

TE Lvwg Erkenntnis 2019/12/19 VGW-001/087/12227/2019

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.2019

Entscheidungsdatum

19.12.2019

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit

Norm

MRG §10

MRG §27 Abs1 Z1

MRG §27 Abs1 Z5

MRG §27 Abs5

WGG 1979 §20 Abs1 Z1 litb

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

Anmerkung

VwGH v. 20.4.2022, Ra 2020/06/0071; Zurückweisung

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Dr. Zirm über die Beschwerde des A. B., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, vom 27.8.2019, Zl. ..., wegen Übertretung des § 27 Abs. 1 Z 1 des Mietrechtsgesetzes – MRG nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und Verkündung am 22.11.2019 Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Dr. Zirm über die Beschwerde des A. B., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, vom 27.8.2019, Zl. ..., wegen Übertretung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, des Mietrechtsgesetzes – MRG nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und Verkündung am 22.11.2019

zu Recht e r k a n n t:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat: „Sie haben als früherer Mieter der Wohnung Wien, C.-Weg entgegen § 27 Abs. 1 Z 1 MRG von Herrn D. E. als Nachmieter der genannten Wohnung am 22. Mai 2018 und am 19. Juni 2018 ohne gleichwertige Gegenleistung insgesamt 28.000,- Euro entgegengenommen. Die von Ihnen überlassene Gegenleistung bestehend aus dem Zeitwert von Gegenständen und Investitionen in der Wohnung entsprach lediglich einem Wert von 12.086,02 Euro.“römisch eins. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat: „Sie haben als früherer Mieter der Wohnung Wien, C.-Weg entgegen Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG von Herrn D. E. als Nachmieter der genannten Wohnung am 22. Mai 2018 und am 19. Juni 2018 ohne gleichwertige Gegenleistung insgesamt 28.000,- Euro entgegengenommen. Die von Ihnen überlassene Gegenleistung bestehend aus dem Zeitwert von Gegenständen und Investitionen in der Wohnung entsprach lediglich einem Wert von 12.086,02 Euro.“

II. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG wird dem Beschwerdeführer ein Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens von EUR 3.000,-, das sind 20% der verhängten Geldstrafe vorgeschrieben.römisch zwei. Gemäß Paragraph 52, Absatz eins und 2 VwGVG wird dem Beschwerdeführer ein Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens von EUR 3.000,-, das sind 20% der verhängten Geldstrafe vorgeschrieben.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.römisch drei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenrömisch eins. Verfahren

1. Mit Straferkenntnis vom 27. August 2018, zugestellt am 29. August 2019, erkannte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, den Beschwerdeführer für schuldig, eine Übertretung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG begangen zu haben. Die Behörde sah es hierbei als erwiesen an, dass der Beschwerdeführer als früherer Mieter der Wohnung in Wien, C.-Weg von Herrn D. E. als neuem Mieter der genannten Wohnung bzw. von Frau F. E. am 22. Mai 2018 und am 19. Juni 2018 insofern ohne gleichwertige Gegenleistung je EUR 14.000,- (gesamt sohin EUR 28.000,-) entgegengenommen habe, als der Betrag für die abgelösten Gegenstände zu hoch bemessen gewesen und die Möbelablöse mit dem Verzicht auf die Mietrechte des Beschwerdeführers verknüpft gewesen sei. Im Hinblick auf diese Übertretung verhängte die belangte Behörde über den Beschwerdeführer mit dem genannten Straferkenntnis gemäß § 27 Abs. 5 MRG eine Geldstrafe iHv EUR 15.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe von 6 Tagen und 12 Stunden) und verpflichtete ihn gemäß § 64 VStG zur Zahlung eines Beitrages zu den Verfahrenskosten iHv EUR 1.500,-. Begründend verwies die belangte Behörde hierzu auf die Anzeige der Magistratsabteilung 50 vom 20. August 2018 sowie auf die Angaben in den gutachterlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilung 54 vom 13. März 2019 sowie der Magistratsabteilung 25 vom 24. April 2019. Im Rahmen der Strafbemessung wurden durchschnittliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Beschwerdeführers angenommen und verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit mildernd gewertet.1. Mit Straferkenntnis vom 27. August 2018, zugestellt am 29. August 2019, erkannte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, den Beschwerdeführer für schuldig, eine Übertretung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG begangen zu haben. Die Behörde sah es

hierbei als erwiesen an, dass der Beschwerdeführer als früherer Mieter der Wohnung in Wien, C.-Weg von Herrn D. E. als neuem Mieter der genannten Wohnung bzw. von Frau F. E. am 22. Mai 2018 und am 19. Juni 2018 insofern ohne gleichwertige Gegenleistung je EUR 14.000,- (gesamt sohin EUR 28.000,-) entgegengenommen habe, als der Betrag für die abgelösten Gegenstände zu hoch bemessen gewesen und die Möbelablöse mit dem Verzicht auf die Mietrechte des Beschwerdeführers verknüpft gewesen sei. Im Hinblick auf diese Übertretung verhängte die belangte Behörde über den Beschwerdeführer mit dem genannten Straferkenntnis gemäß Paragraph 27, Absatz 5, MRG eine Geldstrafe iHv EUR 15.000,- (Ersatzfreiheitsstrafe von 6 Tagen und 12 Stunden) und verpflichtete ihn gemäß Paragraph 64, VStG zur Zahlung eines Beitrages zu den Verfahrenskosten iHv EUR 1.500,-. Begründend verwies die belangte Behörde hierzu auf die Anzeige der Magistratsabteilung 50 vom 20. August 2018 sowie auf die Angaben in den gutachterlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilung 54 vom 13. März 2019 sowie der Magistratsabteilung 25 vom 24. April 2019. Im Rahmen der Strafbemessung wurden durchschnittliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Beschwerdeführers angenommen und verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit mildernd gewertet.

2. Gegen das Straferkenntnis der belangten Behörde erhob der Beschwerdeführer die – rechtzeitige – Beschwerde vom 5. September 2019, in der er im Wesentlichen eine fehlerhafte Strafbemessung sowie das Fehlen von leicht fahrlässigem Verhalten vorbringt und auf ein noch anhängiges zivilrechtliches Verfahren vor dem Bezirksgericht G. Wien verweist, in dem die Festlegung des Wertes der Gegenstände abschließend zu klären sei. Des Weiteren habe die belangte Behörde den Sachverhalt nicht ausreichend erhoben; die Aufzählung sei unvollständig, es seien diverse werthaltige, vom Beschwerdeführer selbst gesetzte Arbeiten und umfangreiche (Einbau-)Möbel im Schlafzimmer, Bad und WC nicht berücksichtigt worden. Vorgelegt wurden überdies der Antrag des Beschwerdeführers an das Bezirksgericht G. auf Aufhebung der Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle zur Zahl MA50-Schli-...-2018, eine Auflistung des Beschwerdeführers über das übernommene Inventar sowie ein eingeholter Kostenvoranschlag einer DAN-Einbauküche.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht Wien samt der Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

4. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 22. November 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, bestellte Herrn I. H. sowie Frau Ing.in J. K. als Amtssachverständige und vernahm diese sowie zwei Zeugen und den Beschwerdeführer als Partei. Das Verwaltungsgericht Wien verkündete am 22. November 2019 die gegenständliche Entscheidung. 4. Das Verwaltungsgericht Wien führte am 22. November 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, bestellte Herrn römisch eins. H. sowie Frau Ing.in J. K. als Amtssachverständige und vernahm diese sowie zwei Zeugen und den Beschwerdeführer als Partei. Das Verwaltungsgericht Wien verkündete am 22. November 2019 die gegenständliche Entscheidung.

5. Mit Schreiben vom 25. November 2019 beantragte der Beschwerdeführer gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG binnen offener Frist die schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses. 5. Mit Schreiben vom 25. November 2019 beantragte der Beschwerdeführer gemäß Paragraph 29, Absatz 4, VwGVG binnen offener Frist die schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses.

II. Sachverhalt römisch zwei. Sachverhalt

1. Das Verwaltungsgericht Wien legt seiner Entscheidung folgende Feststellungen zugrunde:

1.1. Der Beschwerdeführer war vormaliger Mieter und Nutzungsberechtigter der Wohnung in Wien, C.-Weg. Vermieter ist die L. gemeinnützige Wohnungsaktien-gesellschaft – im Folgenden L. AG, die die Wohnhausanlage, in der sich das Bestandsobjekt befindet, unter Zuhilfenahme von Mitteln im Rahmen öffentlicher Wohnbauförderungsmaßnahmen auf einer ihr eigentümlichen Liegenschaft errichtet hat.

1.2. Der Beschwerdeführer suchte mittels Inserat auf „willhaben.at“ im Frühjahr 2018 einen Nachmieter für die von ihm angemietete Wohnung. Herr D. E. bekannte Interesse an der inserierten Wohnung und wurde zu einem Besichtigungstermin eingeladen. Vorab wurde ihm mitgeteilt, dass eine Ablöse von 20.000 Euro zu zahlen ist. Nach der Besichtigung, bei der Interesse an der Wohnung durch Herrn E. bekundet wurde, wurde dieser erneut vom Beschwerdeführer verständigt, dass eine Ablösesumme von 28.000 Euro zu zahlen sei, da ein anderer Interessent bereit wäre, diesen Betrag zu bezahlen, um die Wohnung zu erhalten. Vereinbart war, dass der Beschwerdeführer für diese Summe Herrn E. als Nachmieter vorschlagen wird und ihm sämtliche Einrichtungsgegenstände überlassen werden, ausgenommen elektronische Geräte (wie etwa der Fernseher) und das Bett. Eine schriftliche Aufstellung von

zu überlassenden Gegenständen wurde nicht vorgenommen.

1.3. Am 22. Mai 2018 sowie am 19. Juni 2018 erhielt der Beschwerdeführer für überlassene Einrichtungsgegenstände und Investitionen von Herrn D. E. als Nachmieter bzw. dessen Mutter F. E. je EUR 14.000,-, gesamt sohin EUR 28.000,- und wurde Herrn D. E. dafür die Abtretung der Mietrechte durch den Beschwerdeführer in Aussicht gestellt. Es wurde schriftlich vereinbart, dass eine Rückzahlung des Gesamtbetrages durch den Beschwerdeführer zu erfolgen habe, wenn der Mietvertrag zwischen der L. AG und Herrn D. E. nicht bis spätestens 1.8.2018 zustande kommen sollte. Wäre Herr E. nicht dazu bereit gewesen, 28.000 Euro zu bezahlen, hätte der Beschwerdeführer ihn nicht als seinen Nachmieter bei der L. AG vorgeschlagen, sondern einen anderen Interessenten, der diese Summe bezahlt hätte.

1.4. Eine Vereinbarung zur Tragung von Übersiedelungskosten bzw. der Mitabgeltung von Übersiedelungskosten durch den geleisteten Betrag wurde zu keinem Zeitpunkt zwischen dem Beschwerdeführer und Herrn E. getroffen.

1.5. Herr D. E. wurde mit 1.7.2018 Mieter der Wohnung in Wien, C.-Weg.

1.6. Zur Zahl MA50 Schli-...-2018 wurde mit Antrag des Herrn D. E. vom 16. August 2018 ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, auf Rückforderung einer zu viel geleisteten Ablöse gemäß § 27 Abs. 3 MRG anhängig gemacht. In Hinblick auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. August 2019 wurde vom Beschwerdeführer gemäß § 40 Abs. 1 MRG das Bezirksgericht G. Wien angerufen und ein Aufhebungsantrag gestellt, mit welchem die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft trat. Im Verfahren vor dem Bezirksgericht wurde vom Beschwerdeführer an Herrn D. E. ein Betrag von EUR 12.000,- bezahlt und durch die Parteien Ruhen im Verfahren vereinbart. 1.6. Zur Zahl MA50 Schli-...-2018 wurde mit Antrag des Herrn D. E. vom 16. August 2018 ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, auf Rückforderung einer zu viel geleisteten Ablöse gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG anhängig gemacht. In Hinblick auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. August 2019 wurde vom Beschwerdeführer gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG das Bezirksgericht G. Wien angerufen und ein Aufhebungsantrag gestellt, mit welchem die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft trat. Im Verfahren vor dem Bezirksgericht wurde vom Beschwerdeführer an Herrn D. E. ein Betrag von EUR 12.000,- bezahlt und durch die Parteien Ruhen im Verfahren vereinbart.

1.7. Der rechnerische Zeitwert der vom Beschwerdeführer überlassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter, nämlich

WC: Apothekerschrank, Waschbeckenunterschrank, LED-Lampe, Papierhalterung, Handbuchhalterung,

Vorraum: Garderobekasten inklusive Spiegel, Sitzbank, Schuhkasten, LED Lampe,

Küche: DAN-Einbauküche, 4 Stück Barhocker, 2 LED Lampen, Bild, Einbau-Geschirrspüler, Einbaubackofen, Herd, Spüle inklusive Armatur, Dunstabzug, Kühlgefrierkombination, Mikrowelle, diverses Geschirr, Brotbox, Abdeckplatte

Wohnzimmer: Couch, Couchtisch, 4-teilige Wohnwand, Schreibtisch inklusive Rollcontainer, Schreibtischsessel, Vorhänge, Vorhangstange, Bild,

Schlafzimmer: Kasterl, Kommode, 2 LED Lampen, 2 Schiebetürenschränke, Doppelrollo, Verdunkelungsrollo,

Badezimmer: Waschbeckenunterschrank inklusive Spiegelschrank, Eckdrahtkorb, Glasetagere, Duschvorhang, LED-Lampe, Wäschekorb, Brausesystem, Handtuchtrockner

Balkon: Kunststoffschrank, Sonnenschirm inklusive Halterung

Böden: Holzfliesen (Balkon), Laminat (komplett)

Malerarbeiten

Sichtschutz

betrug am einvernehmlich festgelegten Übergabestichtag 19. Juni 2018 EUR 12.086,02,-.

1.8. Der Beschwerdeführer hat bei Einzug als Mieter in die Wohnung für die Herrichtung der Wohnung einen Kredit von 30.000 Euro aufgenommen.

Er hat den Zeitwert der von ihm überlassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter vor Vereinbarung der Ablösesumme von EUR 28.000 Euro im Mai 2018 weder fachkundig schätzen lassen, noch selbst genauere/rechnerische Überlegungen dazu angestellt.

1.9. Der Beschwerdeführer geht einer Vollzeitbeschäftigung als Versicherungskaufmann nach und bezieht daraus ein variables Einkommen, das auf Grund der Variabilität pro Berechnungsjahr bei EUR 30.000,- netto, EUR 50.000,- netto oder auch nur bei EUR 12.000,- netto liegen kann. Er ist ferner sorgepflichtig für zwei minderjährige Kinder.

1.10. Der Beschwerdeführer weist zum angelasteten Tatzeitpunkt verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen nach der StVO auf.

2. Diese Feststellungen ergeben sich aus folgender Beweiswürdigung:

2.1. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einvernahme des Beschwerdeführers als Partei sowie der Zeugen Frau F. E. sowie Herrn D. E., sowie Befragung der als amtliche Sachverständige bestellten Frau Ing.in J. K. und Herrn I. H. in der mündlichen Verhandlung am 22. November 2019, Einholung diverser Registerauszüge (Strafregister, ZMR, AJ-Web) und Auskunftersuchen zu den verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen des Beschwerdeführers. Vom Verwaltungsgericht Wien wurde in den Akt des Bezirksgerichtes G. Wien bezüglich des Antrages des Beschwerdeführers auf Aufhebung der Entscheidung der Schlichtungsstelle (...) Einsicht genommen, insbesondere in die inliegenden Fotos der Einrichtungsgegenstände und der Mietwohnung. Der Verlesung des Akteninhalts wurde vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung zugestimmt. Auf die Verlesung dieses Akteninhaltes wurde im Weiteren verzichtet, sodass dieser als verlesen galt. 2.1. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einvernahme des Beschwerdeführers als Partei sowie der Zeugen Frau F. E. sowie Herrn D. E., sowie Befragung der als amtliche Sachverständige bestellten Frau Ing.in J. K. und Herrn römisch eins. H. in der mündlichen Verhandlung am 22. November 2019, Einholung diverser Registerauszüge (Strafregister, ZMR, AJ-Web) und Auskunftersuchen zu den verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen des Beschwerdeführers. Vom Verwaltungsgericht Wien wurde in den Akt des Bezirksgerichtes G. Wien bezüglich des Antrages des Beschwerdeführers auf Aufhebung der Entscheidung der Schlichtungsstelle (...) Einsicht genommen, insbesondere in die inliegenden Fotos der Einrichtungsgegenstände und der Mietwohnung. Der Verlesung des Akteninhalts wurde vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung zugestimmt. Auf die Verlesung dieses Akteninhaltes wurde im Weiteren verzichtet, sodass dieser als verlesen galt.

2.2. Die Feststellungen zum Verfahrensgang, insbesondere dem Verfahren vor der belangten Behörde, der Schlichtungsstelle der Magistratsabteilung 50 sowie vor dem Bezirksgericht G. Wien gründen auf dem unbestrittenen Akteninhalt.

2.3. Die Feststellungen zu den Mietverhältnissen gründen auf den übereinstimmenden Angaben des Beschwerdeführers und der Zeugen F. und D. E. sowie dem Akteninhalt, insbesondere dem vorgelegten Mietvertrag zwischen der L. AG und Herrn D. E. vom 25. Juni 2018 sowie dem Mietvertrag des Beschwerdeführers.

2.4. Die Feststellungen zur Anbahnung des Rechtsgeschäftes der Ablöse der Mietrechte sowie Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter ergeben sich aus den glaubhaften Zeugenaussagen der F. und des D. E.. Die Feststellungen zum Erhalt von insgesamt EUR 28.000,- gründen auf den übereinstimmenden Angaben des Beschwerdeführers und der Zeugen F. und D. E. sowie der im Verwaltungsakt aufliegenden Bestätigungen vom 22. Mai 2018 und vom 19. Juni 2018 und sind unstrittig. Dass die Abtretung der Mietrechte mit der Bezahlung einer entsprechenden Ablöse für die in der Wohnung verbleibenden Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter verknüpft wurde, ergibt sich aus den eindeutigen und glaubwürdigen Angaben der Zeugen D. und F. E. sowie der schriftlichen Bestätigung, wonach eine Rückzahlung der Summe bei Nichtzustandekommen des Mietverhältnisses zwischen E. und der L. AG bis 1.8.2018 vereinbart wurde. Dass Herr E. vom Beschwerdeführer ohne Bezahlung der 28.000 Euro nicht als Nachmieter vorgeschlagen worden wäre ergibt sich ebenso aus den glaubhaften Zeugenaussagen und wurde vom Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung auch nicht bestritten, dass er die Wohnung demjenigen geben wollte, der den höchsten Preis dafür bietet.

2.5. Die Feststellungen, welche Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter überlassen wurden, ist grundsätzlich unstrittig, basiert diese Aufzählung schließlich auf einer vom Beschwerdeführer vorgelegten Liste überlassener Gegenstände.

Diese Aufzählung fand Eingang in die schlüssigen und nachvollziehbaren Stellungnahmen der MA 54 vom 13. März 2019 sowie der MA 25 vom 24. April 2019, welche auch die belangte Behörde ihren Feststellungen zugrunde legte.

Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen des Schlichtungsverfahrens vor der Magistratsabteilung 50 eingeholt, um den rechnerischen Zeitwert der übernommenen Güter bei Vertragsschluss zu bestimmen.

Das Verwaltungsgericht Wien bestellte die damals in dieser Angelegenheit als Sachbearbeiter betrauten Mitarbeiter der MA 54 - Herrn I. H. und der MA 25 – Frau Ing.in J. K. im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß § 31 VwGVG als Amtssachverständige und setzte sich in der mündlichen Verhandlung mit der Vollständigkeit und Schlüssigkeit der erstellten Stellungnahmen auseinander und befragte die Amtssachverständigen dazu. Das Verwaltungsgericht Wien bestellte die damals in dieser Angelegenheit als Sachbearbeiter betrauten Mitarbeiter der MA 54 - Herrn römisch eins. H. und der MA 25 – Frau Ing.in J. K. im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäß Paragraph 31, VwGVG als Amtssachverständige und setzte sich in der mündlichen Verhandlung mit der Vollständigkeit und Schlüssigkeit der erstellten Stellungnahmen auseinander und befragte die Amtssachverständigen dazu.

Die Amtssachverständigen haben – dies wird auch nicht bestritten – alle Gegenstände und Investitionen wie auch vom Beschwerdeführer aufgelistet, in ihrer Bewertung berücksichtigt, sind jedoch in ihren Berechnungen zu einem niedrigeren Zeitwert, als vom Beschwerdeführer in seiner Beschwerde behauptet, gelangt (siehe dazu noch 2.6.). Die Kosten für Transport, Montage bzw. Installation wurden von den Amtssachverständigen in ihrer Bewertung berücksichtigt. Eine fehlende Berücksichtigung etwaiger sonstiger Gegenstände und Investitionen in den Gutachten der Amtssachverständigen brachte der Beschwerdeführer – abgesehen von Reinigungsaufwendungen (siehe dazu noch unten) – nicht vor. Die vom Beschwerdeführer in den Beschwerdeausführungen vorgebrachte unvollständige Aufzählung bezog sich auf die im Spruch der belangten Behörde erfolgte Aufzählung, die von den zugrundegelegten sachverständigen Stellungnahmen der MA 54 und 25 abwich.

Zur Überprüfung der Vollständigkeit der Stellungnahmen der MA 54 und 25 befragte das erkennende Verwaltungsgericht Wien auch den Beschwerdeführer sowie die Zeugen F. und D. E. über den Inhalt und Umfang der getroffenen Vereinbarung. Es wurde übereinstimmend angegeben, dass keine schriftliche Aufstellung der übernommenen Gegenstände zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erstellt wurde, sondern die übernommenen Gegenstände und Investitionen im Rahmen einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung bestimmt wurden. Das Bett samt Matratzen wurde vom Beschwerdeführer entsprechend der übereinstimmenden Angaben der Zeugen nicht überlassen, weshalb es auch nicht in die Berechnung des Gegenwertes Eingang finden konnte. Mangels entgegenstehenden substantiierten Vorbringens des Beschwerdeführers noch dahingehenden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren aufgekommenen Hinweisen war somit von der Vollständigkeit der schon im Verfahren vor der Schlichtungsstelle bewerteten Posten auszugehen.

Ein bei der Wohnungsbesichtigung nicht mehr vorhandenes, im Übergabezeitpunkt kaputtes Kasterl konnte mit dem Zeitwert € 16 veranschlagt werden.

2.6. Hinsichtlich des Wertes der überlassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter wurden die Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 22. November 2019 insbesondere zu der Vorgehensweise bei einer Wohnungsbewertung sowie dazu befragt, wie im konkreten Fall bei der Gutachtenserstellung die Posten „Anschaffungskosten“ und „Zeitwert“/„Wert“ ermittelt wurden.

Von den (nunmehr) Amtssachverständigen wurde am 22. Jänner 2019 im Beisein des Beschwerdeführers sowie von Frau F. E. und Herrn D. E. eine Besichtigung der Wohnung in Wien, C.-Weg durchgeführt und die Gegenstände in Augenschein genommen. Herr I. H. wurden nur Gegenstände beurteilt, die unter den Begriff „Einrichtungsgegenstände, Möbel“ subsumierbar sind; von Frau Ing.in J. K. wurden bauliche Änderungen und Geräte beurteilt. Ermittelt wurden dabei insbesondere das Anschaffungsjahr, die Nutzungsdauer/Bestandsdauer sowie der Zeitwert zum Stichtag 19. Juni 2018. Von den (nunmehr) Amtssachverständigen wurde am 22. Jänner 2019 im Beisein des Beschwerdeführers sowie von Frau F. E. und Herrn D. E. eine Besichtigung der Wohnung in Wien, C.-Weg durchgeführt und die Gegenstände in Augenschein genommen. Herr römisch eins. H. wurden nur Gegenstände beurteilt, die unter den Begriff „Einrichtungsgegenstände, Möbel“ subsumierbar sind; von Frau Ing.in J. K. wurden bauliche Änderungen und Geräte beurteilt. Ermittelt wurden dabei insbesondere das Anschaffungsjahr, die Nutzungsdauer/Bestandsdauer sowie der Zeitwert zum Stichtag 19. Juni 2018.

Die Amtssachverständigen konnten schlüssig darlegen, wie sich die einzelnen von ihnen angenommenen Positionen errechnen. Als Anschaffungswert wurde grundsätzlich von den Angaben des Beschwerdeführers ausgegangen. Wenn keine Rechnungen vorhanden waren, wurden Recherchen angestellt, um die Werte zu ermitteln. Der Amtssachverständige H. führte aus, dass bei Einrichtungsgegenständen und Möbeln kurz nach der Anschaffung der größte Wertverlust eintrete und somit keine gleichmäßige Abschreibung über die Abschreibungsdauer stattfindet. Daher würden für das erste Jahr 20% und danach eine lineare Abschreibung berücksichtigt. Bei den Geräten und baulichen Änderungen kommt laut der Sachverständigen K. hingegen eine lineare Abschreibung zur Anwendung und wurde das erste Jahr gegenständlich mit keinem größeren Wertverlust gewichtet. Die Abschreibungsdauer hänge von den Gegenständen bzw. Investitionen ab. Möbelstücke hätten grundsätzlich eine Abschreibungsdauer von 20 Jahren, Küchengeräte von 10 Jahren. All diese Ausführungen erscheinen dem Verwaltungsgericht plausibel.

Insbesondere in Hinblick auf die Einbauküche lagen die Einschätzungen des Beschwerdeführers und der Sachverständigen weit auseinander. Im Konkreten erläuterte der Amtssachverständige H.; es gäbe grundsätzlich einen Laufmeterpreis für DAN-Küchen. Die in der gegenständlichen Wohnung befindliche Kochinsel sei nicht ausgepriesen gewesen, diesbezüglich habe er sich bei der Firma DAN erkundigt. Dementsprechend ergibt sich auch, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Überlassung eines Küchenblocks samt Bar, die nicht extra als Posten ausgewiesen sind, in die Stellungnahme des MA 54 unter dem Posten „DAN-Einbauküche“ Eingang gefunden hat und somit berücksichtigt wurde.

Auch die Amtssachverständige K. konnte schlüssig darlegen, wie die der Küche zugeordneten Positionen errechnet wurden. So gab diese an, in Hinblick auf den Anschaffungszeitpunkt grundsätzlich von den Angaben des Antragstellers auszugehen, welche jedoch durch auf Geräten befindliche, das Produktionsjahr angegebene Plaketten widerlegt werden können. Bei einem von den Angaben des Antragsstellers abweichenden Produktionsdatum werde dieses als Anschaffungsjahr herangezogen. So sei bei der Küche etwa das Jahr 2014 anstelle des durch den Beschwerdeführer angegebenen Jahres 2015 herangezogen worden. In Hinblick auf die schlüssige und nachvollziehbare Ermittlung der angeführten Positionen wurde vom erkennenden Verwaltungsgericht Wien auch hinsichtlich der Einbauküche die von den Amtssachverständigen ermittelten Werte zugrundegelegt. Lediglich beim Posten „Spüle inkl. Armatur“ beinhaltet die Stellungnahme der MA 25 einen Fehler, da das ausgewiesene Anschaffungsjahr 2012 richtigerweise durch das Jahr 2014 ersetzt werden musste und dementsprechend ein geringfügig höherer Zeitwert – € 186 statt € 152 wie auch schon in der Entscheidung der MA 50 – angenommen werden konnte.

Von der Sachverständigen K. wurde auch schlüssig erklärt, wie Sanierungsarbeiten bewertet werden und auf welche Umstände diesbezüglich geachtet wird und konkret wurde.

Der Beschwerdeführer ist den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Sachverständigen nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Ein diesbezüglich vom Beschwerdeführer vorgelegter Kostenvoranschlag einer – letztlich nicht angeschafften – DAN-Küche vermag demgegenüber keinen aussagekräftigen Nachweis darzustellen.

Entsprechend der schlüssigen Ausführungen der Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung war somit der von diesen ermittelte Zeitwert der Einrichtungsgegenstände und Investitionen den Feststellungen unter Hinzurechnung eines geringfügigen Betrages für ein Kasterl und für die Position „Spüle und Amatur“ zugrunde zu legen.

2.6. Dass es im gegenständlichen Fall eine Abrede zum Ersatz von Übersiedelungskosten gegeben hätte, konnte vom Beschwerdeführer nicht glaubhaft dargetan werden und wurde dies von den beiden unter Wahrheitspflicht vernommenen Zeugen verneint. Von einer solchen Vereinbarung war somit nicht auszugehen.

2.7. Die Feststellungen zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Beschwerdeführers gründen auf den entsprechenden Angaben in der mündlichen Verhandlung am 22. November 2019. Trotz mehrmaliger Nachfrage durch das erkennende Verwaltungsgericht Wien konnte der Beschwerdeführer in Hinblick auf sein regelmäßiges Einkommen keinen Durchschnittswert beziffern, sodass von einem durchschnittlichen Einkommen ausgegangen wird.

2.8. Das Vorliegen verwaltungsstrafrechtlicher Vormerkungen ergibt sich aus einem Schreiben der Landespolizeidirektion Wien vom 21. Oktober 2019.

III. Rechtliche Beurteilung
römisches Recht
drei. Rechtliche Beurteilung

1. Rechtslage:

Die für den Beschwerdefall maßgebliche Bestimmung des Mietrechtsgesetzes – MRG, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 98/2001 lautet auszugsweise: Die für den Beschwerdefall maßgebliche Bestimmung des Mietrechtsgesetzes – MRG, Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 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; 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 Paragraph 10, zu ersetzen hat;

2. Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;

3. Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Miete ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist;

4. Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Verwalter, einem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;

5. Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen läßt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

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

a) Beträge, die nach § 14 Abs. 1 oder § 17 WGG geleistet werden; a) Beträge, die nach Paragraph 14, Absatz eins, oder Paragraph 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. b) Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 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 Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist. (3) Was entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 oder den Bestimmungen des Absatz eins, geleistet wird, kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen der Paragraphen 15 bis 26 vereinnahmten Leistungen verjährt in drei Jahren; der Anspruch auf Rückforderung der entgegen den Bestimmungen des Absatz eins, vereinnahmten Leistungen verjährt in zehn Jahren. Die Verjährung des Rückforderungsanspruchs ist gehemmt, solange bei Gericht (bei der Gemeinde, Paragraph 39,) ein Verfahren über die Höhe des Mietzinses anhängig ist.

(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Abs. 3 hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Abs. 1 an ihn

geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 lit. g auszuweisen.(4) Ungeachtet einer Rückforderung nach Absatz 3, hat der Vermieter die entgegen den Regelungen des Absatz eins, an ihn geleisteten Beträge als Einnahmen im Sinn des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera g, auszuweisen.

(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.

[...]“

Die maßgebliche Bestimmung des Bundesgesetzes vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, BGBl. Nr. 139/1979 idF BGBl. I 157/2015, lautet auszugsweise: Die maßgebliche Bestimmung des Bundesgesetzes vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, Bundesgesetzblatt Nr. 139 aus 1979, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 157 aus 2015,, lautet auszugsweise:

„Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen

§ 20. (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a zutreffen, wird folgendes bestimmt: Paragraph 20, (1) Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des Paragraph 20 a, zutreffen, wird folgendes bestimmt:

1. Wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen,

a) [...]

b) sind § 2 und die §§ 7 bis 9 sowie die §§ 11 bis 14, ausgenommen § 13 Abs. 3 zweiter Satz, § 15 mit der Maßgabe, dass als Hauptmietzins im Sinne dessen Absatz 1 Z 1 das nach § 14 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 8 dieses Bundesgesetzes jeweils zulässige Entgelt gilt. § 16b, § 18c Abs. 2, § 21 - ausgenommen dessen Abs. 1 Z 7 und Abs. 6 - und die §§ 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Abs. 1 -, die §§ 25 bis 42a, 46 - dessen Abs. 2 jedoch nach Maßgabe der §§ 13 Abs. 4 und 6 und 39 Abs. 18 Z 2 dieses Bundesgesetzes - und 46a bis 46c, 49a und 52a des Mietrechtsgesetzes

auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.b) sind Paragraph 2 und die Paragraphen 7 bis 9 sowie die Paragraphen 11 bis 14, ausgenommen Paragraph 13, Absatz 3, zweiter Satz, Paragraph 15, mit der Maßgabe, dass als Hauptmietzins im Sinne dessen Absatz 1 Ziffer eins, das nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 und 8 dieses Bundesgesetzes jeweils zulässige Entgelt gilt. Paragraph 16 b,, Paragraph 18 c, Absatz 2,, Paragraph 21, - ausgenommen dessen Absatz eins, Ziffer 7 und Absatz 6, - und die Paragraphen 23 und 24 - ausgenommen die Verteilungsgrundsätze des Absatz eins, -, die Paragraphen 25 bis 42 a, 46 - dessen Absatz 2, jedoch nach Maßgabe der Paragraphen 13, Absatz 4 und 6 und 39 Absatz 18, Ziffer 2, dieses Bundesgesetzes - und 46a bis 46c, 49a und 52a des Mietrechtsgesetzes auf die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden, in denen Paragraph eins, des Mietrechtsgesetzes anderes bestimmt.

[...]“

2. Erwägungen:

2.1. In seiner Beschwerde bringt der Beschwerdeführer vor, das Straferkenntnis der belangten Behörde basiere auf einer Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle, die auf Grund seines Aufhebungsantrages an das Bezirksgericht G. Wien nicht rechtskräftig sei. Die Festlegung des Wertes der Gegenstände sei nicht von der belangten Behörde, sondern der Wiener Schlichtungsstelle bzw. dem BG G. Wien als nachfolgend angerufenes Gericht abschließend zu klären. Die Aufzählung im Spruch des Straferkenntnisses sei unvollständig, es seien diverse werthaltige, vom Beschwerdeführer selbst gesetzte Arbeiten und umfangreiche (Einbau-)Möbel im Schlafzimmer, Bad und WC nicht berücksichtigt worden. Ferner liege nicht einmal leicht fahrlässige Verhalten vor, da sich der Beschwerdeführer und der Nachmieter über den Wert der übernommenen Gegenstände und dass dieser dem Ablösebetrag entspricht, völlig einig gewesen seien und daher die EUR 28.000,- für die vom Beschwerdeführer durchgeführte Sanierung und die überlassenen Einrichtungsgegenstände und nicht für die Abgeltung der Mietrechte bezahlt worden seien. Der Wert von Einrichtungsgegenständen könnten ferner von sachlichen Laien nicht auf Centbeträge genau festgelegt werden. Bei Investitionen in Höhe von EUR 33.000,- sei eine Wertminderung von EUR 5.000,- für 3,5 Jahre Nutzungsdauer vollkommen vertretbar. Hätte der Antragsgegner bei der Besichtigung dargestellt, dass der Wert der übergebenen Möbel seiner Ansicht nach nicht dem Ablösebetrag entspreche, wäre die Wohnung an den zweiten Interessenten vergeben worden. Dies sei dem Antragsgegner bewusst gewesen, sodass er den Beschwerdeführer darüber im Dunklen gelassen und unverzüglich das Verfahren vor der Schlichtungsstelle eingeleitet habe. Es sei ferner absolut unzulässig, die Strafe an der Obergrenze des Strafrahmens festzulegen. Es sei kein Grund ersichtlich, warum für ein kaum unrechtsbehaftetes Delikt, eine derart hohe Strafe vorgesehen sein sollte. Es seien umfangreiche Sanierungen erfolgt und eine neuwertige, voll möblierte Wohnung übergeben worden. Die belangte Behörde übersehe völlig, dass der Beschwerdeführer auf Basis ihrer Entscheidung für Investitionen, die zum Übergabestichtag EUR 28.000,- wert gewesen seien, fast EUR 16.000,- an den Nachmieter zurückzahlen und EUR 16.500,- als Geldstrafe zu bezahlen hätte. Durchschnittliche Vermögensverhältnisse trügen keinesfalls die Verhängung einer Geldstrafe von EUR 15.000,-; die Erlegung eines derartigen Betrages sei für durchschnittliche Verhältnisse vielmehr durchaus existenzbedrohend.

2.2. Zur objektiven Tatseite:

2.2.1. Auf die L. AG als gemeinnützige Gesellschaft finden die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG Anwendung; der Beschwerdeführer unterlag sohin im Hinblick auf den Bestandvertrag für die Wohnung in Wien, C.-Weg den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe des § 20 WGG.2.2.1. Auf die L. AG als gemeinnützige Gesellschaft finden die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG Anwendung; der Beschwerdeführer unterlag sohin im Hinblick auf den Bestandvertrag für die Wohnung in Wien, C.-Weg den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe des Paragraph 20, WGG.

Gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b WGG ist § 27 MRG auf die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages im Bereich des WGG auch in den Fällen anzuwenden, in denen § 1 MRG anders bestimmt. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG ist Paragraph 27, MRG auf die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages im Bereich des WGG auch in den Fällen anzuwenden, in denen Paragraph eins, MRG anders bestimmt.

§ 27 Abs. 1 Z 1 MRG erklärt solche Vereinbarungen für ungültig und verboten, 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 nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 zu ersetzen hat. Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erklärt solche Vereinbarungen für ungültig und verboten, 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 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.

2.2.2. Insbesondere nach der Judikatur des OGH zu § 27 Abs 1 Z 1 MRG und § 27 Abs 1 Z 5 MRG hat alles, was dem neuen Mieter abverlangt wird, um die Rechtsstellung eines Mieters zu erlangen, den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustausches zu entsprechen (OGH 29.8.1995, 5 Ob 87/95, 5 Ob 136/95). Nach dieser Judikatur kommt es auf die objektive Gleichwertigkeit der Gegenleistung an (OGH 27.6.1995, 5 Ob 129/94, OGH 11.9.1989, 1 Ob 656/89) (vgl. VwGH 26.06.1997, 95/06/0219). 2.2.2. Insbesondere nach der Judikatur des OGH zu Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG und Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer 5, MRG hat alles, was dem neuen Mieter abverlangt wird, um die Rechtsstellung eines Mieters zu erlangen, den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustausches zu entsprechen (OGH 29.8.1995, 5 Ob 87/95, 5 Ob 136/95). Nach dieser Judikatur kommt es auf die objektive Gleichwertigkeit der Gegenleistung an (OGH 27.6.1995, 5 Ob 129/94, OGH 11.9.1989, 1 Ob 656/89) vergleiche VwGH 26.06.1997, 95/06/0219).

2.2.3. Der Vormieter darf sich den noch vorhandenen Wert seiner Investitionen vom neuen Mieter ersetzen lassen (VwGH 22.2.1989, 87/01/0204).

2.2.4. Die Beurteilung, ob ein Beschuldigter einen verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestand verwirklicht hat und ihm das erforderliche Verschulden anzulasten ist, kommt auch bezüglich des § 27 Abs. 1 MRG iVm. Abs. 5 der Verwaltungsbehörde (bzw. dem Verwaltungsgericht) zu (VwGH 24.4.1997, 96/06/0107). 2.2.4. Die Beurteilung, ob ein Beschuldigter einen verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestand verwirklicht hat und ihm das erforderliche Verschulden anzulasten ist, kommt auch bezüglich des Paragraph 27, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Absatz 5, der Verwaltungsbehörde (bzw. dem Verwaltungsgericht) zu (VwGH 24.4.1997, 96/06/0107).

Eine Bindung an eine Entscheidung der Schlichtungsstelle (bzw. des danach zuständigen ordentlichen Gerichtes) besteht insofern – entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers – nicht (vgl. MietSlg 45.353) und kann viel weniger noch ein vereinbartes Ruhen zwischen den Parteien im zivilgerichtlichen Verfahren eine Bindung für das Verwaltungsgericht entfalten. Eine Bindung an eine Entscheidung der Schlichtungsstelle (bzw. des danach zuständigen ordentlichen Gerichtes) besteht insofern – entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers – nicht (vergleiche MietSlg 45.353) und kann viel weniger noch ein vereinbartes Ruhen zwischen den Parteien im zivilgerichtlichen Verfahren eine Bindung für das Verwaltungsgericht entfalten.

2.2.5. Der Beschwerdeführer bringt vor, der verlangten Ablöse seien Gegenleistungen gegenübergestanden, die eine Anwendung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG ausgeschlossen hätten. 2.2.5. Der Beschwerdeführer bringt vor, der verlangten Ablöse seien Gegenleistungen gegenübergestanden, die eine Anwendung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ausgeschlossen hätten.

2.2.6. Der objektive Wert, der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten überlassenen Einrichtungsgegenstände und durchgeführten Arbeiten belief sich zum Zeitpunkt des Stichtages am 19. Juni 2018 auf EUR 12.086,02,-. Dies wurde sachverständig festgestellt und vom Verwaltungsgericht auf seine Richtigkeit, Vollständigkeit und Schlüssigkeit hin überprüft.

2.2.7. Hinsichtlich der Ersatzfähigkeit der Übersiedlungskosten verlangt die Rechtsprechung nach dem klaren Wortlaut (arg: „Verpflichtung“ in § 27 Abs. 1 Z 1 MRG) eine darauf gerichtete, nach allgemeinen Grundsätzen auch schlüssig mögliche (MietSlg 47.302) Vereinbarung (MietSlg 36.374, 45.330, 45.339), an welche aber keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, vielmehr genügt die Einigung auf einen angemessenen Betrag, was durch die schlichte Abrede, die Übersiedlungskosten abzugelten, erfüllt wird (vgl. wobl 1998, 232/150 [T. Hausmann] = MietSlg 50.369 = immolex 1998, 205/128). Diese Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten ist nicht vom Verbot nach § 27 Abs. 1 Z 1 MRG umfasst. 2.2.7. Hinsichtlich der Ersatzfähigkeit der Übersiedlungskosten verlangt die Rechtsprechung nach dem klaren Wortlaut (arg: „Verpflichtung“ in Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) eine

darauf gerichtete, nach allgemeinen Grundsätzen auch schlüssig mögliche (MietSlg 47.302) Vereinbarung (MietSlg 36.374, 45.330, 45.339), an welche aber keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, vielmehr genügt die Einigung auf einen angemessenen Betrag, was durch die schlichte Abrede, die Übersiedlungskosten abzugelten, erfüllt wird vergleiche wobl 1998, 232/150 [T. Hausmann] = MietSlg 50.369 = immolex 1998, 205/128). Diese Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten ist nicht vom Verbot nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG umfasst.

Mangels entsprechender Vereinbarung konnten die vom Beschwerdeführer behaupteten Übersiedlungskosten in Form von Bus, Umzugskosten, Kilometergeld daher nicht berücksichtigt werden.

2.2.8. Auch die vom Beschwerdeführer angeführte Grundreinigung der Wohnung bei seinem Einzug, stellt keine zu berücksichtigende Investition dar. Zum einen ist die Vornahme einer Reinigung der Wohnung bei Einzug dem Mieter freigestellt (sofern dies nicht in die Sphäre des Vermieters fällt) und hat eine solche Reinigung nach mehreren Jahren der Bewohnung auch für den künftigen Nachmieter keinen Zeitwert oder Nutzen mehr. Es handelt sich daher um eine nicht mehr vorhandene Investition (vgl. Pkt. 2.2.3.). 2.2.8. Auch die vom Beschwerdeführer angeführte Grundreinigung der Wohnung bei seinem Einzug, stellt keine zu berücksichtigende Investition dar. Zum einen ist die Vornahme einer Reinigung der Wohnung bei Einzug dem Mieter freigestellt (sofern dies nicht in die Sphäre des Vermieters fällt) und hat eine solche Reinigung nach mehreren Jahren der Bewohnung auch für den künftigen Nachmieter keinen Zeitwert oder Nutzen mehr. Es handelt sich daher um eine nicht mehr vorhandene Investition vergleiche Pkt. 2.2.3.).

2.2.9. Die für die überlassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionen vom Beschwerdeführer entgegengenommene und mit der Abtretung der Mietrechte verknüpfte Gegenleistung in Höhe von gesamt EUR 28.000,- stellt in Hinblick auf die Differenz von EUR 15.913,98 keine gleichwertige Gegenleistung dar. Die vom Beschwerdeführer überlassenen (Investitions-)Güter werden den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustauschs mangels objektiver Gleichwertigkeit im Sinne der zitierten Rechtsprechung jedenfalls nicht gerecht.

2.2.10. Für die Beurteilung des Werts der Gegenleistung iSd § 27 MRG sind die bereits geleisteten oder vertraglich zugesicherten Leistungen zum Zeitpunkt der Übergabe des Geldes heranzuziehen. Es kommt lediglich auf das Verhältnis des Ablösebetrages zu den vom Wohnungseigentümer bzw. Wohnungsvermittler zugesagten Gegenleistungen im Vereinbarungszeitpunkt an. An der Erfüllung des Straftatbestandes des § 27 Abs. 5 MRG ändert sich somit nichts, wenn nach der Übernahme des Ablösebetrages gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche über weitere Arbeiten geschlossen und über die ursprünglich vereinbarten Arbeiten hinausgehende zusätzliche Leistungen im Nachhinein erbracht werden (vgl. VwSlg 14707 A/1997 zu der dem nunmehrigen § 27 Abs. 5 MRG entsprechenden Strafsanktionsnorm des § 27 Abs. 4 MRG idF BGBl. Nr. 520/1981). Die vom Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Bezirksgericht G. Wien im Rahmen eines Vergleichs geleisteten EUR 12.000,- vermögen somit an der Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung nichts zu ändern. 2.2.10. Für die Beurteilung des Werts der Gegenleistung iSd Paragraph 27, MRG sind die bereits geleisteten oder vertraglich zugesicherten Leistungen zum Zeitpunkt der Übergabe des Geldes heranzuziehen. Es kommt lediglich auf das Verhältnis des Ablösebetrages zu den vom Wohnungseigentümer bzw. Wohnungsvermittler zugesagten Gegenleistungen im Vereinbarungszeitpunkt an. An der Erfüllung des Straftatbestandes des Paragraph 27, Absatz 5, MRG ändert sich somit nichts, wenn nach der Übernahme des Ablösebetrages gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche über weitere Arbeiten geschlossen und über die ursprünglich vereinbarten Arbeiten hinausgehende zusätzliche Leistungen im Nachhinein erbracht werden vergleiche VwSlg 14707 A/1997 zu der dem nunmehrigen Paragraph 27, Absatz 5, MRG entsprechenden Strafsanktionsnorm des Paragraph 27, Absatz 4, MRG in der Fassung Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981,). Die vom Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Bezirksgericht G. Wien im Rahmen eines Vergleichs geleisteten EUR 12.000,- vermögen somit an der Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung nichts zu ändern.

2.2.11. Der Beschwerdeführer hat somit den objektiven Tatbestand des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG erfüllt. 2.2.11. Der Beschwerdeführer hat somit den objektiven Tatbestand des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erfüllt.

2.3. Zur subjektiven Tatseite:

2.3.1. Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Mangels einer eigens bestimmten Verschuldensform reicht zur Verwirklichung der angelasteten Verwaltungsübertretung sohin Fahrlässigkeit aus. 2.3.1. Gemäß Paragraph 5,

Absatz eins, VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Mangels einer eigens bestimmten Verschuldensform reicht zur Verwirklichung der angelasteten Verwaltungsübertretung sohin Fahrlässigkeit aus.

2.3.2. Bei einer Verwaltungsübertretung nach § 27 Abs. 5 MRG handelt es sich um ein "Ungehorsamsdelikt" im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG (VwGH 28.10.1999, 98/06/0062). Im Falle eines Ungehorsamsdeliktes gemäß § 5 Abs. 1 VStG ist Fahrlässigkeit anzunehmen, es sei denn, der Beschuldigte macht glaubhaft, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft (vgl. u.a. VwGH 26.6.2018, Ra 2016/05/0005). 2.3.2. Bei einer Verwaltungsübertretung nach Paragraph 27, Absatz 5, MRG handelt es sich um ein "Ungehorsamsdelikt" im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, VStG (VwGH 28.10.1999, 98/06/0062). Im Falle eines Ungehorsamsdeliktes gemäß Paragraph 5, Absatz eins, VStG ist Fahrlässigkeit anzunehmen, es sei denn, der Beschuldigte macht glaubhaft, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft vergleiche u.a. VwGH 26.6.2018, Ra 2016/05/0005).

2.3.3. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, den Wert der von ihm überlassenen Gegenstände und Investitionen nicht näher ermittelt zu haben sondern ausgehend von seinen Investitionskosten in der Höhe von 33.000 Euro einen angenommenen Wert für Abnutzung von 5.000 Euro für angemessen zu halten. Dass ein Wohnungsinhaber dabei einen anderen Zugang hat als Sachverständige, die den Wert von Gegenständen und Investitionen im Regelfall mittels standardisierten und allgemeinen Abschlagfaktoren berechnen und von einem Wohnungsinhaber dahingehend höhere Werte bei den von ihm getätigten Investitionen und überlassenen Gegenständen als jene der Sachverständigen angesetzt werden, kann einem Normunterworfenen nicht zwingend als schuldhafte Sorgfaltspflichtverletzung angelastet werden. Sehr wohl kann aber von einem Vormieter erwartet werden, dass sich dieser zumindest bei einer fachkundigen Stelle erkundigt (vgl. VwGH 23.10.2018, Ra 2018/06/0212), was dem Beschwerdeführer gegenständlich zumutbar gewesen wäre und von diesem unterlassen wurde. Alleine auf den Umstand, dass sich Herr E. auf die vom Beschwerdeführer geforderte Ablösesumme eingelassen hat und der Vereinbarung zugestimmt hat, durfte sich der Beschwerdeführer nicht verlassen. Auch wenn andere Mietinteressenten ähnliche Angebote gelegt haben sollten, kann dies für den Beschwerdeführer nicht schuldbefreiend wirken, da die Strafnorm gerade das missbräuchliche Ausnützen der Stellung des Vormieters gegenüber den am Markt suchenden Wohnungsbedürftigen im Sinne eines Preistreibens nach oben, verhindern möchte. 2.3.3. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, den Wert der von ihm überlassenen Gegenstände und Investitionen nicht näher ermittelt zu haben sondern ausgehend von seinen Investitionskosten in der Höhe von 33.000 Euro einen angenommenen Wert für Abnutzung von 5.000 Euro für angemessen zu halten. Dass ein Wohnungsinhaber dabei einen anderen Zugang hat als Sachverständige, die den Wert von Gegenständen und Investitionen im Regelfall mittels standardisierten und allgemeinen Abschlagfaktoren berechnen und von einem Wohnungsinhaber dahingehend höhere Werte bei den von ihm getätigten Investitionen und überlassenen Gegenständen als jene der Sachverständigen angesetzt werden, kann einem Normunterworfenen nicht zwingend als schuldhafte Sorgfaltspflichtverletzung angelastet werden. Sehr wohl kann aber von einem Vormieter erwartet werden, dass sich dieser zumindest bei einer fachkundigen Stelle erkundigt vergleiche VwGH 23.10.2018, Ra 2018/06/0212), was dem Beschwerdeführer gegenständlich zumutbar gewesen wäre und von diesem unterlassen wurde. Alleine auf den Umstand, dass sich Herr E. auf die vom Beschwerdeführer geforderte Ablösesumme eingelassen hat und der Vereinbarung zugestimmt hat, durfte sich der Beschwerdeführer nicht verlassen. Auch wenn andere Mietinteressenten ähnliche Angebote gelegt haben sollten, kann dies für den Beschwerdeführer nicht schuldbefreiend wirken, da die Strafnorm gerade das missbräuchliche Ausnützen der Stellung des Vormieters gegenüber den am Markt suchenden Wohnungsbedürftigen im Sinne eines Preistreibens nach oben, verhindern möchte.

Auch ist die gegenständliche Preisdifferenz zwischen Leistung und Gegenleistung geradezu augenfällig und kann von Centbeträgen nicht die Rede sein.

2.3.4. Der Beschwerdeführer hat den Tatbestand somit auch in subjektiver Hinsicht verwirklicht.

2.4. Zur Strafbemessung:

2.4.1. Gemäß § 10 VStG richten sich die Strafart und der Strafsatz nach den Verwaltungsvorschriften, soweit im Verwaltungsstrafgesetz nichts anderes bestimmt ist. 2.4.1. Gemäß Paragraph 10, VStG richten sich die Strafart und der Strafsatz nach den Verwaltungsvorschriften, soweit im Verwaltungsstrafgesetz nichts anderes bestimmt ist.

2.4.2. § 27 Abs. 5 MRG regelt in Abweichung von den Bestimmungen des § 19 VStG, wie die Strafhöhe zu bemessen ist.

Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen für die vom Gesetzgeber für diese Verwaltungsübertretung gewählte Straftat und den gewählten Strafsatz nicht (vgl. VfSlg. 15.901/2000, die dortigen Ausführungen sind auch auf § 27 Abs. 1 Z 1 MRG idFBGBl. I Nr. 98/2001 übertragbar). 2.4.2. Paragraph 27, Absatz 5, MRG regelt in Abweichung von den Bestimmungen des Paragraph 19, VStG, wie die Strafhöhe zu bemessen ist. Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen für die vom Gesetzgeber für diese Verwaltungsübertretung gewählte Straftat und den gewählten Strafsatz nicht (vergleiche VfSlg. 15.901 aus 2000, die dortigen Ausführungen sind auch auf Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 98 aus 2001, übertragbar).

Demnach ist bei erstmaliger Tat von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu EUR 15.000,- 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 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 niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen. Demnach ist bei erstmaliger Tat von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu EUR 15.000,- 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 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 niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

2.4.3. Gegenständlich beträgt das Ausmaß der unzulässig vereinbarten Leistung mehr als EUR 15.000,-, nämlich EUR 15.913,98. Die Strafe ist gemäß § 27 Abs. 5 MRG grundsätzlich höher als die unzulässigerweise vereinbarte Leistung festzusetzen. Lediglich die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz kann zur Festsetzung einer niedrigeren Geldstrafe führen. Im gegenständlichen Fall ist von einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz nicht auszugehen. Der Beschwerdeführer geht seit mehreren Jahren einer regelmäßigen Vollzeiterwerbstätigkeit nach. Dass er unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse hat oder in einer finanziell prekären Situation wäre, hat er nicht dargelegt. Auch unter Berücksichtigung der Sorgepflichten für zwei minderjährige Kinder ergaben sich keine Hinweise auf eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz. Die Strafe wäre daher grundsätzlich höher als EUR 15.913,98 anzusetzen gewesen, da das Höchstausmaß von EUR 15.000,- in solchen Fällen überschritten werden kann. Dies hat die belangte Behörde nicht getan und es bei EUR 15.000,- belassen. Dem Verwaltungsgericht ist es schon aufgrund des § 42 VwGVG verwehrt, eine höhere Strafe als die im angefochtenen Bescheid zu verhängen. 2.4.3. Gegenständlich beträgt das Ausmaß der unzulässig vereinbarten Leistung mehr als EUR 15.000,-, nämlich EUR 15.913,98. Die Strafe ist gemäß Paragraph 27, Absatz 5, MRG grundsätzlich höher als die unzulässigerweise vereinbarte Leistung festzusetzen. Lediglich die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz kann zur Festsetzung einer niedrigeren Geldstrafe führen. Im gegenständlichen Fall ist von einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz nicht auszugehen. Der Beschwerdeführer geht seit mehreren Jahren einer regelmäßigen Vollzeiterwerbstätigkeit nach. Dass er unterdurchschnittliche Einkommensverhältnisse hat oder in einer finanziell prekären Situation wäre, hat er nicht dargelegt. Auch unter Berücksichtigung der Sorgepflichten für zwei minderjährige Kinder ergaben sich keine Hinweise auf eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz. Die Strafe wäre daher grundsätzlich höher als EUR 15.913,98 anzusetzen gewesen, da das Höchstausmaß von EUR 15.000,- in solchen Fällen überschritten werden kann. Dies hat die belangte Behörde nicht getan und es bei EUR 15.000,- belassen. Dem Verwaltungsgericht ist es schon aufgrund des Paragraph 42, VwGVG verwehrt, eine höhere Strafe als die im angefochtenen Bescheid zu verhängen.

2.4.4. § 27 Abs. 5 MRG steht einer Anwendung des § 20 VStG nicht entgegen (vgl. VfSlg. 15901/2000). Bei beträchtlichem Überwiegen der Milderungsgründe über die Erschwerungsgründe oder sofern der Beschuldigte ein Jugendlicher ist, kann die Mindeststrafe bis zur Hälfte unterschritten werden. § 20 VStG räumt ungeachtet der Verwendung des Wortes "kann" kein Ermessen ein. Überwiegen die Milderungsgründe die Erschwerungsgründe beträchtlich oder ist der Beschuldigte ein Jugendlicher, dann besteht ein Rechtsanspruch auf die Anwendung des außerordentlichen Milderungsrechtes. Die Anwendung des § 20 VStG setzt voraus, dass die vorliegenden

Milderungsgründe - und zwar nicht der Zahl nach, sondern - dem Gewicht nach die Erschwerungsgründe beträchtlich überwiegen (vgl. VwGH 25.04.2018, Ra 2017/09/0044; 02.09.1992, 92/02/0150). 2.4.4. Paragraph 27, Absatz 5, MRG steht einer Anwendung des Paragraph 20, VStG nicht entgegen (vergleiche, VfSlg. 15901 aus 2000.). Bei beträchtlichem Überwiegen der Milderungsgründe über die Erschwerungsgründe oder sofern der Beschuldigte ein Jugendlicher ist, kann die Mindeststrafe bis zur Hälfte unterschritten werden. Paragraph 20, VStG räumt ungeachtet der Verwendung des Wortes "kann" kein Ermessen ein. Überwiegen die Milderungsgründe die Erschwerungsgründe beträchtlich oder ist der Beschuldigte ein Jugendlicher, dann besteht ein Rechtsanspruch auf die Anwendung des außerordentlichen Milderungsrechtes. Die Anwendung des Paragraph 20, VStG setzt voraus, dass die vorliegenden Milderungsgründe - und zwar nicht der Zahl nach, sondern - dem Gewicht nach die Erschwerungsgründe beträchtlich überwiegen (vergleiche VwGH 25.04.2018, Ra 2017/09/0044; 02.09.1992, 92/02/0150).

Die von der belangten Behörde als mildernd berücksichtigte verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit liegt nicht vor. Sonstige Milderungs- oder Erschwerungsgründe sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen. Ein beträchtliches Überwiegen der Milderungsgründe konnte vom Verwaltungsgericht Wien daher nicht erkannt werden. Im Übrigen ist der Beschwerdeführer kein Jugendlicher, sodass ein Anwendungsfall des § 20 VStG nicht vorliegt. Die von der belangten Behörde als mildernd berücksichtigte verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit liegt nicht vor. Sonstige Milderungs- oder Erschwerungsgründe sind im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen. Ein beträchtliches Überwiegen der Milderungsgründe konnte vom Verwaltungsgericht Wien daher nicht erkannt werden. Im Übrigen ist der Beschwerdeführer kein Jugendlicher, sodass ein Anwendungsfall des Paragraph 20, VStG nicht vorliegt.

2.4.5. Eine Ermahnung konnte mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen nicht in Betracht gezogen werden: Es konnten weder die Geringfügigkeit der Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und der Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat noch ein geringes Verschulden des Beschuldigten festgestellt werden.

2.4.6. Unter Bedachtnahme auf den von § 27 Abs. 5 MRG vorgegebenen Strafraumen erweist sich die verhängte Geldstrafe jedenfalls als rechtmäßig. Auch die im Straferkenntnis für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe im Ausmaß von sechs Tagen und 12 Stunden erweist sich als tat- und schuldangemessen. 2.4.6. Unter Bedachtnahme auf den von Paragraph 27, Absatz 5, MRG vorgegebenen Strafraumen erweist sich die verhängte Geldstrafe jedenfalls als rechtmäßig. Auch die im Straferkenntnis für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe im Ausmaß von sechs Tagen und 12 Stunden erweist sich als tat- und schuldangemessen.

3. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG ist in jedem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes, mit dem ein Straferkenntnis bestätigt wird, auszusprechen, dass der Bestrafte für das Beschwerdeverfahren einen Kostenbeitrag iHv 20% der verhängten Strafe, mindestens jedoch zehn Euro zu leisten hat. Da die von der belangten Behörde verhängte Geldstrafe iHv EUR 15.000,- mit dem gegenständlichen Erkenntnis bestätigt wird, war der Beschwerdeführer zur Leistung eines Kostenbeitrags iHv EUR 3.000,- für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu verpflichten. 3. Gemäß Paragraph 52, Absatz eins und 2 VwGVG ist in jedem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes, mit dem ein Straferkenntnis bestätigt wird, auszusprechen, dass der Bestrafte für das Beschwerdeverfahren einen Kostenbeitrag iHv 20% der verhängten Strafe, mindestens jedoch zehn Euro zu leisten hat. Da die von der belangten Behörde verhängte Geldstrafe iHv EUR 15.000,- mit dem gegenständlichen Erkenntnis bestätigt wird, war der Beschwerdeführer zur Leistung eines Kostenbeitrags iHv EUR 3.000,- für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu verpflichten.

4. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Das erkennende Verwaltungsgericht Wien hat sich bei seiner Entscheidung vielmehr an der zitierten Rechtsprechung des VwGH, VfGH und des OGH orientiert. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal auch die Gesetzeslage eindeutig ist (vgl. etwa VwGH 8.2.2018, Ra 2017/11/0292 mwN). Zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist der Verwaltungsgerichtshof im Allgemeinen nicht berufen (vgl. VwGH 3.9.2019, Ra 2018/15/0035). 4. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Das erkennende Verwaltungsgericht Wien hat sich bei

seiner Entscheidung vielmehr an der zitierten Rechtsprechung des VwGH, VfGH und des OGH orientiert. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal auch die Gesetzeslage eindeutig ist (vergleiche etwa VwGH 8.2.2018, Ra 2017/11/0292 mwN). Zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist der Verwaltungsgerichtshof im Allgemeinen nicht berufen (vergleiche VwGH 3.9.2019, Ra 2018/15/0035).

Schlagworte

Wohnung; verbotene Vereinbarung; überlassene Gegenstände; Wert; äquivalenter Leistungsaustausch; nützliche Investitionen; Übersiedlungskosten; Schlichtungsstelle

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2019:VGW.001.087.12227.2019

Zuletzt aktualisiert am

21.06.2022

Quelle: Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at