er gemäß Paragraph 64, Absatz eins, und 2 VStG zur Leistung eines Kostenbeitrages in der Höhe von € 1.500,- verpflichtet worden war, insoweit Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe auf € 5.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe auf zwei Tage und vier Stunden) herabgesetzt und der Beitrag zu den Kosten des Verfahrens vor der Verwaltungsbehörde auf € 500,- reduziert wurde (Spruchpunkt römisch zwei.I.); gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass der Revisionswerber gemäß Paragraph 52, Absatz 8, VwGVG keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten habe (Spruchpunkt römisch zwei.II.) und dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig sei (Spruchpunkt römisch zwei.III.).

2

Begründend führte das Verwaltungsgericht zu dem unter Spruchpunkt I.I. gefassten Beschluss aus, der Antrag des Revisionswerbers auf Aussetzung des Verfahrens sei mangels Bestehens eines entsprechenden subjektiven Rechts zurückzuweisen gewesen. Begründend führte das Verwaltungsgericht zu dem unter Spruchpunkt römisch eins.I. gefassten Beschluss aus, der Antrag des Revisionswerbers auf Aussetzung des Verfahrens sei mangels Bestehens eines entsprechenden subjektiven Rechts zurückzuweisen gewesen.

3

Zu dem unter Spruchpunkt II. ergangenen Erkenntnis stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, der Revisionswerber sei von 2004 bis Ende 2019 Mieter des in Rede stehenden Geschäftslokales gewesen und habe sich von der S. OG als neuer Mieterin dieses Geschäftslokales am 18. Dezember 2019 ohne gleichwertige Gegenleistung € 48.000,- versprechen lassen und er habe diesen Betrag am 27. Dezember 2019 erhalten. Diese Summe sei für die Mietrechte am Geschäftslokal zu entrichten gewesen und es sei die Übertragung der Mietrechte mit dieser Zahlung verknüpft worden. Daneben habe der Revisionswerber als Ablöse für das Interieur noch € 20.000,- erhalten, wobei auch diese Summe in keinem gleichwertigen Verhältnis zum damaligen Zeitwert des Interieurs gestanden habe, da dieses von der neuen Mieterin fast vollständig habe entsorgt werden müssen, weil die Möbel abgenutzt gewesen seien, bzw. das Interieur nicht vollständig an die neue Mieterin übergeben worden sei. Der Zeitwert der vom Revisionswerber in das Objekt getätigten Investitionen habe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Dezember 2019 keinesfalls mehr € 48.000,- inklusive USt betragen. Von der S. OG seien nach Einzug in das Geschäftslokal verschiedene Investitionen für Sanierungs- und Errichtungsarbeiten, die Belichtung und für eine Belüftungsanlage in der Höhe von mehr als € 100.000,- zu tätigen gewesen. Ein Fall des Unternehmenskaufes sei zwischen den Parteien nicht vereinbart worden und ein solcher habe im Verfahren nicht objektiviert werden können. Zu dem unter Spruchpunkt römisch zwei. ergangenen Erkenntnis stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, der Revisionswerber sei von 2004 bis Ende 2019 Mieter des in Rede stehenden Geschäftslokales gewesen und habe sich von der S. OG als neuer Mieterin dieses Geschäftslokales am 18. Dezember 2019 ohne gleichwertige

Gegenleistung € 48.000,- versprechen lassen und er habe diesen Betrag am 27. Dezember 2019 erhalten. Diese Summe sei für die Mietrechte am Geschäftslokal zu entrichten gewesen und es sei die Übertragung der Mietrechte mit dieser Zahlung verknüpft worden. Daneben habe der Revisionswerber als Ablöse für das Interieur noch € 20.000,- erhalten, wobei auch diese Summe in keinem gleichwertigen Verhältnis zum damaligen Zeitwert des Interieurs gestanden habe, da dieses von der neuen Mieterin fast vollständig entsorgt werden müssen, weil die Möbel abgenutzt gewesen seien, bzw. das Interieur nicht vollständig an die neue Mieterin übergeben worden sei. Der Zeitwert der vom Revisionswerber in das Objekt getätigten Investitionen habe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Dezember 2019 keinesfalls mehr € 48.000,- inklusive USt betragen. Von der S. OG seien nach Einzug in das Geschäftslokal verschiedene Investitionen für Sanierungs- und Errichtungsarbeiten, die Belichtung und für eine Belüftungsanlage in der Höhe von mehr als € 100.000,- zu tätigen gewesen. Ein Fall des Unternehmenskaufes sei zwischen den Parteien nicht vereinbart worden und ein solcher habe im Verfahren nicht objektiviert werden können.

4

Beweiswürdigend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, in der mündlichen Verhandlung hätten näher genannte Zeugen klar und schlüssig dargelegt, es sei stets postuliert worden, dass an dieser Örtlichkeit keine B. fortgeführt, sondern eine F. geschaffen werden solle und daher kein Interesse an der Fortführung der B. bestehen würde. Weiters sei auf der Rechnung über die Summe von € 48.000,- als Gegenstand „Mietrechte laut Vertrag vom 18.12.2019“ ausgewiesen. Für das Vorbringen des Revisionswerbers, wonach ein Unternehmenskauf vereinbart gewesen sei, gebe es keinen Beweis und es sei dies auch außerhalb jedweder Lebenserfahrung, „da bei einem Kaufvertrag bei dem das Objekt X erworben werden soll der Verkäufer nicht auf Wunsch des Käufers Objekt Y in den Vertrag schreiben würde“. Aus den glaubhaften und schlüssigen Angaben der näher genannten Zeugen und dem unbedenklichen Inhalt des Verwaltungsaktes ergebe sich auch, dass die überlassenen Gegenstände und der Zustand des Lokales (elektrische Anlagen, Installationen, etc.) nicht der geleisteten Summe entsprochen hätten, da von Seiten der Mieter nochmals Investitionen im sechsstelligen Bereich hätten getätigt werden müssen und das Inventar fast vollständig unbrauchbar gewesen sei. Zudem habe der Revisionswerber keine Rechnungen für die Gegenstände und Installationen vorgelegt und hinsichtlich der der belangten Behörde übermittelten Rechnungen für einzelne Einrichtungsgegenstände sei mangels Inventarliste als Bestandteil des Vertrages nicht nachvollziehbar, ob die betreffenden Gegenstände zum Zeitpunkt der Übergabe überhaupt noch vorhanden gewesen seien. Darüber hinaus sei eine der beiden, der belangten Behörde vorgelegten Rechnungen bereits sieben Jahre vor Übergabe des Lokales ausgestellt worden und der vorgelegte Kaufvertrag zwischen dem Revisionswerber und der Brauerei H., der auch einige Fahrnisse der Ausstattung enthalten habe, sei nicht unterfertigt. Im Übrigen habe der Revisionswerber selbst angegeben, dass der tatsächliche Wert von Installationen und Interieur nur rund € 70.000,- und nicht die ursprünglich von ihm angegebene Summe von € 80.000,- betrage, weshalb vom Revisionswerber bereits zu Beginn ein Preis verlangt worden sei, der nicht mehr dem Zeit- und Verkehrswert von Interieur und Installationen entsprochen habe. Demgegenüber erscheine die Aussage des Zeugen H., wonach sich das Lokal auch aus seiner Sicht in einem einwandfreien Zustand befunden habe, „nicht nachvollziehbar und keinesfalls schlüssig“, da dieser im Rahmen seiner Befragung durch das Verwaltungsgericht den Eindruck erweckt habe, als ob er mit seiner Rolle im Rahmen der Übergabe des gegenständlichen Objektes nicht ganz glücklich gewesen sei, weil der Revisionswerber „das Heft des Handelns“ übernommen habe und es zudem nicht ungewöhnlich sei, dass von einem an der Erlangung einer Provision interessierten Makler ein bestimmtes Objekt besser dargestellt werde, als dessen Zustand tatsächlich ist. Beweiswürdigend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, in der mündlichen Verhandlung hätten näher genannte Zeugen klar und schlüssig dargelegt, es sei stets postuliert worden, dass an dieser Örtlichkeit keine B. fortgeführt, sondern eine F. geschaffen werden solle und daher kein Interesse an der Fortführung der B. bestehen würde. Weiters sei auf der Rechnung über die Summe von € 48.000,- als Gegenstand „Mietrechte laut Vertrag vom 18.12.2019“ ausgewiesen. Für das Vorbringen des Revisionswerbers, wonach ein Unternehmenskauf vereinbart gewesen sei, gebe es keinen Beweis und es sei dies auch außerhalb jedweder Lebenserfahrung, „da bei einem Kaufvertrag bei dem das Objekt römisch zehn erworben werden soll der Verkäufer nicht auf Wunsch des Käufers Objekt Y in den Vertrag schreiben würde“. Aus den glaubhaften und schlüssigen Angaben der näher genannten Zeugen und dem unbedenklichen Inhalt des Verwaltungsaktes ergebe sich auch, dass die überlassenen Gegenstände und der Zustand des Lokales (elektrische Anlagen, Installationen, etc.) nicht der geleisteten Summe entsprochen hätten, da von Seiten der Mieter nochmals Investitionen im sechsstelligen Bereich hätten getätigt werden müssen und das Inventar fast vollständig unbrauchbar gewesen sei. Zudem habe der Revisionswerber keine Rechnungen für die Gegenstände

und Installationen vorgelegt und hinsichtlich der der belangten Behörde übermittelten Rechnungen für einzelne Einrichtungsgegenstände sei mangels Inventarliste als Bestandteil des Vertrages nicht nachvollziehbar, ob die betreffenden Gegenstände zum Zeitpunkt der Übergabe überhaupt noch vorhanden gewesen seien. Darüber hinaus sei eine der beiden, der belangten Behörde vorgelegten Rechnungen bereits sieben Jahre vor Übergabe des Lokales ausgestellt worden und der vorgelegte Kaufvertrag zwischen dem Revisionswerber und der Brauerei H., der auch einige Fahrnisse der Ausstattung enthalten habe, sei nicht unterfertigt. Im Übrigen habe der Revisionswerber selbst angegeben, dass der tatsächliche Wert von Installationen und Interieur nur rund € 70.000,- und nicht die ursprünglich von ihm angegebene Summe von € 80.000,- betrage, weshalb vom Revisionswerber bereits zu Beginn ein Preis verlangt worden sei, der nicht mehr dem Zeit- und Verkehrswert von Interieur und Installationen entsprochen habe. Demgegenüber erscheine die Aussage des Zeugen H., wonach sich das Lokal auch aus seiner Sicht in einem einwandfreien Zustand befunden habe, „nicht nachvollziehbar und keinesfalls schlüssig“, da dieser im Rahmen seiner Befragung durch das Verwaltungsgericht den Eindruck erweckt habe, als ob er mit seiner Rolle im Rahmen der Übergabe des gegenständlichen Objektes nicht ganz glücklich gewesen sei, weil der Revisionswerber „das Heft des Handelns“ übernommen habe und es zudem nicht ungewöhnlich sei, dass von einem an der Erlangung einer Provision interessierten Makler ein bestimmtes Objekt besser dargestellt werde, als dessen Zustand tatsächlich ist.

5

In seiner rechtlichen Beurteilung legte das Verwaltungsgericht nach der Wiedergabe von Rechtsvorschriften und dazu ergangener Rechtsprechung dar, dass im Revisionsfall keine Ansatzpunkte dafür hätten objektiviert werden können, dass es sich um einen die Anwendung des § 27 MRG ausschließenden Unternehmenskauf gehandelt habe, da sich sowohl aus dem Kaufvertrag als auch aus den Aussagen näher genannter Zeugen klar ergeben habe, dass keine auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit übergehen hätte sollen, sondern die Schaffung einer neuen wirtschaftlichen Organisation angestrebt gewesen sei und hierzu nur der Eintritt in das Bestandrecht für das gegenständliche Objekt sowie der Erwerb des entsprechenden Interieurs intendiert gewesen sei. Gerade die subjektiven wie auch die organisatorischen Elemente zwischen dem Unternehmen, das vom Revisionswerber geführt worden sei (B.), und jenem von der S. OG (Filiale der F.) seien völlig divergent und es sei von den Geschäftsführern der S. OG auch nie beabsichtigt gewesen, die Organisationseinheit des Revisionswerbers in der gegebenen Form weiterzuführen, was dem Revisionswerber selbst völlig bewusst gewesen sei. Darüber hinaus befinde sich im Kaufvertrag kein Passus über die Übernahme von unternehmensbezogenen Verbindlichkeiten. In seiner rechtlichen Beurteilung legte das Verwaltungsgericht nach der Wiedergabe von Rechtsvorschriften und dazu ergangener Rechtsprechung dar, dass im Revisionsfall keine Ansatzpunkte dafür hätten objektiviert werden können, dass es sich um einen die Anwendung des Paragraph 27, MRG ausschließenden Unternehmenskauf gehandelt habe, da sich sowohl aus dem Kaufvertrag als auch aus den Aussagen näher genannter Zeugen klar ergeben habe, dass keine auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit übergehen hätte sollen, sondern die Schaffung einer neuen wirtschaftlichen Organisation angestrebt gewesen sei und hierzu nur der Eintritt in das Bestandrecht für das gegenständliche Objekt sowie der Erwerb des entsprechenden Interieurs intendiert gewesen sei. Gerade die subjektiven wie auch die organisatorischen Elemente zwischen dem Unternehmen, das vom Revisionswerber geführt worden sei (B.), und jenem von der S. OG (Filiale der F.) seien völlig divergent und es sei von den Geschäftsführern der S. OG auch nie beabsichtigt gewesen, die Organisationseinheit des Revisionswerbers in der gegebenen Form weiterzuführen, was dem Revisionswerber selbst völlig bewusst gewesen sei. Darüber hinaus befinde sich im Kaufvertrag kein Passus über die Übernahme von unternehmensbezogenen Verbindlichkeiten.

6

Im Revisionsfall habe der Zeitwert der Einrichtungsgegenstände bereits weniger als die vom Revisionswerber dafür geforderte Ablöse betragen, ohne dass es hier noch zu einer Berücksichtigung des Abschlagsfaktors gekommen wäre. Gleiches gelte für den Wert der Investitionen in das Objekt selbst. Der Revisionswerber habe sich sohin eine verbotene, da deutlich überhöhte und sohin in auffallendem Wert-Missverhältnis stehende Ablöse zukommen lassen, sodass der objektive Tatbestand der Verwaltungsübertretung als erfüllt anzusehen sei.

7

Die verhängte Geldstrafe habe sich vor dem Hintergrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit, der Sorgepflichten und dem durchschnittlichen Verschulden des Revisionswerbers, dem es möglich und zumutbar gewesen wäre, sich in Übereinstimmung mit dem MRG zu verhalten und eine angemessene Ablöse zu fordern, sowie der durchschnittlichen Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses des Mieterschutzes jedoch als zu hoch erwiesen

und sei im Rahmen des anzuwendenden Strafrahmens auf ein schuld- und tatangemessenes Maß herabzusetzen gewesen.

8

Gegen den unter Spruchpunkt I.I. gefassten Beschlusses sowie gegen das unter Spruchpunkt II. ergangene Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision mit dem Begehren, die angefochtene Entscheidung insoweit kostenpflichtig aufzuheben. Gegen den unter Spruchpunkt römisch eins.I. gefassten Beschlusses sowie gegen das unter Spruchpunkt römisch zwei. ergangene Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision mit dem Begehren, die angefochtene Entscheidung insoweit kostenpflichtig aufzuheben.

9

Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtig Zurück-, in eventu Abweisung der Revision beantragt.

Zu Spruchpunkt I. (Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses) Zu Spruchpunkt römisch eins. (Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses):

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

10

Die Revision erweist sich angesichts des in der Zulässigkeitsbegründung aufgezeigten Abweichens von der hg. Rechtsprechung zur Begründung von Erkenntnissen der Verwaltungsgerichte im Hinblick auf das angefochtene Erkenntnis als zulässig.

11

§ 27 Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. Nr. 98/2001, lautet auszugsweise: Paragraph 27, Mietrechtsgesetz (MRG), Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981, in der Fassung Bundesgesetzblatt Nr. 98 aus 2001,, lautet auszugsweise:

„Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 27. (1) Ungültig und verboten sind Paragraph 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; Vereinbarung, 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 Paragraph 10, zu ersetzen hat;

...

(5) 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 15 000 Euro 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. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere 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. (5) Wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen läßt, die mit den Vorschriften des Absatz eins, im Widerspruch stehen, in den Fällen des Absatz eins, Ziffer 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

15 000 Euro zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, daß sie den Wert der nach Absatz eins, 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. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Absatz 4, treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere 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.

...“

12

Gemäß § 29 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG sind die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichts zu begründen. Diese Begründung hat, wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, jenen Anforderungen zu entsprechen, die in seiner Rechtsprechung zu den §§ 58 und 60 AVG entwickelt wurden. Demnach sind in der Begründung eines Erkenntnisses die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen sowie die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfordert dies im ersten Schritt die eindeutige, eine Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichende und einer nachprüfenden Kontrolle durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zugängliche konkrete Feststellung des der Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhaltes, in einem zweiten Schritt die Angabe jener Gründe, welche das Verwaltungsgericht im Fall des Vorliegens widerstreitender Beweisergebnisse in Ausübung der freien Beweiswürdigung dazu bewogen haben, gerade jenen Sachverhalt festzustellen, und in einem dritten Schritt die Darstellung der rechtlichen Erwägungen, deren Ergebnisse zum Spruch der Entscheidung geführt haben. Diesen Erfordernissen werden die Verwaltungsgerichte zudem (nur) dann gerecht, wenn sich die ihre Entscheidungen tragenden Überlegungen zum maßgebenden Sachverhalt, zur Beweiswürdigung sowie zur rechtlichen Beurteilung aus den verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen selbst ergeben. Weiters sprach der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt aus, dass die bloße Zitierung von Beweisergebnissen nicht hinreichend ist, um den Anforderungen an die Begründungspflicht gerecht zu werden. Auch die Darstellung des Verwaltungsgeschehens vermag die fehlende Begründung der Entscheidung eines Verwaltungsgerichts nicht zu ersetzen (vgl. zum Ganzen etwa VwGH 23.3.2023, Ra 2022/06/0333 bis 0338, mwN). Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG sind die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichts zu begründen. Diese Begründung hat, wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, jenen Anforderungen zu entsprechen, die in seiner Rechtsprechung zu den Paragraphen 58, und 60 AVG entwickelt wurden. Demnach sind in der Begründung eines Erkenntnisses die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen sowie die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfordert dies im ersten Schritt die eindeutige, eine Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichende und einer nachprüfenden Kontrolle durch die Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zugängliche konkrete Feststellung des der Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhaltes, in einem zweiten Schritt die Angabe jener Gründe, welche das Verwaltungsgericht im Fall des Vorliegens widerstreitender Beweisergebnisse in Ausübung der freien Beweiswürdigung dazu bewogen haben, gerade jenen Sachverhalt festzustellen, und in einem dritten Schritt die Darstellung der rechtlichen Erwägungen, deren Ergebnisse zum Spruch der Entscheidung geführt haben. Diesen Erfordernissen werden die Verwaltungsgerichte zudem (nur) dann gerecht, wenn sich die ihre Entscheidungen tragenden Überlegungen zum maßgebenden Sachverhalt, zur Beweiswürdigung sowie zur rechtlichen Beurteilung aus den verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen selbst ergeben. Weiters sprach der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt aus, dass die bloße Zitierung von Beweisergebnissen nicht hinreichend ist, um den Anforderungen an die Begründungspflicht gerecht zu werden. Auch die Darstellung des Verwaltungsgeschehens vermag die fehlende Begründung der Entscheidung eines Verwaltungsgerichts nicht zu ersetzen vergleiche , zum Ganzen etwa VwGH 23.3.2023, Ra 2022/06/0333 bis 0338, mwN).

13

Nach der auch nach der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, aufrecht erhaltenen hg. Rechtsprechung führt ein Begründungsmangel zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und in weiterer Folge zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof, wenn er entweder die Parteien des

Verwaltungsverfahren und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens an der Verfolgung ihrer Rechte oder den Verwaltungsgerichtshof an der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung auf deren inhaltliche Rechtmäßigkeit hindert. Wird das Verwaltungsgericht den sich aus § 29 Abs. 1 VwGVG ergebenden Anforderungen an die Begründung von Erkenntnissen der Verwaltungsgerichte nicht gerecht, so liegt ein Begründungsmangel vor, welcher einen revisiblen Verfahrensmangel darstellt (vgl. wiederum VwGH 23.3.2023, Ra 2022/06/0333 bis 0338, mwN). Nach der auch nach der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, aufrecht erhaltenen hg. Rechtsprechung führt ein Begründungsmangel zur Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und in weiterer Folge zur Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof, wenn er entweder die Parteien des Verwaltungsverfahrens und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens an der Verfolgung ihrer Rechte oder den Verwaltungsgerichtshof an der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung auf deren inhaltliche Rechtmäßigkeit hindert. Wird das Verwaltungsgericht den sich aus Paragraph 29, Absatz eins, VwGVG ergebenden Anforderungen an die Begründung von Erkenntnissen der Verwaltungsgerichte nicht gerecht, so liegt ein Begründungsmangel vor, welcher einen revisiblen Verfahrensmangel darstellt vergleiche , wiederum VwGH 23.3.2023, Ra 2022/06/0333 bis 0338, mwN). Den dargelegten Anforderungen an die Begründung wird das angefochtene Erkenntnis aus nachfolgenden Gründen nicht gerecht:

14

Sowohl der in § 27 Abs. 3 MRG normierte Rückforderungsanspruch des Mieters als auch die in § 27 Abs. 5 leg. cit. statuierte Strafbarkeit des (auch potenziellen) Zahlungsempfängers knüpfen an das Vorliegen einer nach Abs. 1 (im Revisionsfall: Z 1) dieser Bestimmung unzulässigen Vereinbarung über Leistungen eines Mieters an den Vermieter ohne gleichwertige Gegenleistung an, weshalb die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) zu § 27 Abs. 3 MRG entwickelten Grundsätze zum „Ablöseverbot“ des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG zur Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Zahlung herangezogen werden können (vgl. VwGH 28.3.2006, 2003/06/0116). Sowohl der in Paragraph 27, Absatz 3, MRG normierte Rückforderungsanspruch des Mieters als auch die in Paragraph 27, Absatz 5, leg. cit. statuierte Strafbarkeit des (auch potenziellen) Zahlungsempfängers knüpfen an das Vorliegen einer nach Absatz eins, (im Revisionsfall: Ziffer eins,) dieser Bestimmung unzulässigen Vereinbarung über Leistungen eines Mieters an den Vermieter ohne gleichwertige Gegenleistung an, weshalb die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) zu Paragraph 27, Absatz 3, MRG entwickelten Grundsätze zum „Ablöseverbot“ des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zur Beurteilung der verfahrensgegenständlichen Zahlung herangezogen werden können vergleiche , VwGH 28.3.2006, 2003/06/0116).

15

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VwGH 23.12.1999, 98/06/0199, unter Heranziehung der darin näher dargestellten Judikatur des OGH ausgesprochen, dass der Vormieter bei Ablösevereinbarungen an die im § 10 MRG vorgesehenen Beschränkungen nicht gebunden, sondern berechtigt ist, sich den bei Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter noch vorhandenen Wert von Investitionen sowie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung bzw. Einbau ersetzen zu lassen. Die Schätzung von vom Vormieter überlassener Investitionen bzw. Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat objektiv-abstrakt zu erfolgen; demnach hat die Ermittlung des gemeinen Wertes (§ 305 ABGB), den die Sache am Ort und zur Zeit, die der Schätzung zugrunde zu legen sind, für jedermann - und daher nicht gerade für eine bestimmte Person - hat, stattzufinden; es kommt also nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an. Die Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter hängt demnach auch nicht davon ab, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke der neue Mieter den Bestandgegenstand gemietet hat. Bei der Schätzung ist vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müsste, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw. herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten. Bei der Schätzung von nicht mehr neuen Einrichtungsgegenständen ist der Zeitwert (das ist der Neuwert abzüglich der Amortisation) maßgeblich. Eine Beurteilung des Wertes von überlassenen Einrichtungsgegenständen bedarf in der Regel der Begutachtung durch einen Sachverständigen. Dies gilt auch für die allfällige Schlussfolgerung, die durch einen Sachverständigen getroffen werden müsste, dass einem bestimmten Einrichtungsgegenstand kein Zeitwert mehr zukommt. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VwGH 23.12.1999, 98/06/0199, unter Heranziehung der darin näher dargestellten Judikatur des OGH ausgesprochen, dass der Vormieter bei Ablösevereinbarungen an die im Paragraph 10, MRG vorgesehenen Beschränkungen nicht

gebunden, sondern berechtigt ist, sich den bei Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter noch vorhandenen Wert von Investitionen sowie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung bzw. Einbau ersetzen zu lassen. Die Schätzung von vom Vormieter überlassener Investitionen bzw. Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat objektiv-abstrakt zu erfolgen; demnach hat die Ermittlung des gemeinen Wertes (Paragraph 305, ABGB), den die Sache am Ort und zur Zeit, die der Schätzung zugrunde zu legen sind, für jedermann - und daher nicht gerade für eine bestimmte Person - hat, stattzufinden; es kommt also nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an. Die Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter hängt demnach auch nicht davon ab, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke der neue Mieter den Bestandgegenstand gemietet hat. Bei der Schätzung ist vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müsste, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw. herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten. Bei der Schätzung von nicht mehr neuen Einrichtungsgegenständen ist der Zeitwert (das ist der Neuwert abzüglich der Amortisation) maßgeblich. Eine Beurteilung des Wertes von überlassenen Einrichtungsgegenständen bedarf in der Regel der Begutachtung durch einen Sachverständigen. Dies gilt auch für die allfällige Schlussfolgerung, die durch einen Sachverständigen getroffen werden müsste, dass einem bestimmten Einrichtungsgegenstand kein Zeitwert mehr zukommt.

16

Somit stellen der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen gleichwertige Gegenleistungen des scheidenden Mieters dar. Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es nur auf diese Werte und nicht auf die Höhe der Aufwendungen des früheren Mieters an; es ist daher im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter nur von Bedeutung, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist und nicht welchen Aufwand der Vormieter für die Wertbildung hatte (vgl. Prader, MRG³ [2009] § 27 E 31, mit Hinweisen auf die Judikatur des OGH). Dabei sind auch Verlegungs- und Einbaukosten zu berücksichtigen, was von einem Sachverständigen aufgrund der Marktbeobachtung einschätzbar wäre. Bei bereits teilweise abgenützten Einbauten, Installationen und sonstigen Ausstattungen, für die kein Marktpreis bestehen kann, muss man hingegen die Kosten der Wiederbeschaffung (Neupreis gleicher oder ähnlicher Installationen bzw. Einbauten) im Zeitpunkt der Übernahme ermitteln und davon jenen aliquoten Teilbetrag errechnen, welcher der auf den neuen Mieter entfallenden (Rest-)Lebensdauer der Ausstattung zu deren seinerzeitigen Gesamtlebensdauer entspricht (vgl. Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht [1996] Rz 107, 14., sowie OGH 25.4.1995, 5 Ob 66/94). Somit stellen der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen gleichwertige Gegenleistungen des scheidenden Mieters dar. Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es nur auf diese Werte und nicht auf die Höhe der Aufwendungen des früheren Mieters an; es ist daher im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter nur von Bedeutung, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist und nicht welchen Aufwand der Vormieter für die Wertbildung hatte vergleiche , Prader, MRG³ [2009] Paragraph 27, E 31, mit Hinweisen auf die Judikatur des OGH). Dabei sind auch Verlegungs- und Einbaukosten zu berücksichtigen, was von einem Sachverständigen aufgrund der Marktbeobachtung einschätzbar wäre. Bei bereits teilweise abgenützten Einbauten, Installationen und sonstigen Ausstattungen, für die kein Marktpreis bestehen kann, muss man hingegen die Kosten der Wiederbeschaffung (Neupreis gleicher oder ähnlicher Installationen bzw. Einbauten) im Zeitpunkt der Übernahme ermitteln und davon jenen aliquoten Teilbetrag errechnen, welcher der auf den neuen Mieter entfallenden (Rest-)Lebensdauer der Ausstattung zu deren seinerzeitigen Gesamtlebensdauer entspricht vergleiche , Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht [1996] Rz 107, 14., sowie OGH 25.4.1995, 5 Ob 66/94).

17

Den Feststellungen des angefochtenen Erkenntnisses zufolge, hat das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung zugrundegelegt, dass der Revisionswerber Investitionen in das gegenständliche Objekt getätigt hat und dass im Zeitpunkt der Übergabe dieses Objektes Einrichtungsgegenstände vorhanden waren. Feststellungen zur Art der getätigten Investitionen und der überlassenen Einrichtungsgegenstände sowie zum verbliebenen Wert der getätigten Investitionen bzw. dem Zeitwert der Einrichtungsgegenstände im Zeitpunkt der Überlassung an die Nachmieterin finden sich im angefochtenen Erkenntnis hingegen nicht. Allein der Umstand, dass die Nachmieterin selbst auch Investitionen getätigt und die überlassenen Einrichtungsgegenstände entsorgt habe, vermag die durch das Verwaltungsgericht ohne Beiziehung eines Sachverständigen getroffene Feststellung, dass die als Ablöse geleistete

Summe weder dem Zeitwert der getätigten Investitionen entsprochen noch in einem „gleichwertigen Verhältnis zum damaligen Zeitwert des Interieurs“ gestanden habe, nicht zu tragen, zumal die Schätzung der vom Vermieter getätigten Investitionen und der überlassenen Einrichtungsgegenstände nach der oben dargestellten Judikatur objektiv-abstrakt zu erfolgen hat, sodass es auf die besonderen Verhältnisse des Nachmieters, der allenfalls noch zusätzliche Investitionen für erforderlich hält oder für bestimmte Einrichtungsgegenstände keine Verwendung findet, nicht ankommt. Vor dem Hintergrund der dargestellten Judikatur kommt dem Umstand, dass eine vom Revisionswerber vorgelegte Rechnung bereits sieben Jahre vor Übergabe des gegenständlichen Objektes ausgestellt worden ist und der vorgelegte Kaufvertrag mit der genannten Brauerei nicht unterfertigt ist ebenso wenig Bedeutung zu wie den subjektiven Wertvorstellungen des Revisionswerbers.

18

Da sich das unter Spruchpunkt II. der angefochtenen Entscheidung ergangene Erkenntnis somit einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof auf dessen inhaltliche Rechtmäßigkeit entzieht, war es gemäß § 42 Abs. 2 Z 2 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Da sich das unter Spruchpunkt römisch zwei. der angefochtenen Entscheidung ergangene Erkenntnis somit einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof auf dessen inhaltliche Rechtmäßigkeit entzieht, war es gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 2, Litera b, und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

19

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47 f, f, VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Zu Spruchpunkt II. (Zurückweisung der Revision); Zu Spruchpunkt römisch zwei. (Zurückweisung der Revision):

20

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG). Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Artikel 133, Absatz 4, B-VG sinngemäß anzuwenden (Artikel 133, Absatz 9, B-VG).

21

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

22

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

23

Dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach § 28 Abs. 3 VwGG wird insbesondere dann nicht entsprochen, wenn die zur Zulässigkeit der Revision erstatteten Ausführungen der Sache nach Revisionsgründe (§ 28

Abs. 1 Z 5 VwGG) darstellen oder das Vorbringen zur Begründung der Zulässigkeit der Revision mit Ausführungen, die inhaltlich (bloß) Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermengt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe vorliegt. Auch eine Revision, die Ausführungen zu ihrer Begründetheit auch als Ausführungen zu ihrer Zulässigkeit wortident enthält, wird dem Erfordernis des § 28 Abs. 3 VwGG der gesonderten Darlegung der Gründe, aus denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird, nicht gerecht; dasselbe gilt auch, wenn für sich inhaltsleer gestaltete „Revisionsgründe“ lediglich Verweise auf die zuvor erstatteten Zulässigkeitsausführungen nach § 28 Abs. 3 VwGG enthalten (vgl. etwa VwGH 3.10.2022, Ra 2022/06/0190, mwN). Dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGG wird insbesondere dann nicht entsprochen, wenn die zur Zulässigkeit der Revision erstatteten Ausführungen der Sache nach Revisionsgründe (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) darstellen oder das Vorbringen zur Begründung der Zulässigkeit der Revision mit Ausführungen, die inhaltlich (bloß) Revisionsgründe darstellen, in einer Weise vermengt ist, dass keine gesonderte Darstellung der Zulässigkeitsgründe vorliegt. Auch eine Revision, die Ausführungen zu ihrer Begründetheit auch als Ausführungen zu ihrer Zulässigkeit wortident enthält, wird dem Erfordernis des Paragraph 28, Absatz 3, VwGG der gesonderten Darlegung der Gründe, aus denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird, nicht gerecht; dasselbe gilt auch, wenn für sich inhaltsleer gestaltete „Revisionsgründe“ lediglich Verweise auf die zuvor erstatteten Zulässigkeitsausführungen nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGG enthalten vergleiche , etwa VwGH 3.10.2022, Ra 2022/06/0190, mwN).

24

Dem zu diesem Spruchpunkt der angefochtenen Entscheidung erstatteten Zulässigkeitsvorbringen lässt sich nicht entnehmen, welche konkrete Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof bei der Entscheidung über die vorliegende Revision beantworten soll; vielmehr handelt es sich bei den dazu erstatteten Ausführungen der Sache nach um Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG). Dem zu diesem Spruchpunkt der angefochtenen Entscheidung erstatteten Zulässigkeitsvorbringen lässt sich nicht entnehmen, welche konkrete Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof bei der Entscheidung über die vorliegende Revision beantworten soll; vielmehr handelt es sich bei den dazu erstatteten Ausführungen der Sache nach um Revisionsgründe (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG).

25

Damit wird dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach § 28 Abs. 3 VwGG nicht entsprochen, weshalb die Revision insoweit schon aus diesem Grund gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen war. Damit wird dem Gebot der gesonderten Darstellung der Gründe nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGG nicht entsprochen, weshalb die Revision insoweit schon aus diesem Grund gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen war.

Wien, am 29. April 2025

Schlagworte

Sachverständiger Erfordernis der Beiziehung Besonderes Fachgebiet

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2022060262.L00

Im RIS seit

27.05.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.05.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at