jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2017/11/17 VGW-101/014/11095/2017

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.11.2017

Entscheidungsdatum

17.11.2017

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

MRG §37 Abs1
MRG §37 Abs3
MRG §39 Abs3
AVG §7

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch die Richterin Dr. Findeis über die Beschwerde des Herrn Dr. A. D. vom 3.8.2017 gegen den Bescheid Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I, vom 13.7.2017, Zahl MA 50-Schli-I/422029-2017, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

B E G R Ü N D U N G

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I, wies mit Bescheid vom 13.7.2017, Zahl MA 50-Schli-I/422029-2017, das Begehren des Beschwerdeführers vom 13.6.2017 auf Ausstellung eines Zwischenbescheides gemäß AVG über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Vertretungsbefugnis des Vereines M. wegen Unzulässigkeit zurück.

Dagegen richtet sich die rechtzeitig erhobene Beschwerde vom 3.8.2017. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, dem Verein M. würden unzulässigerweise – nicht durch § 37 MRG gedeckte – Generalvollmachten erteilt; dieser habe Massenaussendungen an potentielle Kunden veranlasst, aus welchen hervorgehe, dass dieser gegen Bezahlung eines Anteiles an einem lukrierbaren Gewinn bereit sei, eine Vertretungsbefugnis wahrzunehmen. Quota litis-Vereinbarungen seien in Österreich jedoch gesetzwidrig. Außerdem sei der Verein M. ein gemeinnütziger Verein, welcher als solcher keine Gewinne erwirtschaften dürfe. Die gegenständliche Vorfrage betreffe eine Vielzahl

von Verfahren und sei daher darüber im Rahmen eines Feststellungsbescheides abzusprechen. Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Entscheidung und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. In eventu werde begehrt, das Verfahren gemäß § 69 AVG wiederaufzunehmen – weil es gemäß § 73 AVG eine begründete Entscheidungspflicht der Behörde gebe –, die Vorfrage betreffend die Vertretungsbefugnis gemäß §§ 37 f AVG zu klären und über die Befangenheit der MA 50 zu entscheiden.

Am 25.8.2017 erteilte das Verwaltungsgericht Wien dem Beschwerdeführer den Mängelbehebungsauftrag, den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und Angaben zu machen, die zur Beurteilung der Rechtzeitigkeit der Beschwerde erforderlich seien. Der Beschwerdeführer kam diesem mit Schreiben vom 4.9.2017 unter Anfügung des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I, vom 13.7.2017, Zahl MA 50-Schli-I/422029-2017, nach. Weiters ließ er dem Verwaltungsgericht Wien eine Zeugenliste zukommen.

Mit Schreiben vom 22.9.2017 übermittelte der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht Wien den Vereinen M. und Mi. erteilte Vollmachten. Ergänzend führte er aus, die dem Verein M. erteilte Generalvollmacht ermächtige den diesen (vermutlich) auch Grundstücke zu veräußern, Notariatsakte zu veranlassen, Konkurs anzumelden, Geld und Geldeswert zu beheben. Derartige Vollmachten seien nur für eingetragene Rechtsanwälte zulässig. Außerdem würde allen Organen und Angestellten Vollmacht erteilt. Es handle sich daher um rechtsunwirksame Vollmachten.

Der Beschwerdeführer ergänzte am 18.10.2017, dass der Verein M. sich derzeit in einer Diskussion bezüglich seiner Vollmacht befinde. Ein Richter des Oberlandesgerichtes Wien habe dargestellt, dass die Vollmachten rechtsungültig seien. Den Vollmachten liege ein Auftragsvertrag zu Grunde; die Vollmacht sei nur ein Annex; da der Auftragsvertrag gemäß § 897 ABGB nichtig sei, falle auch die Vollmacht weg; der Verein verlange 30% des Gewinnes und liege daher Winkelschreiberei vor. Darüber hinaus lägen schwere Mängel vor. Die MA 50 habe lediglich gemäß MRG und AVG geprüft, nicht jedoch die generellen Gesetzesbestimmungen.

Unter Zugrundelegung des behördlichen Verwaltungsaktes stellt das Verwaltungsgericht Wien folgenden entscheidungsrelevanten Sachverhalt als erwiesen fest:

Am 10.3.2017 erteilte Frau N. D. dem Verein M., dessen Organen und Angestellten, darunter auch Mag. S., Vollmacht. Vertreten vom Verein M. durch Mag. S., stellte Frau N. D. mit Schriftsatz vom 17.5.2017 bei der belangten Behörde den Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie und Aufspaltung und Überprüfung des Pauschalmietzinses (§§ 15 Abs. 4, 16, 25, 27 Abs. 3 MRG iVm § 37 Abs. 1 Z 8a MRG, § 15a iVm § 37 Abs. 1 Z 8 MRG) betreffend die im Eigentum des Beschwerdeführer stehenden Wohnung R.-gasse.

In seiner Äußerung vom 13.6.2017 beantragte der Beschwerdeführer als Antragsgegner die Zurückweisung des Antrages und Schließung des Aktes mit der Begründung, dass die Antragslegitimation und Vertretungsbefugnis des Vereins M. nicht gegeben sei. Unter einem begehrte er die Erlassung eines „Zwischenbescheides gemäß AVG“, in dem über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Vertretungsbefugnis des Vereines M. abgesprochen werden solle.

In der Folge erließ die belangte Behörde den nunmehr angefochtenen Bescheid vom 13.7.2017, womit das Begehren auf Ausstellung eines Zwischenbescheides gemäß AVG über Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Vertretungsbefugnis der M. mit der Begründung zurückgewiesen wurde, dass die Erlassung eines solchen Zwischenbescheides im AVG nicht vorgesehen sei. Der Beschwerdeführer habe über die Zulässigkeit des Zwischenbescheides weder ein Vorbringen erstattet noch einen Rechtsanspruch dargelegt. Zweifel über Inhalt, Umfang und Bestand einer Vertretungsbefugnis habe die Behörde im Verfahren in der Sache zu beurteilen und könne diese Beurteilung erst mit dem Rechtsmittel gegen den die Angelegenheit erledigenden Bescheid bekämpft werden.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß § 39 Abs. 3 MRG hat die Gemeinde nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 MRG 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 MRG entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

Gemäß § 37 Abs. 3 MRG gelten für das Verfahren über die in Abs. 1 genannten Angelegenheiten die allgemeinen

Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen mit folgenden Besonderheiten:

...

„Z 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.

...

Z 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 MRG zulässig ist.

....“

Der Beschwerdeführer begehrt als Partei des Verfahrens vor der belangten Behörde, die Un- bzw. Zulässigkeit der Vertretungsbefugnis des Vereines M. festzustellen.

Dazu sei vorweg angemerkt, dass gemäß dem ersten Satz des § 37 Abs. 3 Z 9 MRG sich eine Partei eines Verfahrens nach § 37 Abs. 1 MRG durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen kann. Dieser erste Satz wurde bei der Neufassung der Bestimmung durch das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, BGBl. I Nr. 113/2003, eingefügt: Während für das kontradiktorische Außerstreitverfahren mit dem Gesetz BGBl. I Nr. 111/2003 gemäß § 6 Abs. 1 AußStrG (nF) im Allgemeinen eine relative Anwaltspflicht für die 2. und 3. Instanz eingeführt wurde - im Gegensatz zur bis dahin bestehenden Vertretungsfreiheit in allen Instanzen - , sollte für das Außerstreitverfahren in Mietrechtssachen gemäß § 37 Abs. 1 MRG zumindest in erster und zweiter Instanz die Vertretungsfreiheit beibehalten werden (vgl. die Erläuterungen zur Regierungsvorlage 249 BlgNR 22. GP, 11 f). In diesen Verfahren ist somit in 1. und 2. Instanz (und damit auch vor der Schlichtungsstelle) eine Vertretung durch jede eigenberechtigte Person zulässig.

Dass § 37 Abs. 3 Z 9 MRG nicht nur die Möglichkeit schafft, sich vertreten zu lassen, sondern auch die Befugnis zur Vertretung regelt, ergibt sich schon aus dem 2. und 3. Satz dieser Bestimmung. Mit dem 2. und 3. Satz des § 37 Abs. 3 Z 9 MRG soll nicht nur klargestellt werden, dass Interessenvertreter im Sinne dieser Vorschrift (neben Rechtsanwälten und Notaren) zur Vertretung in 3. Instanz befugt sind, sondern auch, dass diesen allgemein - also unabhängig davon, ob im jeweiligen Verfahren eine Vertretungspflicht besteht oder nicht - aus ihrer Vertretungstätigkeit nicht etwa der Vorwurf der Winkelschreiberei gemacht werden kann (vgl. Stabentheiner, Das Wohnrechtliche Außerstreitbegleitgesetz, wobl 2004, 6; vgl. auch die Erläuterungen zur Regierungsvorlage 249 BlgNR 22. GP, 11f).

Der Verwaltungsgerichtshof hat diesbezüglich mit Erkenntnis vom 13.10. 2010, Zl. 2009/06/0189 klargestellt, dass wenn der 1. Satz des § 37 Abs. 3 Z 9 MRG eine weitgehende Vertretungsbefugnis für eigenberechtigte Personen einräumt, es nicht mehr darauf ankommen kann, ob in Verfahrensschritten, die unter § 37 Abs. 3 Z 9 erster Satz MRG Deckung finden, auch alle Voraussetzungen eines Vereines gemäß § 37 Abs. 3 Z 9 dritter Satz MRG erfüllt sind. Die Entscheidung über den (verfahrenseinleitenden) Antrag hängt nicht vom Bestehen oder Nichtbestehen der vermeintlich nicht gehörigen Vertretungsbefugnis ab, weil die vom Verein der M. vertretene Person Anträge gemäß § 37 Abs. 1 MRG auch selbst stellen kann (§ 37 Abs. 3 Z 9 MRG) und wäre eine Entscheidung über diesen Antrag daher selbst im Falle der Unzulässigkeit der Vertretung möglich.

Ein Antrag des Beschwerdeführers gemäß § 37 Abs. 3 Z 11 MRG wäre daher bereits aus diesem Grund – ohne Prüfung der weiteren Voraussetzungen – als unzulässig zurückzuweisen gewesen. Selbst wenn man zu dem Schluss käme, der Antrag sei zulässig, so stünde es der belangten Behörde frei, diese Feststellung (auch) in dem über den Hauptantrag ergehenden Sachbeschluss zu treffen, der im Beschwerdefall (noch) nicht ergangen ist.

Die Erlassung eines Feststellungsbescheides ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ua. dann zulässig, wenn die betreffende bescheidmäßige Feststellung im öffentlichen Interesse oder im rechtlichen Interesse einer Partei gelegen ist (vgl zB VwGH 20.12.1996, Zl. 93/17/0008), wenn die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen (VwGH 1.7.1992, Zl. 92/ 01/0043; 23.4.1996, Zl. 93/05/0238). Ein hinreichendes Interesse an einer bescheidförmigen Feststellung ist dann anzunehmen, wenn die betreffende Feststellung im Zeitpunkt der Bescheiderlassung für die Partei im Einzelfall ein notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung bzw. Rechtsverfolgung (VwGH 17.9.1996, Zl. 94/05/0054; 30.3.2004, Zl. 2002/06/0199) darstellt. Das heißt, dass die Feststellung ein Recht oder Rechtsverhältnis für die Zukunft (VwGH 30.3.2004, Zl. 2002/06/ 0199: „geeignetes Mittel zur Beseitigung aktueller oder zukünftiger Rechtsgefährdung") klarstellen und dadurch die Gefährdung eines subjektiven Rechts des Antragstellers beseitigen kann (VwGH 19.3. 1990, Zl. 88/12/0103; 3.4.2003, Zl. 2001/05/0386). Die Zulässigkeit des Feststellungsbescheides als notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverteidigung wird insbesondere dann bejaht, wenn sich Parteien im Falle, als sie die Rechtslage ungeklärt lassen, der Gefahr einer Bestrafung aussetzen (VwGH 17. 9.1996, Zl. 94/05/0054). Ein wirtschaftliches, politisches oder wissenschaftliches Interesse kann hingegen einen Feststellungsbescheid nicht rechtfertigen (VwGH 30.3.2004, Zl. 2002/06/0199).

Ein Feststellungsinteresse besteht auch dann nicht, wenn die für die Feststellung maßgebende Rechtsfrage im Rahmen eines anderen gesetzlich vorgezeichneten verwaltungsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens entschieden, das heißt (zumindest) als Vorfrage iwS (Hengstschläger/Leeb, AVG, § 38, Rz 1) gelöst werden kann (VwGH 30.3.2004, Zl. 2002/06/0199). Insbesondere kann eine Frage, die im Zuge eines Verwaltungsverfahrens zu lösen ist, nicht aus diesem Verfahren herausgegriffen und zum Gegenstand eines selbständigen Feststellungsbescheides gemacht werden (VwGH 30.3.2004, Zl. 2002/06/0199). Demnach stellt der nicht ausdrücklich im Gesetz vorgesehene Feststellungsbescheid bloß einen subsidiären Rechtsbehelf dar (vgl. VwGH 29.3.1993, Zl. 92/10/0039; 27.1.2004, Zl. 2000/10/0062 [„notwendiges, letztes und einziges Mittel der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung"]).

In diesem Sinn darf mittels Feststellungsbescheides auch nicht über die Auslegung eines rechtskräftigen Bescheides abgesprochen werden. Vielmehr ist die Frage, welche Rechtsfolgen sich daraus ergeben, im Verfahren zur Durchsetzung subjektiver Rechte der Parteien aus diesem Bescheid zu beantworten (VwGH 14.10.1985, Zl. 84/10/0116). So ist auch die Rechtzeitigkeit einer Berufung ausschließlich im Rahmen der Entscheidung über diese (VwGH 25.3.1992, Zl. 90/03/ 0217) und die Flüchtlingseigenschaft einer Person als Vorfrage (iwS) im Rahmen der Entscheidung über den Asylantrag gemäß § 3 AsylG 1991 zu klären (VwGH 16.11.1995, Zl. 95/09/0213). Auch die Frage der Zuständigkeit oder Unzuständigkeit einer Behörde ist eine stets notwendige verfahrensrechtliche Vorfrage eines Sachbegehrens, die nicht zum Gegenstand eines davon unabhängigen Feststellungsbescheides gemacht werden kann (VwGH 31.1.2008, Zl. 2007/06/ 0210).

Liegen die Voraussetzungen für eine Feststellung auf Antrag nicht vor, so ist dieser als unzulässig zurückzuweisen (VwGH 14.5.2004, Zl. 2000/12/0272).

Der beantragte Feststellungsbescheid stellt kein notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung dar, zumal der Beschwerdeführer in seinem Antrag nicht konkret ausgeführt hat, in welchen ihm durch die Rechtsordnung eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechten er verletzt ist. Durch einen derartigen Feststellungsbescheid kann eine Rechtsgefährdung des Beschwerdeführers nicht beseitigt werden, weil eine derartige Rechtsgefährdung nicht vorliegt. Im Falle, dass die Rechtslage ungeklärt bleibt, ist der Beschwerdeführer weder einer Bestrafung ausgesetzt noch würde ein derartiger Feststellungsbescheid der Durchsetzung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers dienen (VwGH 3.4.2003, Zl. 2001/05/0386). Vielmehr ist es so, dass gemäß § 37 Abs. 3 Z 9 MRG Parteien in Verfahren 1. und 2. Instanz selbst vor Gericht handeln können. Das heißt, dass die – gemäß § 37 Abs. 1 MRG gegen den Beschwerdeführer vorgehende – Partei auch ohne die Vertretung durch den Verein M. berechtigt und befähigt wäre ihre Rechtsansprüche vor der belangten Behörde durchzusetzen.

Die vom Beschwerdeführer aufgezeigten Gründe für die Unzulässigkeit der Vertretung stellen allesamt nur öffentliche Rechte und Pflichten dar, auf deren Durchsetzung der Beschwerdeführer keinen subjektiven Anspruch hat. Dass die gegen den Beschwerdeführer vorgehende Partei sich durch den Verein M. vertreten lässt, kann nur dazu führen, dass ihr ein fachlicher Beistand zur Verfügung steht und ihr die Rechtsdurchsetzung erleichtert wird. Die Überprüfung von Mietzinshöhen betrifft lediglich die wirtschaftlichen Interessen des Beschwerdeführers und ist es der belangten Behörde verwehrt, einen diese betreffenden Feststellungsbescheid zu erlassen.

Zudem ist die Frage der Vertretungsbefugnis einer (juristischen oder natürlichen) Person eine notwendige verfahrensrechtliche Vorfrage eines Sachbegehrens, die nicht zum Gegenstand eines davon unabhängigen Feststellungsbescheides gemacht werden kann und daher nur im Verfahren betreffend die Hauptsache von Relevanz ist und in diesem geklärt werden kann.

Daraus folgt, dass die belangte Behörde den Antrag des Beschwerdeführers vom 13.6.2017 zu Recht als unzulässig zurückgewiesen hat, weshalb die gegenständliche Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

Abschließend sei der Vollständigkeit halber noch bemerkt, dass, soweit der Beschwerdeführer die belangte Behörde als befangen ansieht, ihm entgegenzuhalten ist, dass sich die Befangenheit nur auf die jeweilige Person und nicht auf eine Behörde bzw. andere Bedienstete einer Behörde bezieht (vgl. VwGH vom 27.8. 2014, Zl. 2013/05/0169; mit Hinweis auf Hengstschläger/Leeb, AVG I, S. 52 f, Rz 3 ff zu § 7). Im gegenständlichen Fall wurde eine Befangenheit des betreffenden Organwalters der Entscheidung weder geltend gemacht noch ist eine solche ersichtlich.

Was den nicht näher konkretisierten Antrag des Beschwerdeführers auf Wiederaufnahme anlangt (für den keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes vorliegt), sei angemerkt, dass das Schlichtungsverfahren bis dato nicht abgeschlossen ist, demnach eine rechtskräftige Entscheidung aussteht und damit eine primäre Voraussetzung für die Anwendung des § 69 AVG nicht vorliegt.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung wird gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen, weil die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und dem Entfall weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 GRC entgegenstehen.

Gegen dieses Erkenntnis ist die ordentliche Revision nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt: Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Überdies liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Schlichtungsstelle; mietrechtliches Schlichtungsverfahren; Vertretungsbefugnis; Feststellungsbescheid; rechtliche Interesse; notwendiges Mittel zweckentsprechender Rechtsverfolgung; Befangenheit

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2017:VGW.101.014.11095.2017

Zuletzt aktualisiert am

20.03.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at