

TE Lvwg Erkenntnis 2016/8/22 VGW- 101/062/13328/2015, VGW- 101/V/062/13330/2015, VGW- 101/V/062/13332/2

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.08.2016

Entscheidungsdatum

22.08.2016

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

22/03 Außerstreitverfahren

Norm

MRG §16

MRG §37 Abs1

MRG §39 Abs3

AußStrG 2003 §25 Abs2 Z1

AußStrG 2003 §26 Abs4

1. MRG § 16 heute
 2. MRG § 16 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
 3. MRG § 16 gültig von 01.04.2025 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
 4. MRG § 16 gültig von 19.03.2025 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025
 5. MRG § 16 gültig von 31.12.2023 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 176/2023
 6. MRG § 16 gültig von 01.04.2021 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
 7. MRG § 16 gültig von 01.01.2015 bis 31.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
 8. MRG § 16 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
 9. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
 10. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 11. MRG § 16 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 12. MRG § 16 gültig von 01.03.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 13. MRG § 16 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 14. MRG § 16 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985
-
1. MRG § 37 heute
 2. MRG § 37 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025

3. MRG § 37 gültig von 01.08.2018 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
 4. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
 5. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
 6. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
 7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
 8. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 9. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
 10. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
 11. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 12. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
 13. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
 14. MRG § 37 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 39 heute
 2. MRG § 39 gültig ab 01.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
 3. MRG § 39 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/1999
 4. MRG § 39 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Mag. Winter über die Beschwerde des Herrn L. B., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 12. November 2015, gegen die Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I, vom 2. November 2015, zu den Zl. MA 50-Schli-I/766939-2015, MA 50 – Schli-I/766940-2015, MA 50 – Schli-I/766941-2015 und MA 50 – Schli-I/766942-2015, mit welcher die eingeleiteten Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses gemäß § 16 MRG für die Wohnung Top Nr. ... im Haus Wien, H.-gasse, sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2012, 2013 und 2014 gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 AußStG unterbrochen wurden, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. Mai 2016 durch Verkündung, Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Mag. Winter über die Beschwerde des Herrn L. B., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 12. November 2015, gegen die Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat römisch eins, vom 2. November 2015, zu den Zl. MA 50-Schli-I/766939-2015, MA 50 – Schli-I/766940-2015, MA 50 – Schli-I/766941-2015 und MA 50 – Schli-I/766942-2015, mit welcher die eingeleiteten Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses gemäß Paragraph 16, MRG für die Wohnung Top Nr. ... im Haus Wien, H.-gasse, sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2012, 2013 und 2014 gemäß Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStG unterbrochen wurden, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19. Mai 2016 durch Verkündung,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 VwGVG wird der Beschwerde keine Folge gegeben und die angefochtene Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, vom 2. November 2015 bestätigt. römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins und Absatz 2, VwGVG wird der Beschwerde keine Folge gegeben und die angefochtene Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, vom 2. November 2015 bestätigt.

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

Entscheidungsgründe

Mit Entscheidung der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG) vom 2. November 2015 hatte die Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Wiener Schlichtungsstelle) die mit Antrag des Einschreiters vom 24. September 2015 eingeleiteten Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses betreffend die Wohnung Top Nr. ... im Haus Wien, H.-gasse, sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2012, 2013 und 2014 bis zur rechtskräftigen Entscheidung der

beim Bezirksgericht ... zu den Geschäftszahlen ... anhängigen Verfahren unterbrochen. Mit Entscheidung der Gemeinde gemäß Paragraph 39, Mietrechtsgesetz (MRG) vom 2. November 2015 hatte die Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Wiener Schlichtungsstelle) die mit Antrag des Einschreiters vom 24. September 2015 eingeleiteten Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses betreffend die Wohnung Top Nr. ... im Haus Wien, H.-gasse, sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2012, 2013 und 2014 bis zur rechtskräftigen Entscheidung der beim Bezirksgericht ... zu den Geschäftszahlen ... anhängigen Verfahren unterbrochen.

Begründend führte die Wiener Schlichtungsstelle hierzu im Wesentlichen aus, dass für Verfahren zur Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses bzw. bezüglich der begehrten Vorlage von Betriebskostenabrechnungen ausschließlich der Hauptmieter einer Wohnung aktiv legitimiert wäre.

In § 25 Abs. 2 Z 1 AußStrG, welcher auch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle anzuwenden sei, wäre festgelegt, dass ein Verfahren ganz oder zum Teil von Amts wegen unterbrochen werden könne, wenn eine Vorfrage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses den Gegenstand eines anderen anhängigen oder eines von Amts wegen einzuleitenden Verfahrens vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde bilde, die Lösung der Vorfrage im anhängigen Verfahren nicht ohne einen erheblichen Verfahrensaufwand möglich wäre und mit der Unterbrechung keine unzumutbare Verzögerung des Verfahrens verbunden sei. In Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG, welcher auch im Verfahren vor der Schlichtungsstelle anzuwenden sei, wäre festgelegt, dass ein Verfahren ganz oder zum Teil von Amts wegen unterbrochen werden könne, wenn eine Vorfrage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses den Gegenstand eines anderen anhängigen oder eines von Amts wegen einzuleitenden Verfahrens vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde bilde, die Lösung der Vorfrage im anhängigen Verfahren nicht ohne einen erheblichen Verfahrensaufwand möglich wäre und mit der Unterbrechung keine unzumutbare Verzögerung des Verfahrens verbunden sei.

Entscheidungsrelevant wäre im vorliegenden Verfahren der Schlichtungsstelle, ob der Antragsteller nach dem Tod des verstorbenen Hauptmieters, seinem Vater Herrn K. B., eintrittsberechtigt in dessen Mietrechte der Wohnung mit der Top-Nummer ... in Wien, H.-gasse, sei. In den beim BG ... zu den Geschäftszahlen ... anhängigen Verfahren wäre gerade über diese Frage zu entscheiden, weshalb bis zu deren rechtskräftigen Erledigung eine Unterbrechung des gegenständlichen Verfahrens zweckmäßig wäre.

In der Rechtsmittelbelehrung findet sich der Hinweis, dass gegen diese Entscheidung der Gemeinde kein Rechtsmittel möglich wäre. Die Partei, die sich nicht mit der Entscheidung zufrieden gäbe, könne jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung im Wege einer direkten Antragstellung beim Bezirksgericht ... dessen Entscheidung begehren und trete durch die Anrufung des Gerichts die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft.

Gegen diese Entscheidung hatte der anwaltlich vertretene Einschreiter innerhalb von vier Wochen ab Zustellung eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Nach Zitierung der Bestimmungen des § 39 Abs. 3 MRG sowie § 26 Abs. 4 AußStrG wird ausgeführt, dass das Verwaltungsgericht Wien über die Rechtmäßigkeit des Unterbrechungsbeschlusses insofern zu befinden habe, als es sich hier um keine Sachentscheidung, sondern um eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung der Schlichtungsstelle handle. Nach Zitierung der Bestimmungen des Paragraph 39, Absatz 3, MRG sowie Paragraph 26, Absatz 4, AußStrG wird ausgeführt, dass das Verwaltungsgericht Wien über die Rechtmäßigkeit des Unterbrechungsbeschlusses insofern zu befinden habe, als es sich hier um keine Sachentscheidung, sondern um eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung der Schlichtungsstelle handle.

Gemäß höchstgerichtlicher Rechtsprechung wären selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Schlichtungsstelle nicht durch eine Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes nach § 40 MRG, sondern bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu bekämpfen. Die Beschwerde wäre somit entgegen der Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht Wien zu richten gewesen. Gemäß höchstgerichtlicher Rechtsprechung wären selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Schlichtungsstelle nicht durch eine Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes nach Paragraph 40, MRG, sondern bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu bekämpfen. Die Beschwerde wäre somit entgegen der Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht Wien zu richten gewesen.

In Rahmen der Beschwerdegründe legte der Rechtsmittelwerber dar, dass sich die verfahrensgegenständliche Wohnung seit langem in desolatem Zustand befände. Der Antragsteller bzw. sein Vater als Rechtsvorgänger hätten den

Antragsgegner mehrfach zur Durchführung der notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgefordert. Am 15. Mai 2015 habe der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle einen Antrag gemäß § 6 MRG gestellt und wäre dieses Verfahren mit Entscheidung vom 9. Jänner 2015 unterbrochen worden. In Rahmen der Beschwerdegründe legte der Rechtsmittelwerber dar, dass sich die verfahrensgegenständliche Wohnung seit langem in desolatem Zustand befände. Der Antragsteller bzw. sein Vater als Rechtsvorgänger hätten den Antragsgegner mehrfach zur Durchführung der notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgefordert. Am 15. Mai 2015 habe der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle einen Antrag gemäß Paragraph 6, MRG gestellt und wäre dieses Verfahren mit Entscheidung vom 9. Jänner 2015 unterbrochen worden.

Am 4. März 2015 habe der Antragsteller die Schlüssel zur Wohnung vom Verlassenschaftskurator zurück erhalten. Seitdem weigere sich der Antragsgegner weiterhin die notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchzuführen.

Am 24. September 2015 habe der Antragstellerin einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens gemäß § 6 MRG, auf Überprüfung des Hauptmietzinses, auf Vorlage der Betriebskostenabrechnungen 2012, 2013 und 2014 sowie auf Herausgabe des Postkastenschlüssels gestellt. Am 24. September 2015 habe der Antragstellerin einen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens gemäß Paragraph 6, MRG, auf Überprüfung des Hauptmietzinses, auf Vorlage der Betriebskostenabrechnungen 2012, 2013 und 2014 sowie auf Herausgabe des Postkastenschlüssels gestellt.

Mit der nunmehr angefochtenen Entscheidung vom 2. November 2015 habe die Schlichtungsstelle das Verfahren auf Überprüfung des Hauptmietzinses sowie der Vorlage der Betriebskostenabrechnungen bis zur rechtskräftigen Entscheidung der beim Bezirksgericht ... zu den Geschäftszahlen ... anhängigen Verfahren unterbrochen. Dies wäre damit begründet worden, dass nur der Hauptmieter in diesem Verfahren aktiv legitimiert wäre und in den obigen Verfahren vor dem Bezirksgericht die Frage des Eintrittsrechtes ebenfalls zu klären sei. Eine Unterbrechung des Verfahrens wäre daher zweckmäßig.

Unabhängig davon, ob ein Eintrittsrecht des Einschreiters gemäß § 14 MRG bestünde, komme ihm jedenfalls ein Rechtsanspruch auf Überprüfung des Hauptmietzinses zu. Unabhängig davon, ob ein Eintrittsrecht des Einschreiters gemäß Paragraph 14, MRG bestünde, komme ihm jedenfalls ein Rechtsanspruch auf Überprüfung des Hauptmietzinses zu.

Mit Einantwortungsbeschluss vom 18. Februar 2015 wäre dem Antragsteller die Verlassenschaft nach seinem verstorbenen Vater K. B. auf Grund der unbedingten Erbserklärung zur Gänze eingewantwortet worden. Er wäre damit in sämtliche Rechte und Pflichten seines Vaters eingetreten und sei als Gesamtrechtsnachfolger auch zur Zahlung allfälliger Mietrückstände verpflichtet. Er habe daher ein rechtliches Interesse und einen Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses sowie Feststellung und Rückzahlung von Überschreibungsbeträgen. Dieses Interesse bestünde unabhängig vom Eintrittsrecht gemäß § 14 Abs. 3 MRG. Selbiges gelte auch für allenfalls zu viel bezahlte Betriebskosten. Mit Einantwortungsbeschluss vom 18. Februar 2015 wäre dem Antragsteller die Verlassenschaft nach seinem verstorbenen Vater K. B. auf Grund der unbedingten Erbserklärung zur Gänze eingewantwortet worden. Er wäre damit in sämtliche Rechte und Pflichten seines Vaters eingetreten und sei als Gesamtrechtsnachfolger auch zur Zahlung allfälliger Mietrückstände verpflichtet. Er habe daher ein rechtliches Interesse und einen Anspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses sowie Feststellung und Rückzahlung von Überschreibungsbeträgen. Dieses Interesse bestünde unabhängig vom Eintrittsrecht gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG. Selbiges gelte auch für allenfalls zu viel bezahlte Betriebskosten.

Der Antragsteller wäre der Sohn des am ...2012 verstorbenen Hauptmieters K. B. und gemäß § 14 Abs. 3 MRG eintrittsberechtigt. Der Einschreiter habe seit vielen Jahren, jedenfalls seit dem Jahr 2003, mit seinem Vater in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und verfüge über keine andere Wohnmöglichkeit in Wien, weshalb ein dringendes Wohnbedürfnis an der verfahrensgegenständlichen Wohnung bestünde. Er wäre sohin gemäß § 14 MRG in das Mietverhältnis eintrittsberechtigt und nunmehr Hauptmieter der Wohnung Wien, H.-gasse, Top Der Antragsteller wäre der Sohn des am ...2012 verstorbenen Hauptmieters K. B. und gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG eintrittsberechtigt. Der Einschreiter habe seit vielen Jahren, jedenfalls seit dem Jahr 2003, mit seinem Vater in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und verfüge über keine andere Wohnmöglichkeit in Wien, weshalb ein dringendes Wohnbedürfnis an der verfahrensgegenständlichen Wohnung bestünde. Er wäre sohin gemäß Paragraph 14, MRG in das Mietverhältnis eintrittsberechtigt und nunmehr Hauptmieter der Wohnung Wien, H.-gasse, Top

Eine rechtliche Grundlage zur Unterbrechung des Verfahrens bestünde nicht. Selbst wenn die Behörde die Meinung vertrete, dass die Frage des Eintrittsrechtes nach § 14 Abs. 3 MRG eine zu klärende Vorfrage darstelle, so wäre diese Vorfrage im laufenden Verfahren zu lösen gewesen. Da die Klärung dieser Frage mit keinem erheblichen Aufwand verbunden wäre, sei die Unterbrechung nicht gerechtfertigt und werde daher die Aufhebung der Unterbrechensentscheidung vom 2. November 2015 sowie die Fortsetzung des Verfahrens begehrt. Eine rechtliche Grundlage zur Unterbrechung des Verfahrens bestünde nicht. Selbst wenn die Behörde die Meinung vertrete, dass die Frage des Eintrittsrechtes nach Paragraph 14, Absatz 3, MRG eine zu klärende Vorfrage darstelle, so wäre diese Vorfrage im laufenden Verfahren zu lösen gewesen. Da die Klärung dieser Frage mit keinem erheblichen Aufwand verbunden wäre, sei die Unterbrechung nicht gerechtfertigt und werde daher die Aufhebung der Unterbrechensentscheidung vom 2. November 2015 sowie die Fortsetzung des Verfahrens begehrt.

Vom Verwaltungsgericht Wien wurden vom Bezirksgericht ... die dortigen Akten zu den Geschäftszahlen ... zur Einsichtnahme angefordert. Von den wesentlichen Aktenteilen wurden Kopien angefertigt.

Eine Kopie des (Teil)Urteils des Bezirksgerichtes ... zu den Geschäftszahlen .../... vom 24. März 2016 wurde ebenfalls eingeholt.

Am 19. Mai 2016 führte das Verwaltungsgericht Wien in dieser Angelegenheit eine öffentlich mündliche Verhandlung durch, an welcher der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer sowie als weitere Verfahrenspartei der anwaltlich vertretene Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung in Wien, H.-gasse/..., teilgenommen hatten. Ein Vertreter für die Magistratsabteilung 50 – Wiener Schlichtungsstelle ist zum Verhandlungstermin nicht erschienen.

Der Vertreter des Beschwerdeführers strich neuerlich hervor, dass die Vorfrage, ob der Beschwerdeführer in die Mietrechte nach seinem verstorbenen Vater eintrittsberechtigt im Sinnes des § 14 Abs. 3 MRG sei, selbständig von der Schlichtungsstelle zu beurteilen wäre, zumal ansonsten eine unzumutbare Verfahrensverzögerung zu befürchten sei. Der Vertreter des Beschwerdeführers strich neuerlich hervor, dass die Vorfrage, ob der Beschwerdeführer in die Mietrechte nach seinem verstorbenen Vater eintrittsberechtigt im Sinnes des Paragraph 14, Absatz 3, MRG sei, selbständig von der Schlichtungsstelle zu beurteilen wäre, zumal ansonsten eine unzumutbare Verfahrensverzögerung zu befürchten sei.

Der Vertreter des Antragsgegners bestritt dieses Vorbringen und bejahte im vorliegenden Fall das Vorliegen der Voraussetzungen des § 25 AußStrG. Die im gegenständlichen Fall beurteilungsrelevante Vorfrage des Eintrittsrechtes des Beschwerdeführers in die Mietrechte nach seinem Vater wäre vom Bezirksgericht ... bereits in erster Instanz entschieden worden und befände sich dieses Verfahren nunmehr bereits im Stadium der Berufung beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Eine gesonderte Überprüfung dieser Vorfrage durch die Schlichtungsstelle würde daher zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens führen. Der Vertreter des Antragsgegners bestritt dieses Vorbringen und bejahte im vorliegenden Fall das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 25, AußStrG. Die im gegenständlichen Fall beurteilungsrelevante Vorfrage des Eintrittsrechtes des Beschwerdeführers in die Mietrechte nach seinem Vater wäre vom Bezirksgericht ... bereits in erster Instanz entschieden worden und befände sich dieses Verfahren nunmehr bereits im Stadium der Berufung beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Eine gesonderte Überprüfung dieser Vorfrage durch die Schlichtungsstelle würde daher zu einer erheblichen Verzögerung des Verfahrens führen.

Darauf replizierte der Vertreter des Rechtsmittelwerbers, dass nicht absehbar wäre, wie lange sich das Rechtsmittelverfahren noch hinziehen würde, weshalb die eigenständige Prüfung der Vorfrage durch die Schlichtungsstelle zu keiner Verfahrensverzögerung führen würde.

Vom Vertreter des Beschwerdeführers wurde auf Nachfrage der Verhandlungsleiterin ausgeführt, dass es zu keinem Eintritt des Beschwerdeführers in Form einer vertraglichen Vereinbarung in den zwischen seinem verstorbenen Vater als Mieter und Herrn S. als Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag gekommen ist.

Am Schluss der Verhandlung erfolgte spruchgemäß die mündliche Verkündung der Entscheidung.

Dazu hat das Verwaltungsgericht Wien erwogen:

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt als erwiesen festgestellt:

Der Antragsteller ist der Sohn des am ...2012 verstorbenen Herrn K. B., welcher unbefristeter Hautmieter der

verfahrensgegenständlichen Wohnung in Wien, H.-gasse/..., war. Ein zivilrechtlicher Eintritt des Beschwerdeführers in den Mietvertrag seines Vaters in Form einer vertraglichen Vereinbarung erfolgte nicht.

Mit rechtskräftigem Beschluss des Bezirksgerichtes ... vom 18. Februar 2015 zur Geschäftszahl ... wurde dem Rechtsmittelwerber die Verlassenschaft nach seinem Vater zur Gänze eingewantwortet.

Mit an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag des Einschreiters vom 24. September 2015 wurde unter anderem ein Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 16 MRG sowie auf Vorlage der Betriebskostenabrechnungen gemäß § 20 leg.cit. begehrt. Mit an die Schlichtungsstelle gerichteten Antrag des Einschreiters vom 24. September 2015 wurde unter anderem ein Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 16, MRG sowie auf Vorlage der Betriebskostenabrechnungen gemäß Paragraph 20, leg.cit. begehrt.

Mit der den Gegenstand der Beschwerde bildenden Entscheidung der Gemeinde gemäß § 39 MRG vom 2. November 2015 wurde das mit Antrag vom 24. September 2015 eingeleitete Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen bis zur rechtskräftigen Entscheidung der beim Bezirksgericht ... anhängigen Verfahren auf Räumung der gegenständlichen Wohnung sowie Feststellung, ob der Einschreiter eintrittsberechtigt und Hauptmieter der gegenständlichen Wohnung ist unterbrochen. Mit der den Gegenstand der Beschwerde bildenden Entscheidung der Gemeinde gemäß Paragraph 39, MRG vom 2. November 2015 wurde das mit Antrag vom 24. September 2015 eingeleitete Verfahren auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses sowie auf Legung der Betriebskostenabrechnungen bis zur rechtskräftigen Entscheidung der beim Bezirksgericht ... anhängigen Verfahren auf Räumung der gegenständlichen Wohnung sowie Feststellung, ob der Einschreiter eintrittsberechtigt und Hauptmieter der gegenständlichen Wohnung ist unterbrochen.

Beim Bezirksgericht ... wurde zu den Geschäftszahlen ... ein Verfahren - unter anderem bezüglich der Frage, ob es sich beim Antragsteller um einen im Sinne des § 14 Abs. 3 MRG eintrittsberechtigten Mieter der Wohnung in Wien, H.-gasse/... handelt - geführt. Mit Teilurteil des Bezirksgerichtes ... vom 24. März 2016 wurde die Eintrittsberechtigung des Antragstellers in das Mietrecht nach seinem verstorbenen Vater verneint und ihm die Räumung der Wohnung Top ... im Haus H.-gasse, Wien, aufgetragen. Gegen dieses Urteil wurde fristgerecht ein Rechtsmittel eingebracht und ist das Berufungsverfahren derzeit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien anhängig. Beim Bezirksgericht ... wurde zu den Geschäftszahlen ... ein Verfahren - unter anderem bezüglich der Frage, ob es sich beim Antragsteller um einen im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG eintrittsberechtigten Mieter der Wohnung in Wien, H.-gasse/... handelt - geführt. Mit Teilurteil des Bezirksgerichtes ... vom 24. März 2016 wurde die Eintrittsberechtigung des Antragstellers in das Mietrecht nach seinem verstorbenen Vater verneint und ihm die Räumung der Wohnung Top ... im Haus H.-gasse, Wien, aufgetragen. Gegen dieses Urteil wurde fristgerecht ein Rechtsmittel eingebracht und ist das Berufungsverfahren derzeit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien anhängig.

Diese unstrittigen Feststellungen gründen sich zur Gänze auf den vorliegenden Akteninhalt bzw. die Ausführungen der Parteien im Zuge der durchgeführten Beschwerdeverhandlung.

In rechtlicher Hinsicht ergibt sich folgendes:

Die für die gegenständliche Entscheidung relevanten gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981, in der derzeit gültigen Fassung, lauten wie folgt: Die für die gegenständliche Entscheidung relevanten gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520 aus 1981, in der derzeit gültigen Fassung, lauten wie folgt:

„Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn Paragraph 16, (1) Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Absatz 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als

Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat; 1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Absatz 8, erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind: (2) Liegen die Voraussetzungen des Absatz eins, nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (Paragraph eins, RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (Paragraph 2, Absatz eins, RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind, 2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in Paragraph 3, Absatz 4,

RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,

3. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,

4. der Erhaltungszustand des Hauses,

5. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Absatz 2, Ziffer 3, sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (Paragraph 3, Absatz 2 und 5 und Paragraph 6, RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.(4) Ein Zuschlag nach Absatz 3, ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,86 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,71 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.(5) Liegen die Voraussetzungen des Absatz eins, nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,86 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,71 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

(6) Die in Abs. 5 genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Abs. 9 zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.(6) Die in Absatz 5, genannten Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 vH dieser Indexzahl und in der Folge 5 vH der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen. Bei der Berechnung der neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen

halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch die Bundesanstalt Statistik Österreich folgenden übernächsten Monatsersten. Der Bundesminister für Justiz hat die durch die Valorisierung geänderten Beträge und den Zeitpunkt, in dem deren Änderung mietrechtlich wirksam wird, im Bundesgesetzblatt kundzumachen; die Kundmachung hat in den Fällen einer Erhöhung auch einen Hinweis auf die in Absatz 9, zweiter Satz angeführten weiteren Voraussetzungen für eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu enthalten.

(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde. (7) Der nach Absatz eins bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3,) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Absatz eins bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

(7a) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000) (7a) Anmerkung, aufgehoben durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 36 aus 2000.)

(7b) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. I Nr. 36/2000) (7b) Anmerkung, aufgehoben durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 36 aus 2000.)

(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre. (8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Absatz eins bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39,) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3,) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.

(9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins (Anm.: richtig: Hauptmietzins,) als nach Abs. 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Abs. 6 dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Abs. 8 genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. (9) Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins Anmerkung, richtig: Hauptmietzins,) als nach Absatz eins bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil unwirksam. Berechtigt eine Wertsicherungsvereinbarung den Vermieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses, so hat der Hauptmieter dem Vermieter den erhöhten Hauptmietzins von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung (Absatz 6, dritter Satz) folgenden Zinstermin an zu entrichten, wenn der Vermieter dem Hauptmieter in einem nach Wirksamwerden der Indexveränderung ergehenden Schreiben, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Termin, sein darauf gerichtetes Erhöhungsbegehren bekanntgibt. Eine sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ergebende Unwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses ist innerhalb der in Absatz 8, genannten Fristen ab dem Erhöhungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39,) geltend zu machen.

(10) Die Beschränkungen der Abs. 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der §§ 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.(10) Die Beschränkungen der Absatz 2 bis 7 gelten nicht für Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der Paragraphen 3 und 4 sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Solche Vereinbarungen sind nur in Schriftform und frühestens ein halbes Jahr nach Abschluß des Mietvertrags zulässig; das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind ausdrücklich zu vereinbaren. Bei befristeten Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(11) Vereinbarungen gemäß Abs. 10 sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.(11) Vereinbarungen gemäß Absatz 10, sind auch für spätere Mieter rechtswirksam, sofern ihnen bei Abschluß des Mietvertrages das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum schriftlich bekanntgegeben wurde und bei einem befristeten Mietvertrag der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

(12) Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

Hauptmietzinsabrechnung

§ 20. (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.Paragraph 20, (1) Der Vermieter hat in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres zu legen.

1. Die Abrechnung hat als Einnahmen auszuweisen:

a) die dem Vermieter für die vermieteten Mietgegenstände des Hauses als Hauptmietzins (erhöhter Hauptmietzins) entrichteten Beträge;

b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt (Anm.: richtig: benützt,) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;b) für Objekte des Hauses, die der Vermieter benützt Anmerkung, richtig: benützt,) je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat:

aa) den jeweiligen Richtwert (§§ 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach § 16 Abs. 1 angemessenen monatliche Hauptmietzins übersteigt, der nach § 16 Abs. 1 angemessene Hauptmietzins,aa) den jeweiligen Richtwert (Paragraphen 3, 5 und 6 RichtWG), wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder um eine Geschäftsräumlichkeit handelt; sofern aber bei Geschäftsräumlichkeiten erwiesen wird, daß dieser Betrag den für die Geschäftsräumlichkeit nach Paragraph 16, Absatz eins, angemessenen monatliche Hauptmietzins übersteigt, der nach Paragraph 16, Absatz eins, angemessene Hauptmietzins,

bb) 75 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie B handelt,

cc) 50 vH des jeweiligen Richtwerts, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie C handelt und

dd) 0,86 Euro valorisiert entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;dd) 0,86 Euro valorisiert entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6,, wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt;

c)für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß § 15a Abs. 3 je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;c)für Objekte des Hauses, die ein Wohnungseigentümer benützt oder vermietet, die Kategoriebeträge gemäß Paragraph 15 a, Absatz 3, je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat;

d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach lit. b anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die

sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (§§ 4 oder 5 Abs. 1) durchführen ließ;d) für die Objekte des Hauses, die der Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit mehr als sechs Monate leerstehen ließ, das Eineinhalbfache des jeweils nach Litera b, anzusetzenden Betrages je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat; die sechsmonatige Frist erhöht sich um ein Jahr, wenn der Vermieter zur Anhebung des Standards eines Mietgegenstands nützliche Verbesserungen (Paragraphen 4, oder 5 Absatz eins,) durchführen ließ;

e) 25 vH der vom Vermieter aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken erzielten Einnahmen;

f) die Zuschüsse, die dem Vermieter aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungs- oder nützlichen Verbesserungsarbeit gewährt wurden;

g) die im § 27 Abs. 4 genannten Beträge) die im Paragraph 27, Absatz 4, genannten Beträge.

2. In der Abrechnung dürfen als Ausgaben ausgewiesen werden:

a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;a) die Beträge, die aufgewendet wurden, um die durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der zur ordnungsgemäßen Erhaltung (Paragraph 3,) oder nützlichen Verbesserung (Paragraphen 4, 5,) des Hauses durchgeführten Arbeiten zu decken;

b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß § 18 Abs. 2 oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (§ 3) oder nützlichen Verbesserung (§§ 4, 5) des Hauses aufgewendet hat;b) 20 vH von den durch Rechnungen und Zahlungsbelege (Quittungen) belegten Kosten der Arbeiten, die der Vermieter in Kalenderjahren, in denen von den Hauptmietern des Hauses kein gemäß Paragraph 18, Absatz 2, oder 3 erhöhter Hauptmietzins eingehoben wird, zur ordnungsgemäßen Erhaltung (Paragraph 3,) oder nützlichen Verbesserung (Paragraphen 4, 5,) des Hauses aufgewendet hat;

c) die Beträge, die vom Vermieter für die mit dem Eigentum des Hauses verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen entrichtet wurden;

d) die zur Tilgung und Verzinsung eines Förderungsdarlehens des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem geförderten Darlehens (Kredites) erforderlichen Beträge, soweit sich das Darlehen (der Kredit) nicht ausschließlich auf vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte beziehen;

e) die in § 10 Abs. 6 dritter Satz genannten Beträge) die in Paragraph 10, Absatz 6, dritter Satz genannten Beträge;

f) die Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach§ 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat;f) die Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach Paragraph 2, Ziffer 3, EAVG für das gesamte Gebäude aufgewendet hat;

g) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach §§ 18 ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Z 1) über die Ausgaben (lit. a bis f) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.g) sofern der Vermieter in dem Kalenderjahr keine nach Paragraphen 18, ff. erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, vom Überschuss der Einnahmen (Ziffer eins,) über die Ausgaben (Litera a bis f) 35 vH bei Einkommensteuerpflicht oder 25 vH bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters.

(2) Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Gegenüberstellung der so ausgewiesenen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres errechnet, ist die Mietzinsreserve oder der Mietzinsabgang des Kalenderjahres.

(3) Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege - zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen.

(4) Kommt der Vermieter der in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und

Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters vom Gericht (der Gemeinde, § 39) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der Gemeinde), die Mietzinsabrechnung zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 2 000 Euro aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.(4) Kommt der Vermieter der in den Absatz eins und 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Abrechnung und Einsichtgewährung nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters vom Gericht (der Gemeinde, Paragraph 39,) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht (der Gemeinde), die Mietzinsabrechnung zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht (die Gemeinde) auf Antrag eines Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 2 000 Euro aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

(5) Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Abs. 1 Z 2 verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.(5) Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Absatz eins, Ziffer 2, verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 37. (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:Paragraph 37, (1) Über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

1. Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs. 3);1. Anerkennung als Hauptmieter (Paragraph 2, Absatz 3,);
2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6)2. Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Paragraphen 3, 4 und 6);
3. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 5 Abs. 2)3. Durchsetzung der Anbotspflicht (Paragraph 5, Absatz 2,);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7);4. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (Paragraph 7,);
5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 und § 18c Abs. 2);5. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (Paragraph 8, Absatz 2 und 3 und Paragraph 18 c, Absatz 2,);
6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 10);6. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (Paragraph 9,) sowie Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (Paragraph 10,);
7. Wohnungstausch (§ 13);7. Wohnungstausch (Paragraph 13,);
8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (§§ 12a, 16, 43, 44, 45, 46, 46a, 46c), Untermietzinses (§ 26) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (§ 28);8. Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses (Paragraphen 12 a, 16, 43, 44, 45, 46, 46 a, 46 c,)), Untermietzinses (Paragraph 26,) und Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins (Paragraph 28,);
- 8a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs. 4)8a. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (Paragraph 15, Absatz 4,);

8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (§ 16b Abs. 2); 8b. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrags (Paragraph 16 b, Absatz 2,);

9. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17) 9. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (Paragraph 17,);

10. Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a, 18b, 19) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18c (§ 18c Abs. 4); 10. Erhöhung der Hauptmietzinse (Paragraphen 18, 18 a, 18 b, 19,) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß Paragraph 18 c, (Paragraph 18 c, Absatz 4,);

11. Legung der Abrechnungen (§ 20 Abs. 3 und 4, § 21 Abs. 5, § 24 Abs. 3, § 45 Abs. 2) Vorlage und Kopie des Energieausweises (§ 20 Abs. 5); 11. Legung der Abrechnungen (Paragraph 20, Absatz 3 und 4, Paragraph 21, Absatz 5,, Paragraph 24, Absatz 3,, Paragraph 45, Absatz 2,) Vorlage und Kopie des Energieausweises (Paragraph 20, Absatz 5,);

12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung, besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24); 12. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung, besondere Aufwendungen (Paragraphen 21 bis 24);

12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (§ 25); 12a. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen (Paragraph 25,);

13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 45); 13. Angemessenheit des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags und Rückzahlung sowie Bekanntgabe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Paragraph 45,);

14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27); 14. Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (Paragraph 27,).

(2) Liegen im Falle eines Wohnungstausches (Abs. 1 Z 7, § 13) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig. (2) Liegen im Falle eines Wohnungstausches (Absatz eins, Ziffer 7,, Paragraph 13,) die Miethäuser in den Sprengeln verschiedener Bezirksgerichte, so ist, sofern der Antrag gemeinsam bei einem der Bezirksgerichte gestellt wird, dieses, sonst das zuerst angerufene der beiden Bezirksgerichte zuständig.

(2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (§ 17 Abs. 1) gemäß § 32 Abs. 1 zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Abs. 1 Z 9 angeführten Angelegenheiten die im Abs. 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu. (2a) Gilt der Verteilungsschlüssel für die Gesamtkosten des Hauses (Paragraph 17, Absatz eins,) gemäß Paragraph 32, Absatz eins, zweiter Satz WEG 2002 auch für die Miteigentümer der Liegenschaft, so stehen jedem dieser Miteigentümer in den im Absatz eins, Ziffer 9, angeführten Angelegenheiten die im Absatz 3 und 4 genannten Rechte und Pflichten in gleicher Weise wie einem Hauptmieter zu.

(3) Für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten: (3) Für das Verfahren über die in Absatz eins, genannten Angelegenheiten gelten die allgemeinen Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

1. Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden.

2. In einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, ist der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten; diesen Hauptmietern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben, wofür es genügt, wenn sie zu einem Zeitpunkt, zu dem dies noch zulässig ist, Sachvorbringen erstatten können.

3. In einem Verfahren, das vom Vermieter gegen Hauptmieter des Hauses eingeleitet wird, kommt auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses Parteistellung zu, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden könnten.
4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Hauptmieter des Hauses nach Z 2 kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
4. Die Zustellung an die anderen, in ihren Interessen unmittelbar berührten Hauptmieter des Hauses nach Ziffer 2, kann durch Anschlag an einer für alle Hausbewohner deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Stiegenhäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) vorgenommen werden. Der Anschlag darf frühestens nach 30 Tagen abgenommen werden. Die Zustellung des verfahrenseinleitenden Antrags gilt mit Ablauf dieser Frist als vollzogen, spätere Zustellungen hingegen schon mit dem Anschlag. Die Gültigkeit der Zustellung wird dadurch, dass der Anschlag noch vor Ablauf dieser Frist abgerissen oder beschädigt wurde, nicht berührt.
5. Kommt in einem Verfahren nach Z 3 mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Z 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
5. Kommt in einem Verfahren nach Ziffer 3, mehr als sechs Hauptmietern Parteistellung zu, so kann die Zustellung an diese Hauptmieter durch Anschlag nach Ziffer 4 und damit verbundene individuelle Zustellung an einen dieser Hauptmieter, der vom Gericht zu bestimmen ist, vorgenommen werden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.
6. Mehreren Parteien, die durch einen gemeinsamen Antrag ein Verfahren eingeleitet haben, ist nur einmal zuzustellen, und zwar zu Händen des von ihnen namhaft gemachten Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten, sonst zu Händen der im Antrag zuerst genannten Partei. Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; Paragraph 97, ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden.
7. Zustellungen an den oder die Vermieter können auch zu Händen des für das Haus bestellten Verwalters vorgenommen werden.
8. Den für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern ist jedenfalls zuzustellen.
9. In erster und zweiter Instanz können die Parteien selbst vor Gericht handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen. Interessenvertreter ist ein Funktionär oder Angestellter eines Vereins, zu dessen satzungsmäßigen Zwecken der Schutz und die Vertretung der Interessen der Vermieter oder der Mieter gehören und der sich regelmäßig mit der Beratung seiner Mitglieder in Mietangelegenheiten in mehr als zwei Bundesländern befasst; er ist zur Vertretung von Parteien in allen Instanzen befugt.
10. Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird.
11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Z 13) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach § 37 zulässig ist.
11. Jede Partei kann während des Verfahrens erster Instanz beantragen, dass ein im Verfahren strittiges Rechtsverhältnis oder Recht, von dessen Bestehen oder Nichtbestehen die

Entscheidung über den Antrag ganz oder zum Teil abhängt, in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss (Ziffer 13,) oder in einem demselben vorausgehenden Zwischensachbeschluss festgestellt werde, sofern die Wirkung einer solchen Feststellungsentscheidung über jene der Entscheidung über den Hauptantrag hinausgeht und auch für die beantragte Feststellung das Verfahren nach Paragraph 37, zulässig ist.

12. In den Fällen des § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Z 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Abs. 1, § 52 WEG 2002, § 22 WGG oder § 25 HeizKG verbunden werden. 12. In den Fällen des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer eins, 2 und 4 AußStrG wird das Verfahren nur unterbrochen, wenn der Unterbrechungsgrund bei einer Partei eintritt, der ungeachtet der Regelungen in Ziffer 4 und 5 individuell zugestellt werden muss. Ein Verfahren kann, sofern dies zweckmäßig ist, mit einem anderen Verfahren nach Absatz eins,, Paragraph 52, WEG 2002, Paragraph 22, WGG oder Paragraph 25, HeizKG verbunden werden.

13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden 13. Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. Paragraph 44, AußStrG ist nicht anzuwenden.

14. Im Rekursverfahren sind abweichend von § 49 AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel - außer zur Dartuung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. § 46 Abs. 3 und § 52 Abs. 2 letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. § 47 Abs. 1 AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekuserhebung ausschließt. 14. Im Rekursverfahren sind abweichend von Paragraph 49, AußStrG neu vorgebrachte Tatsachen und neu angebotene Beweismittel - außer zur Dartuung oder Widerlegung der geltend gemachten Rekursgründe - nicht zu berücksichtigen. Paragraph 46, Absatz 3 und Paragraph 52, Absatz 2, letzter Halbsatz AußStrG sind nicht anzuwenden. Paragraph 47, Absatz eins, AußStrG gilt mit der Maßgabe, dass auch die Vertretung durch einen Interessenvertreter eine mündliche Rekuserhebung ausschließt.

15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 46 Abs. 1 und § 48 Abs. 2 AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Z 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden. 15. Die Frist für den Rekurs gegen einen Sachbeschluss und für die Rekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von Paragraph 46, Absatz eins und Paragraph 48, Absatz 2, AußStrG vier Wochen. Für die Zustellung eines Rekurses sind die Ziffer 4 und 5 schon bei der Zustellung an mehr als zwei Hauptmieter anzuwenden.

16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die §§ 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Abs. 1 genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß § 59 Abs. 2, § 62 Abs. 3 und 5 und § 63 Abs. 1 AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von § 63 Abs. 2, § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von § 65 Abs. 3 Z 5 und § 68 Abs. 1 AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Z 15 zweiter Satz gilt entsprechend. 16. Für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gelten die Paragraphen 62 bis 64 AußStrG mit der Maßgabe, dass die in Absatz eins, genannten Entscheidungsgegenstände rein vermögensrechtlicher Natur sind und dass die gemäß Paragraph 59, Absatz 2,, Paragraph 62, Absatz 3 und 5 und Paragraph 63, Absatz eins, AußStrG maßgebliche Wertgrenze 10 000 Euro beträgt. Die Frist für den Revisionsrekurs oder die Zulassungsvorstellung gegen einen Sachbeschluss und für den Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (Paragraph 64, AußStrG), mit dem ein Sachbeschluss aufgehoben wurde, sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu beträgt abweichend von Paragraph 63, Absatz 2,, Paragraph 65, Absatz eins und Paragraph 68, Absatz eins, AußStrG vier Wochen. Der Revisionsrekurs und die Revisionsrekursbeantwortung haben abweichend von Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 5 und Paragraph 68, Absatz eins, AußStrG die Unterschrift eines Rechtsanwalts, eines Notars oder eines Interessenvertreters zu enthalten. Ziffer 15, zweiter Satz gilt entsprechend.

17. Die Verfahrenskosten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien nach Billigkeit zu tragen, wofür zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmaß

die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind, in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde, welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde. Hat demnach eine durch einen Interessenvertreter vertretene Partei Anspruch auf Ersatz ihrer Vertretungskosten, so beträgt dieser 400 Euro für das Verfahren erster Instanz und jeweils 180 Euro für das Verfahren zweiter und dritter Instanz. Werden mehrere Parteien eines Verfahrens durch ein und denselben Interessenvertreter vertreten, so erhöht sich ihr gemeinschaftlicher Kostenersatzanspruch bei zwei gemeinsam vertretenen Personen um 10 vH, bei drei Personen um 15 vH, bei vier Personen um 20 vH und bei fünf oder mehr Personen um 25 vH.

18. In den in Z 2 genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Z 2 zugestellt wurde. 18. In den in Ziffer 2, genannten Verfahren erstreckt sich die Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren auf alle Hauptmieter, denen der verfahrenseinleitende Antrag nach Ziffer 2, zugestellt wurde.

19. Die Bestimmung des § 79 AußStrG ist nicht anzuwenden. 19. Die Bestimmung des Paragraph 79, AußStrG ist nicht anzuwenden.

20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Abs. 1 in einem Verfahren nach Abs. 3 geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs. 3 Z 2 dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach § 390 Abs. 2 der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß § 39 nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt § 40 Abs. 2 zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen. 20. Zur Sicherung von Ansprüchen, die gemäß Absatz eins, in einem Verfahren nach Absatz 3, geltend zu machen sind, kann das Gericht einstweilige Verfügungen nach der Exekutionsordnung erlassen. Soll die einstweilige Verfügung der Sicherung eines Anspruchs auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, dienen, so kann ihre Bewilligung nicht von einer Sicherheitsleistung nach Paragraph 390, Absatz 2, der Exekutionsordnung abhängig gemacht werden. Wird ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung bei Gericht gestellt, so kann ab diesem Zeitpunkt ein Verfahren vor der Gemeinde gemäß Paragraph 39, nicht mehr anhängig gemacht werden; für ein bereits vor der Gemeinde anhängiges Verfahren gilt Paragraph 40, Absatz 2, zweiter Satz sinngemäß. Der Antrag in der Hauptsache ist in diesen Fällen bei Gericht einzubringen.

(4) Ergibt sich in einem Verfahren nach Abs. 1 ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten. (4) Ergibt sich in einem Verfahren nach Absatz eins, ein Anspruch des antragstellenden Mieters auf Rückforderung oder Ersatz, so ist sein Gegner auch zur Zahlung des hienach zustehenden Betrages samt Zinsen binnen 14 Tagen bei Exekution zu verhalten.

Entscheidung der Gemeinde

§ 39. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist. Paragraph 39, (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach Paragraph 37, Absatz eins, anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest. (2) Auf welche Gemeinden die im Absatz eins, genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung

des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der Paragraph 8, Absatz eins,, Paragraph 10, Absatz 2,, Paragraphen 17, 25 bis 28, Paragraph 31, Absatz eins bis 4 und Paragraphen 32 bis 34 AußStrG sowie Paragraph 37, Absatz 2,, Absatz 2 a,, Absatz 3, Ziffer eins bis 12 und 18 und Absatz 4, entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach Paragraph 40, Absatz eins, abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des Paragraph eins, der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß Paragraph 40, Absatz 3, sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Anrufung des Gerichtes

§ 40. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.Paragraph 40, (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt ist. Sobald ein solches Begehren bei Gericht eingebracht wurde, hat die Gemeinde das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, daß der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichtes, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gerichte auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.“

Gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 des Bundesgesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (Außerstreitgesetz – AußStrG) kann das Verfahren ganz oder zum Teil von Amts wegen oder auf Antrag unterbrochen werden, wenn eine Vorfrage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses den Gegenstand eines anderen anhängigen oder eines von Amts wegen einzuleitenden Verfahrens vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde bildet, die Lösung der Vorfrage im anhängigen Verfahren nicht ohne einen erheblichen Verfahrensaufwand möglich und mit der Unterbrechung keine unzumutbare Verzögerung verbunden ist.Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, des Bundesgesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (Außerstreitgesetz – AußStrG) kann das Verfahren ganz oder zum Teil von Amts wegen oder auf Antrag unterbrochen werden, wenn eine Vorfrage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses

den Gegenstand eines anderen anhängigen oder eines von Amts wegen einzuleitenden Verfahrens vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde bildet, die Lösung der Vorfrage im anhängigen Verfahren nicht ohne einen erheblichen Verfahrensaufwand möglich und mit der Unterbrechung keine unzumutbare Verzögerung verbunden ist.

In § 26 Abs. 4 AußStrG ist festgelegt, dass der Beschluss, mit dem die Unterbrechung des Verfahrens angeordnet oder die Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens verweigert wird, selbständig anfechtbar ist. In Paragraph 26, Absatz 4, AußStrG ist festgelegt, dass der Beschluss, mit dem die Unterbrechung des Verfahrens angeordnet oder die Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens verweigert wird, selbständig anfechtbar ist.

Zur Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes Wien:

Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass entgegen den Ausführungen in der Rechtsmittelbelehrung die in der bekämpften Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. November 2015 verfügte Verfahrensunterbrechung selbständig anfechtbar ist. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des oben zitierten § 26 Abs. 4 AußStrG, wonach ein Beschluss, mit dem die Unterbrechung des Verfahrens angeordnet oder die Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens verweigert wird, selbständig anfechtbar sein muss. In § 39 Abs. 3 MRG ist ausdrücklich festgelegt, dass in Verfahren der Gemeinde, welche sich auf einen Sachantrag nach § 37 Abs. 1 MRG beziehen, auch die im Außerstreitgesetz getroffenen Regelungen bezüglich der Unterbrechung des Verfahrens (§§ 25 bis 27) anwendbar sind. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass entgegen den Ausführungen in der Rechtsmittelbelehrung die in der bekämpften Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. November 2015 verfügte Verfahrensunterbrechung selbständig anfechtbar ist. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des oben zitierten Paragraph 26, Absatz 4, AußStrG, wonach ein Beschluss, mit dem die Unterbrechung des Verfahrens angeordnet oder die Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens verweigert wird, selbständig anfechtbar sein muss. In Paragraph 39, Absatz 3, MRG ist ausdrücklich festgelegt, dass in Verfahren der Gemeinde, welche sich auf einen Sachantrag nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG beziehen, auch die im Außerstreitgesetz getroffenen Regelungen bezüglich der Unterbrechung des Verfahrens (Paragraphen 25 bis 27) anwendbar sind.

Bei der Entscheidung über die Unterbrechung eines Verfahrens handelt es sich um keine meritorische Entscheidung, sondern um eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung der Schlichtungsstelle. Gemäß der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sind selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Schlichtungsstelle nicht durch eine Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes nach § 40 Abs. 1 MRG, sondern bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu bekämpfen ist (vgl. OGH 30.5.2000, 5 Ob 134/00t; 5 Ob 122/02f). Bei der Entscheidung über die Unterbrechung eines Verfahrens handelt es sich um keine meritorische Entscheidung, sondern um eine rein verfahrensrechtliche Entscheidung der Schlichtungsstelle. Gemäß der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sind selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Schlichtungsstelle nicht durch eine Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes nach Paragraph 40, Absatz eins, MRG, sondern bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu bekämpfen ist vergleiche OGH 30.5.2000, 5 Ob 134/00t; 5 Ob 122/02f).

Aufgrund der Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit mit 1. Jänner 2014 sind nunmehr vor Befassung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts die Verwaltungsgerichte dazu berufen, über die Rechtmäßigkeit von selbständigen verfahrensrechtlichen Entscheidungen der Schlichtungsstellen, wie dem gegenständlich vorliegenden Unterbrechungsbeschluss, zu befinden.

Entgegen den Ausführungen der Rechtsmittelbelehrung in ihrer Entscheidung vom 2. November 2015 ist die von der Schlichtungsstelle verfügte Verfahrensunterbrechung selbständig vor dem Verwaltungsgericht Wien bekämpfbar, weshalb sich die eingebrachte Beschwerde als zulässig erweist.

Da die Beschwerde innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der bekämpften Entscheidung bei der Schlichtungsstelle eingebracht wurde, ist sie überdies rechtzeitig erfolgt.

Zur Begründetheit der Beschwerde:

Unstrittig ist, dass die Antragslegitimation, also die Berechtigung, einen Sachantrag nach den §§ 37 ff MRG zu stellen, ausschließlich dem Mieter bzw. Vermieter einer Wohnung zukommt (vgl. Würth-Zingher-Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21. Auflage, § 37 MRG Rz 55). Diese Schlussfolgerung lässt sich auch aus der Bestimmung des § 37 Abs. 4 MRG ziehen, wo von „antragstellenden Mietern“ die Rede ist. Unstrittig ist, dass die Antragslegitimation, also die Berechtigung, einen Sachantrag nach den Paragraphen 37, ff MRG zu stellen, ausschließlich dem Mieter bzw. Vermieter einer Wohnung

zukommt vergleiche Würth-Zingher-Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21. Auflage, Paragraph 37, MRG Rz 55). Diese Schlussfolgerung lässt sich auch aus der Bestimmung des Paragraph 37, Absatz 4, MRG ziehen, wo von „antragstellenden Mietern“ die Rede ist.

Der Beschwerdeführer ist also nur dann zur Stellung eines Antrages auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses bzw. der Legung von Betriebskostenabrechnungen bezüglich der Wohnung Wien, H.-gasse/..., an die Schlichtungsstelle berechtigt, wenn ihm die Stellung als Mieter dieser Wohnung zukommt. Gerade diese Frage ist aber im gegenständlichen Fall strittig, da Mieter dieser Wohnung nicht der Antragsteller, sondern sein am ...2012 verstorbener Vater war. Ob es sich beim Antragsteller um eine im Sinne des § 14 Abs. 3 MRG nach dem Ableben des Mieters eintrittsberechtigte Person handelt, ist daher eine für die Beurteilung seiner Antragslegitimation im Verfahren vor der Schlichtungsstelle erforderliche Vorfrage, über welche auch bereits ein Verfahren beim Bezirksgericht ... zu den Geschäftszahlen ... geführt wurde. Gegen das nicht rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichtes vom 24. März 2016, welches nach Durchführung eines Beweisverfahrens unter Anhörung von mehreren Zeugen zu der Überzeugung gelangte, dass der Rechtsmittelbewerber nicht gemeinsam mit seinem Vater vor dessen Ableben in der verfahrensgegenständlichen Wohnung in Wien zusammen gelebt hatte und daher nicht im Sinne des § 14 Abs. 3 MRG zum Eintritt in dessen Mietverhältnis berechtigt ist, erhoben die Parteien Berufung und ist dieses Verfahren derzeit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien in zweiter Instanz anhängig. Der Beschwerdeführer ist also nur dann zur Stellung eines Antrages auf Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses bzw. der Legung von Betriebskostenabrechnungen bezüglich der Wohnung Wien, H.-gasse/..., an die Schlichtungsstelle berechtigt, wenn ihm die Stellung als Mieter dieser Wohnung zukommt. Gerade diese Frage ist aber im gegenständlichen Fall strittig, da Mieter dieser Wohnung nicht der Antragsteller, sondern sein am ...2012 verstorbener Vater war. Ob es sich beim Antragsteller um eine im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG nach dem Ableben des Mieters eintrittsberechtigte Person handelt, ist daher eine für die Beurteilung seiner Antragslegitimation im Verfahren vor der Schlichtungsstelle erforderliche Vorfrage, über welche auch bereits ein Verfahren beim Bezirksgericht ... zu den Geschäftszahlen ... geführt wurde. Gegen das nicht rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichtes vom 24. März 2016, welches nach Durchführung eines Beweisverfahrens unter Anhörung von mehreren Zeugen zu der Überzeugung gelangte, dass der Rechtsmittelbewerber nicht gemeinsam mit seinem Vater vor dessen Ableben in der verfahrensgegenständlichen Wohnung in Wien zusammen gelebt hatte und daher nicht im Sinne des Paragraph 14, Absatz 3, MRG zum Eintritt in dessen Mietverhältnis berechtigt ist, erhoben die Parteien Berufung und ist dieses Verfahren derzeit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien in zweiter Instanz anhängig.

Die Frage des Bestehens einer Eintrittsberechtigung des Einschreiters in das Mietverhältnis nach seinem verstorbenen Vater gemäß § 14 Abs. 3 MRG bildet daher den Gegenstand eines bereits in zweiter Instanz anhängigen zivilgerichtlichen Verfahrens, sodass die erste der in § 25 Abs. 2 Z 1 AußStrG normierten Voraussetzungen für eine Verfahrensunterbrechung jedenfalls vorliegt. Die Frage des Bestehens einer Eintrittsberechtigung des Einschreiters in das Mietverhältnis nach seinem verstorbenen Vater gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG bildet daher den Gegenstand eines bereits in zweiter Instanz anhängigen zivilgerichtlichen Verfahrens, sodass die erste der in Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG normierten Voraussetzungen für eine Verfahrensunterbrechung jedenfalls vorliegt.

Die Prüfung der Voraussetzungen für das Vorliegen einer Eintrittsberechtigung in das Mietverhältnis gemäß den Vorgaben des § 14 Abs. 3 MRG ist aber auch mit einem erheblichen Verfahrensaufwand verbunden, da insbesondere die Feststellung des Umstandes, ob der Antragsteller bereits vor dem Ableben seines Vaters im November 2012 mit diesem zusammengelebt hatte, nur durch die Befragung mehrerer Zeugen möglich ist, was - auch in Anbetracht des seither verstrichenen mehrjährigen Zeitraumes - einen erheblichen Aufwand für die Schlichtungsstelle verursacht. Die Prüfung der Voraussetzungen für das Vorliegen einer Eintrittsberechtigung in das Mietverhältnis gemäß den Vorgaben des Paragraph 14, Absatz 3, MRG ist aber auch mit einem erheblichen Verfahrensaufwand verbunden, da insbesondere die Feststellung des Umstandes, ob der Antragsteller bereits vor dem Ableben seines Vaters im November 2012 mit diesem zusammengelebt hatte, nur durch die Befragung mehrerer Zeugen möglich ist, was - auch in Anbetracht des seither verstrichenen mehrjährigen Zeitraumes - einen erheblichen Aufwand für die Schlichtungsstelle verursacht.

Nicht unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass das Bezirksgericht ... zur Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für den Mieteintritt des Einschreiters nach § 14 MRG bereits ein umfangreiches Beweisverfahren durchführte und über diese Frage bereits mit Teilurteil vom 24. März 2016 entschieden hat. Auch wenn dieses Urteil,

mittels welchem das Bestehen des Eintrittsrechts des Beschwerdeführers verneint wurde, aufgrund eingebrachter Berufungen nicht in Rechtskraft erwachsen ist, ist in Anbetracht der Tatsache, dass das erstinstanzliche Verfahren bereits abgeschlossen ist und in naher Zukunft mit einer Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen zu rechnen ist, mit der Unterbrechung des Verfahrens keine unzumutbare Verfahrensverzögerung für den Beschwerdeführer verbunden. Nicht unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass das Bezirksgericht ... zur Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für den Mieteintritt des Einschreiters nach Paragraph 14, MRG bereits ein umfangreiches Beweisverfahren durchführte und über diese Frage bereits mit Teilurteil vom 24. März 2016 entschieden hat. Auch wenn dieses Urteil, mittels welchem das Bestehen des Eintrittsrechts des Beschwerdeführers verneint wurde, aufgrund eingebrachter Berufungen nicht in Rechtskraft erwachsen ist, ist in Anbetracht der Tatsache, dass das erstinstanzliche Verfahren bereits abgeschlossen ist und in naher Zukunft mit einer Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen zu rechnen ist, mit der Unterbrechung des Verfahrens keine unzumutbare Verfahrensverzögerung für den Beschwerdeführer verbunden.

Es soll an dieser Stelle auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit einer Verfahrensunterbrechung primär den Zweck verfolgt, dass in ein und derselben Rechtsfrage von den primär zur Beurteilung dieser Rechtsfrage zuständigen Stelle und anderen Einrichtungen, die diese Frage im Rahmen eines anderen bei ihnen anhängigen Verfahrens als Vorfrage zu klären haben, keine divergierenden Entscheidungen getroffen werden. Dies soll insbesondere dann vermieden werden, wenn bei der zur Beurteilung dieser Rechtsfrage primär zuständigen Stelle bereits ein Verfahren anhängig ist, welches sich – wie hier vorliegend – überdies bereits im Berufungsstadium und somit kurz vor einem rechtskräftigen Abschluss befindet.

Aus Sicht des erkennenden Gerichtes liegen somit sämtliche in § 25 Abs. 2 Z 1 AußStrG normierten Voraussetzungen für eine Verfahrensunterbrechung vor, weshalb die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. November 2015 zu bestätigen und der Beschwerde keine Folge zu geben war. Aus Sicht des erkennenden Gerichtes liegen somit sämtliche in Paragraph 25, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG normierten Voraussetzungen für eine Verfahrensunterbrechung vor, weshalb die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 2. November 2015 zu bestätigen und der Beschwerde keine Folge zu geben war.

Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang, ob dem Einschreiter als Gesamtrechtsnachfolger nach seinem verstorbenen Vater und somit zur Zahlung von ausständigen Mietrückständen verpflichteten Person nach allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen ein Rechtsanspruch auf Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses bzw. der Vorlage von Betriebskostenabrechnungen zukommen mag, für eine diesbezügliche Antragslegitimation vor der Schlichtungsstelle ist jedenfalls die Stellung als Wohnungsmieter unabdingbare Voraussetzung.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Absatz 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133 Absatz 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133 Absatz 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Nach Artikel 133 Absatz 4 B-VG ist die (ordentliche) Revision zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, insbesondere weil das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts von der Rechtsprechung des VwGH abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des VwGH nicht einheitlich beantwortet wird.

Ein Vergleich der Regelungen zum Ablehnungsmodell gemäß Artikel 131 Absatz 3 B-VG aF mit dem Revisionsmodell nach Artikel 133 Absatz 4 B-VG zeigt, dass diese Bestimmungen nahezu ident sind. Zur Auslegung des Begriffs „Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung“ kann auf die bisherige Judikatur des VwGH zum Ablehnungsrecht nach Artikel 131 Absatz 3 B-VG aF zurückgegriffen werden (in diesem Sinne Thienel, Neuordnung der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, 74).

Nach der Rechtsprechung des VwGH zu Artikel 131 Absatz 3 B-VG aF liegt eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dann vor, wenn die Entscheidung der Sache im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzliche Argumente gestützten Rechtsprechung liegt. Das ist dann der Fall, wenn eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, die auch für eine Reihe anderer gleichgelagerter Fälle von Bedeutung ist und diese durch die Rechtsprechung des

VwGH bisher nicht abschließend geklärt worden ist. Es muss sich um eine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder formellen Rechts handeln (vgl. Paar, ZfV, 892). Nach der Rechtsprechung des VwGH zu Artikel 131 Absatz 3 B-VG aF liegt eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dann vor, wenn die Entscheidung der Sache im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzliche Argumente gestützten Rechtsprechung liegt. Das ist dann der Fall, wenn eine Rechtsfrage zu entscheiden ist, die auch für eine Reihe anderer gleichgelagerter Fälle von Bedeutung ist und diese durch die Rechtsprechung des VwGH bisher nicht abschließend geklärt worden ist. Es muss sich um eine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder formellen Rechts handeln (vergleiche Paar, ZfV, 892).

Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtsfrage klar aus dem Gesetz lösbar ist (vgl. Köhler, ecolex 2013, 596, mit weiteren Nachweisen; Nedwed, Die Zulässigkeit der Revision an den Verwaltungsgerichtshof, ÖJZ 2014/153 S 1042; vgl. auch VwGH 28.5.2014, Ro 2014/07/0053) oder bereits vom Verwaltungsgerichtshof entschieden wurde. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor, wenn die Rechtsfrage klar aus dem Gesetz lösbar ist (vergleiche Köhler, ecolex 2013, 596, mit weiteren Nachweisen; Nedwed, Die Zulässigkeit der Revision an den Verwaltungsgerichtshof, ÖJZ 2014/153 S 1042; vergleiche auch VwGH 28.5.2014, Ro 2014/07/0053) oder bereits vom Verwaltungsgerichtshof entschieden wurde.

Da im gegenständlichen Fall eine solche Rechtsfrage nicht vorliegt, war die (ordentliche) Revision nicht zuzulassen.

Schlagworte

Mietrecht; Schlichtungsstelle; Gemeinde; Verfahrensaussetzung; Beschwerde gegen Aussetzungsbescheid; verfahrensrechtlicher Bescheid; sukzessive Kompetenz; zweistufige Verwaltungsgerichtsbarkeit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWl:2016:VGW.101.062.13328.2015

Zuletzt aktualisiert am

06.04.2017

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