jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2007/12/18 2006/06/0149

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2007

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;
AVG §68 Abs2;
AVG §71;
B-VG Art131;
MRG §18;
MRG §18a;
MRG §18b;
MRG §37 Abs1;
MRG §40 Abs1;
VwGG §34 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Kühnberg, über die Beschwerde des Dipl. Ing. KK in W, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Rudolfsplatz 12, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (Zentrale Schlichtungsstelle) vom 10. April 2006, Zl. MA 16 - Schli-ZS 1752/2006, betreffend Aufhebung eines Bescheides gemäß §§ 18, 18a und 18b MRG gemäß § 68 Abs. 2 AVG (mitbeteiligte Parteien: 1. SZ, 2. SW, 3. GT, 4. RS, 5. MP, 6. NS, 7. SS, 8. HS,

9.

OS, 10. IM, 11. ZS, 12. SH, 13. MM, 14. DI, 15. MÜ, 16. MM,

17.

VD, 18. IS, 19. AE, 20. IK, 21. HB, 22. AR, alle in W), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die belangte Behörde genehmigte dem Beschwerdeführer als Liegenschaftseigentümer mit Bescheid vom 16. Februar 1998 für das im 11. Wiener Gemeindebezirk gelegene verfahrensgegenständliche Gebäude auf seinen Antrag die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff MRG für den Zeitraum 1. März 1998 bis 29. Februar 2000 im Ausmaß von S 29,00 (EUR 2,11) pro m2 und Monat zusätzlich zum Kategoriemietzins. Diese Entscheidung wurde rechtskräftig (die zunächst vorgenommene Anrufung des zuständigen Bezirksgerichtes Innere Stadt wurde in der Folge zurückgezogen).

Die belangte Behörde genehmigte in der Folge mit Bescheiden vom 12. Februar 2001, 28. August 2001, 28. Juni 2002 und 12. Juni 2003 Verlängerungen der vorläufigen Einhebung der erhöhten Hauptmietzinse für die Zeiträume vom 1. August 2000 bis 31. Juli 2001, vom 1. August 2001 bis 31. Juli 2002, vom 1. August 2002 bis 31. Juli 2003 und vom 1. August 2003 bis 31. Juli 2004. Auch diese Entscheidungen wurden rechtskräftig.

Die belangte Behörde genehmigte dem Beschwerdeführer auf Antrag mit Entscheidung vom 9. Jänner 2004 eine weitere vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff MRG (Nachtrag) zur Durchführung zusätzlicher Erhaltungsarbeiten für den Zeitraum vom 1. März 2004 bis 28. Februar 2006 im Ausmaß von EUR 4,95 pro m2 und Monat zusätzlich zum Kategoriemietzins. Gleichzeitig wurde die zuletzt ergangene Entscheidung der belangten Behörde vom 12. Juni 2003 über die Verlängerung der vorläufigen Mietzinserhöhung außer Kraft gesetzt, da das Deckungserfordernis nach den Vorentscheidungen nunmehr ohnehin in vollem Umfang als Vorbelastung in der Nachtragsentscheidung Berücksichtigung finde und daher die zusätzliche Gewährung der ursprünglichen vorläufigen Mietzinserhöhung unzulässig gewesen sei.

Diese Entscheidung wurde von Mietern beim Bezirksgericht Innere Stadt angefochten. Das Bezirksgericht Innere Stadt genehmigte mit Sachbeschluss vom 5. November 2004 die weitere vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff MRG (Nachtrag) für das verfahrensgegenständliche Gebäude für den Zeitraum vom 1. Dezember 2004 bis 28. Februar 2006 im Ausmaß von EUR 4,02 pro m2 und Monat zusätzlich zum Kategoriemietzins unter rechnerischer Einbeziehung des Deckungserfordernisses nach den Vorentscheidungen als Vorbelastung. Dieser Sachbeschluss erwuchs am 16. Jänner 2006 in Rechtskraft.

Die belangte Behörde genehmigte mit Bescheid vom 20. Dezember 2005 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 die Verlängerung der mit Bescheid vom 16. Februar 1998 ausgesprochenen vorläufigen Mietzinserhöhung. Diese Entscheidung wurde nicht bekämpft.

Die belangte Behörde hob mit dem angefochtenen Bescheid ihre Entscheidung vom 20. Dezember 2005 gemäß § 68 Abs. 2 AVG auf. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass sie mit Bescheid vom 16. Februar 1998 für den Zeitraum vom 1. März 1998 bis 29. Februar 2000 die Befugnis zur Einhebung vorläufig erhöhter Hauptmietzinse im Umfang vom EUR 2,11 pro m2 und Monat erteilt habe. Diese Grundsatzentscheidung sei in Rechtskraft erwachsen. Die daraufhin ergangenen Verlängerungsentscheidungen seien zu Recht erfolgt.

Die Nachtragsentscheidung der belangten Behörde vom 9. Jänner 2004 sei in der Folge bekämpft worden und die Angelegenheit mit dem Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 5. November 2004 betreffend den Zeitraum vom 1. Dezember 2004 bis 28. Februar 2006 entschieden worden. Dieser Beschluss sei seit 16. Jänner 2006 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der Erlassung der Verlängerungsentscheidung vom 20. Dezember 2005 sei die gerichtliche Nachtragsentscheidung noch nicht rechtskräftig gewesen. Deshalb sei die Verlängerung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 bewilligt worden. Da das Gericht nunmehr auch über diesen Zeitraum rechtskräftig entschieden habe, sei der Bescheid vom 20. Dezember 2005 gemäß § 68 Abs. 2 AVG zu beheben gewesen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

In dieser Gegenschrift führte die belangte Behörde Folgendes aus:

Mit Antrag vom 24. Juli 2001 habe der Beschwerdeführer eine weitere vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff MRG (Nachtrag) zur Durchführung zusätzlicher Erhaltungsarbeiten in einem näher angeführten Umfang beantragt. Das mit Bescheid vom 16. Februar 1998 rechtskräftig festgestellte und vom 1. März 1998 bis 31. Juli 2004 durch die Einhebung der erhöhten Hauptmietzinse bis dahin refinanzierte Deckungserfordernis in Höhe von EUR 2.589,65 sei als monatliche Vorbelastung berücksichtigt worden, weshalb nunmehr eine vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse zur Refinanzierung aller Arbeiten im Umfang von insgesamt EUR 4,95 pro m2 und Monat zusätzlich zum Kategoriemietzins auszusprechen gewesen sei. Das gegen diese Entscheidung angerufene Bezirksgericht Innere Stadt sei lediglich in der Frage der der Entscheidung zu Grunde zu legenden Nutzfläche von der Rechtsansicht der belangten Behörde abgegangen. Das Bezirksgericht habe dem Beschwerdeführer eine vorläufige Mietzinserhöhung für den Zeitraum vom 1. Dezember 2004 bis 28. Februar 2006 zur Refinanzierung aller Arbeiten im Umfang von insgesamt EUR 4,02 pro m2 und Monat zusätzlich zum Kategoriemietzins zuerkannt.

Nach Lehre und Rechtsprechung seien zusätzliche Arbeiten in einem neuen Verfahren geltend zu machen, Nachträge führten zu selbständigen (zusätzlichen) Verfahren, soweit es sich nicht um bloße Kosten- oder Ausmaßkorrekturen handelte (Hinweis auf das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 26. Mai 1992, 5 Ob 96/92, und auf Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, 2004, § 18, Rz. 16). Der gegenständliche Nachtrag zur Gewährung einer vorläufigen Mietzinserhöhung zur Durchführung weiterer zusätzlicher Arbeiten sei daher jedenfalls als eigenes Verfahren zu führen gewesen.

Im Rahmen der Entscheidung über diesen Nachtrag seien die bereits die Grundlage der vorangehenden Mietzinserhöhungen bildenden Annuitäten berücksichtigt worden, um die Refinanzierung der bereits vorher genehmigten Arbeiten bis zur Tilgung des aufgenommenen Kapitals auch weiterhin sicherzustellen. Dies stehe im Einklang mit der höchstgerichtlichen Judikatur (Hinweis auf das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 11. April 1989, 5 Ob 99/88, wobl 1989/47). Dies habe zwingend eine gemeinsame Berechnung der Mietzinserhöhung für alle Arbeiten durch rechnerische Einbeziehung des seinerzeitigen Deckungserfordernisses in die Nachtragsentscheidung zur Folge. Dies bedinge, dass die in der ursprünglichen Entscheidung ausgesprochene Mietzinserhöhung ihre Selbständigkeit verliere und in Form der Vorbelastung in allen eventuell folgenden Entscheidungen, wie auch in der gegenständlichen Nachtragsentscheidung, insofern Berücksichtigung finde, als die Mieter nun einen erhöhten Hauptmietzins für die Refinanzierung aller Arbeiten zu entrichten hätten.

In der gegenständlichen Entscheidung des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 5. November 2004 werde das Deckungserfordernis nach der Vorentscheidung nicht als Teil des Pauschalbetrages, sondern als Monatsannuitäten aus der Vorentscheidung vom 16. Februar 1998 gesondert ausgewiesen, finde jedoch entsprechend der angeführten Rechtsprechung (die zwingend die Einbeziehung früherer Annuitäten vorsehe) in der Berechnung jedenfalls Berücksichtigung. Durch diese rechnerische Einbeziehung des Deckungserfordernisses der ursprünglichen vorläufigen Erhöhung als Vorbelastung beinhalte daher die Erhöhung der Hauptmietzinse in der Nachtragsentscheidung im Umfang von EUR 4,02 pro m2 und Monat auch die seinerzeitige Erhöhung im Umfang von EUR 2,11 pro m2 und Monat. Eine gesonderte Einhebung dieser seinerzeitigen vorläufigen Erhöhung komme daher aus diesem Grund nicht mehr in Betracht, da der Nachtragsentscheidung eine rechtsgestaltende Wirkung für die Zukunft zukomme.

Wie der Oberste Gerichtshof u.a. in seinem Urteil vom 15. Februar 2000, 5 Ob 105/99, festgestellt habe, sei "für die Prüfung einer vorläufigen Erhöhung nach § 18a Abs. 1 und 2 MRG zwar eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend ... Unabdingbar ist jedoch, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraumes nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann ... ."

Aus der Antragstellung des Beschwerdeführers gemäß §§ 18 ff MRG ergebe sich daher, dass die aktuellen und künftigen Hauptmietzinseinnahmen unter Berücksichtigung der Reserven für die Refinanzierung der Arbeiten während des Verteilungszeitraumes offenkundig nicht ausreichten. Dies gelte sowohl für die ursprünglichen als auch für die den Gegenstand der weiteren vorläufigen Erhöhung (Nachtrag) bildenden Arbeiten. Es sei daher denkunmöglich, dass die Arbeiten laut Nachtrag nach Ablauf des vom Bezirksgericht genehmigten erstmaligen Einhebungszeitraumes (1. Dezember 2004 bis 28. Februar 2006), d.h. ab dem 1. März 2006, bereits refinanziert seien und daher nicht Gegenstand einer weiteren Verlängerung der Einhebung der erhöhten Mietzinse sein könnten, woraus man aus dem Antrag des Beschwerdeführers, nur für die ursprünglichen Arbeiten, deren Refinanzierung ja bereits viel früher

begonnen habe, eine weitere Verlängerung der Mietzinserhöhung zu begehren, zweifelsfrei schließen könne. Da sich der Verteilungszeitraum der ursprünglichen vorläufigen Mietzinserhöhung mit jenem der weiteren vorläufigen Mietzinserhöhung (Nachtrag) überschneide und das ursprüngliche Deckungserfordernis als Vorbelastung einbezogen worden sei, könne ab diesem Zeitpunkt eine Verlängerung der vorläufigen Mietzinserhöhung nur zur Refinanzierung des Gesamtvolumens ausgesprochen werden, da sich der Vermieter zur Durchführung aller Arbeiten gemäß § 18a Abs. 2 MRG verpflichtet habe. Aus der ursprünglichen vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse könne daher dem Vermieter keine gesonderte Befugnis zur weiteren Einhebung mehr erwachsen, sondern könne auf Grund der Einheit des Verfahrens jedenfalls nur die Verlängerung der mit Entscheidung des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 5. November 2004 ausgesprochenen vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse im Umfang von EUR 4,02 pro Quadratmeter und Monat zum Kategoriemietzins zwecks Durchführung aller Arbeiten begehrt werden, diese jedoch zuständigkeitshalber nur beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

Da daher dem Beschwerdeführer ab dem 1. Dezember 2004, dem Beginn der Einhebung der weiteren vorläufigen Erhöhung im Umfang von EUR 4,02 pro m2 und Monat aus der ursprünglichen vorläufigen Erhöhung kein Recht auf Einhebung der erhöhten Hauptmietzinse im Umfang von EUR 2,11 pro m2 und Monat mehr erwachsen könne, sei die Entscheidung der belangten Behörde vom 20. Dezember 2005, mit der die Verlängerung der vorläufigen Einhebung vom 1. Oktober 2005 bis 30. September 2006 bewilligt worden sei, gemäß § 68 Abs. 2 AVG ersatzlos zu beheben.

Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 20. März 1996, Zl. 95/21/0369 betont, eine Aufhebung eines Bescheides gemäß § 68 Abs. 2 AVG sei unzulässig, wenn hiedurch die Rechtslage der Partei ungünstiger als durch den aufgehobenen Bescheid gestaltet werde. Dies sei - wie dargestellt - gerade nicht der Fall, da der Beschwerdeführer durch die rechnerische Einbeziehung der Vorbelastung in die Nachtragsentscheidung künftig nunmehr die zur Deckung aller Arbeiten erforderlichen Hauptmietzinse einheben könne und daher zur gesonderten Einhebung der ursprünglich erhöhten Hauptmietzinse nicht mehr berechtigt sei, seine Rechtslage daher nicht ungünstiger gestaltet werde, da er weiterhin, im Rahmen der Nachtragsentscheidung, zur Einhebung der erhöhten Hauptmietzinse auch für die ursprünglichen Arbeiten berechtigt sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 68 Abs. 2 AVG können von Amts wegen Bescheide, aus denen niemandem ein Recht erwachsen ist, sowohl von der Behörde oder vom unabhängigen Verwaltungssenat, die oder der den Bescheid erlassen hat, als auch in Ausübung des Aufsichtsrechtes von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde aufgehoben oder abgeändert werden.

§ 40 Abs. 1 MRG sieht in Angelegenheiten des § 37 Abs. 1 MRG gemäß Z. 10 die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18, 18a, 18b und 19 MRG (in dem Fall, dass gemäß § 39 Abs. 1 MRG in diesen Angelegenheiten in erster Instanz die Gemeinde entscheidet) vor, dass die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung der Gemeinde bei Gericht anhängig gemacht werden kann (sogenannte sukzessive Zuständigkeit). 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.

Nach der hg. Judikatur (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 17. Dezember 1998, Zl. 98/06/0160, und die dort dazu verwiesene Vorjudikatur) ist die Anrufung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts gegen Entscheidungen der Schlichtungsstelle dann zulässig, wenn es sich um selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen, wie z.B. die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, handelt. Unter verfahrensrechtlichen Entscheidungen in diesem Sinne sind Bescheide zu verstehen, die formell ihre Grundlage in verfahrensrechtlichen Bestimmungen des AVG haben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Oktober 1992, Zl. 92/06/0199, VwSlg. Nr. 13.728 A). Die in § 68 Abs. 2 AVG enthaltene Befugnis zur Aufhebung eines rechtskräftigen Bescheides stellt die Grundlage für die Erlassung eines solchen selbständigen verfahrensrechtlichen Bescheides dar (anders wäre es im Falle eines auf § 68 Abs. 2 AVG gestützten, einen rechtskräftigen Bescheid abändernden Bescheides; vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 2001, Zl. 2001/07/0034). Der angefochtene Bescheid, mit dem eine Aufhebung gemäß § 68 Abs. 2 AVG erfolgte, stellt daher einen solchen selbständigen verfahrensrechtlichen Bescheid dar.

Voraussetzung für eine Anwendung des § 68 Abs. 2 AVG ist, dass aus dem Bescheid niemandem ein Recht erwachsen ist. Der Beschwerdeführer weist nun zutreffend darauf hin, dass durch den aufgehobenen Bescheid auch für den Zeitraum vom 1. März 2006 bis 30. September 2006 über die Verlängerung einer vorläufigen Mietzinserhöhung

entschieden wurde. Die von der belangten Behörde ins Treffen geführte gerichtliche Nachtragsentscheidung über eine vorläufige Erhöhung des Kategoriemietzinses betrifft den Zeitraum vom 1. März 2004 bis 28. Februar 2006. Der von der gerichtlichen Nachtragsentscheidung vom 5. November 2004 erfasste Zeitraum für eine Erhöhung des Kategoriemietzinses deckt sich in zeitlicher Hinsicht - entgegen der Begründung in dem angefochtenen Bescheid - somit nur zum Teil mit der Verlängerungsentscheidung der belangten Behörde vom 20. Dezember 2005. Rechte sind dem Beschwerdeführer aber jedenfalls für die Zeit vom 1. März 2006 bis 30. September 2006 aus diesem Bescheid erwachsen, wenn man davon ausgeht, dass die gerichtliche Nachtragsentscheidung vom 5. November 2004, soweit der Zeitraum mit dem aufgehobenen Bescheid überschneidend ist, diesem materiell derogiert. Die maßgebliche Voraussetzung für eine Aufhebung des in Frage stehenden rechtskräftigen Bescheides liegt somit nicht vor.

Zu der in der Gegenschrift nunmehr vorgetragenen Begründung der belangten Behörde, die nicht Gegenstand des angefochtenen Bescheides war, wird Folgendes festgestellt:

Wenn die belangte Behörde aus dem Umstand, dass nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes Gegenstand einer Nachtragsentscheidung betreffend eine Mietzinserhöhung die Berechnung der Mietzinserhöhung für alle Arbeiten durch rechnerische Einbeziehung auch des seinerzeitigen Deckungserfordernisses ist, ableitet, dass die in der ursprünglichen Entscheidung der belangten Behörde (der Verlängerungsentscheidung vom 20. Dezember 2005) ausgesprochene Mietzinserhöhung ihre Selbständigkeit verliere und der Nachtragsentscheidung eine rechtsgestaltende Wirkung für die Zukunft zukomme, sodass die vorgenommene Aufhebung gemäß § 68 Abs. 2 AVG zulässig sei, kann ihr nicht gefolgt werden. Aus der Sicht des angewendeten § 68 Abs. 2 AVG ist allein maßgeblich, ob dem Betroffenen aus dem Bescheid, der aufgehoben wird, keine Rechte erwachsen sind. Dies trifft - wie bereits dargelegt - im vorliegenden Fall nicht zu. Dass der Beschwerdeführer ab 1. März 2006 weitere Nachtragsentscheidungen begehren kann, in denen wiederum die Kosten aller erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen sein werden, bewirkt aber jedenfalls in Bezug auf den Zeitraum vom 1. März 2006 bis 30. September 2006 keine Veränderung des rechtsgestaltenden Ausspruches des aufgehobenen Bescheides vom 20. Dezember 2005. Auch der Oberste Gerichtshof weist in seinem Urteil vom 11. April 1989, 5 Ob 99/88, darauf hin, dass die Rechtskraft einer früheren Entscheidung über die Zulässigkeit der Einhebung erhöhter Hauptmietzinse zu wahren ist. Es sei aber darauf Bedacht zu nehmen, dass das auf den überschneidenden Rest des Verteilungszeitraumes entfallende Deckungserfordernis auch für die schon der früheren Mietzinserhöhung zu Grunde liegenden Erhaltungsarbeiten aufgebracht werden muss.

Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 18. Dezember 2007

Schlagworte

Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des Bescheidcharakters Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Verwaltungsgerichtsbarkeit Bescheidcharakter von Erledigungen nach AVG §68 Besondere Voraussetzungen der Handhabung des AVG §68 Abs2 Zulässigkeit und Voraussetzungen der Handhabung des AVG §68 Bindung an diese Voraussetzungen Umfang der Befugnisse

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006060149.X00

Im RIS seit

06.02.2008

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2008

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at