

TE Vwgh Erkenntnis 1999/12/23 98/06/0199

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.12.1999

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §305;
AVG §52;
MRG §10 Abs1 idF 1991/068;
MRG §10 Abs3 idF 1991/068;
MRG §27 Abs1;
MRG §27 Abs5 idF 1993/800;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Brandtner, über die Beschwerde des P in W, vertreten durch Dr. H und Dr. A, Rechtsanwälte Partnerschaft in W, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien vom 31. August 1998, Zl. UVS-06/17/00769/97, betreffend Verwaltungsübertretung gemäß § 27 Abs. 1 Z. 1 Mietrechtsgesetz, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Wien hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 25. November 1997 wurde dem Beschwerdeführer angelastet, er habe "im Zuge der Anmietung der Wohnung Top. Nr. ... im Haus ..., vom Wohnungswerber und späteren Mieter, ..., am 18. September 1995 in den Räumlichkeiten der besagten Wohnung als Vormieter derselbigen Wohnung einen Betrag von S 150.000,- als Investitionsablöse vereinbarungsgemäß bezahlt erhalten, obwohl diesem Betrag keine gleichwertige Gegenleistung gegenüber gestanden war." Wegen Übertretung des § 27 Abs. 1 Z. 1 Mietrechtsgesetz (MRG) wurde über den Beschwerdeführer eine Geldstrafe in der Höhe von S 80.000,-, im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von vier Tagen verhängt.

Der dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid insoweit Folge

gegeben, "als die Tatanlastung zu lauten hat":

"Sie haben im Zuge der Anmietung der Wohnung Top Nr. ...im Haus ... vom Wohnungswerber und späteren Mieter, ..., am 18. September 1995 in den Räumlichkeiten der besagten Wohnung als Vormieter derselbigen Wohnung einen Betrag von S 80.000,- als Investitionsablöse vereinbarungsgemäß bezahlt erhalten, obwohl diesem Betrag keine gleichwertige Gegenleistung gegenüber gestanden war."

Der erstinstanzliche Straf- und Kostenausspruch wurde mit dem angefochtenen Bescheid "bestätigt". Im Berufungsverfahren legte der Beschwerdeführer eine Aufschlüsselung sämtlicher, von ihm in den Jahren 1988 bis 1992 durchgeführten Arbeiten samt Kosten, die von ihm mangels dafür vorhandener Belege geschätzt wurden, vor. Die Entscheidung der belangten Behörde wurde im Wesentlichen damit begründet, dass nach der unbestrittenen Vereinbarung dem Beschwerdeführer vom näher angeführten Mieter eine Geldsumme von S 150.000,- übergeben worden sei. Dieses Entgelt würde sich aus folgenden Gründen als überhöht erweisen:

Gemäß § 10 Abs. 1 MRG habe der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Gemäß § 10 Abs. 1 Z. 1 i.V.m. § 10 Abs. 3 Z. 1 MRG beträgt das Ausmaß der Abschreibung für die dort genannten Aufwendungen (Wasserleitung, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder Wärmeversorgungseinrichtungen oder sanitäre Anlagen) 1/10 pro Kalenderjahr. Da der Beschwerdeführer ausgeführt habe, die Investitionen seien zwischen 1988 und 1992 erfolgt und er jedenfalls keinen genauen Zeitpunkt für die jeweils getätigten Investitionen nennen habe können, gehe die erkennende Behörde - zu seinen Gunsten - davon aus, dass sämtliche Investitionen erst 1992 erfolgt seien. Die Wohnung sei 1995 übergeben worden und betrage daher die Abschreibung sämtlicher ablösefähiger Posten 3/10 vom Marktwert. Somit seien jedenfalls von den nach § 10 Abs. 3 Z. 1 MRG ablösefähigen Posten jeweils 3/10 in Abzug zu bringen. Weiters habe der Beschwerdeführer in seiner Aufstellung bei sämtlichen von ihm durchgeführten Investitionen auch die Position "Arbeit" ausgewiesen, d.h. dass er auch Kosten für die von ihm verrichtete Arbeit verrechnet habe. Dazu sei auszuführen, dass die Höhe des Ersatzanspruches in zweifacher Weise begrenzt sei:

1. durch den tatsächlich aufgewendeten Betrag (nicht für eigene Arbeitsleistungen, es sei denn, der Mieter sei befugter Unternehmer) und
2. durch den Zeitwert im Zeitpunkt der Auflösung des Mietvertrages.

Einen Ersatzanspruch für Möbel und Einrichtungsgegenstände sehe § 10 MRG nicht vor, weshalb auch das Verlangen einer Ablösesumme für sämtliche Möbel (Vorraum, Küchenverbau, Marmorplatte, Schrankraum, sowie Wohnzimmermöbel) unzulässig sei. Vom Vorliegen eines Kaufvertrages sei deshalb nicht auszugehen, da - wie die Berufungsverhandlung ergeben habe - dem neuen Mieter nicht die Möglichkeit eingeräumt worden sei, auf die Möbelstücke zu verzichten. Im Übrigen sei angemerkt, dass die vom Zeugen überlassenen der belangten Behörde zur Einsicht vorgelegten Fotos belegen, dass die Möbel derart abgenutzt gewesen seien, dass sie wohl überhaupt keinen Wert mehr gehabt hätten. Daraus werde jedoch ersichtlich, dass der Berufungswerber tatsächlich, d.h. nach dem geltenden MRG für die nach § 10 MRG getätigten Aufwendungen sowie unter Berücksichtigung der Abschreibung nur eine Summe (bereits zu seinen Gunsten aufgerundet) von S 70.000,- verlangen hätte dürfen, weshalb S 80.000,- unzulässigerweise, also ohne vorhandenen Gegenwert verlangt worden seien. Für die zum überwiegenden Teil rechtswidrige Annahme der Geldsumme spreche auch, dass der Beschwerdeführer den Erhalt einer Geldleistung ohne Nennung des konkreten Betrages bestätigt hätte. Weiters sei die Verärgerung des Beschwerdeführers über die vom Zeugen in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Zahlungsbestätigung unter Nennung des genauen Betrages nur in diese Richtung zu deuten. Außerdem habe der Beschwerdeführer dem Zeugen die Zusage gemacht, dass er in den ersten Monaten einen niedrigeren Mietzins zu bezahlen hätte. Dies sei allerdings nie erfolgt. Im gerichtlichen Verfahren habe sich der Beschwerdeführer im Rahmen eines Vergleichsabschlusses verpflichtet, dem Mieter gegenüber einen Betrag von S 85.000,- zurückzuerstatten. Gerade letztere Tatsache untermauere die Rechtsauffassung, dass der Beschwerdeführer offensichtlich doch ein übermäßiges Entgelt für seine Investitionen verlangt habe. Der belangten Behörde erscheine nicht glaubwürdig, zumal es nicht der allgemeinen Lebenserfahrung entspreche, dass jemand ohne Rechtsanspruch des Prozessgegners derart hohe Beträge verschenke.

Hinsichtlich des Verschuldens ergebe sich, dass der Beschwerdeführer eine Zwangssituation des Mieters, der dringend

eine Wohnung benötigt habe, ausgenutzt habe. Fahrlässigkeit werde dem Beschwerdeführer auch dahingehend angelastet, dass er die Abschreibung nicht berücksichtigt habe und auch Geld für nicht ablösefähige Sachen verlangt habe. Bei entsprechender Erkundigung hätte er leicht feststellen können, wofür eine Ablöse verlangt werden dürfe und in welcher Höhe.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 27 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 (MRG),

sind ungültig und verboten

"1. Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 zu ersetzen hat;

..."

Gemäß § 27 Abs. 5 MRG i.d.F. BGBl. Nr. 800/1993 begeht, wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen lässt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, in den Fällen des Abs. 1 Z. 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu S 200.000 zu bestrafen. Die Geldstrafe ist unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit so zu bemessen, dass sie den Wert der nach Abs. 1 unzulässig vereinbarten Leistung übersteigt (die Teile dieser Bestimmung, die die zweimalige Begehung einer solchen Verwaltungsübertretung betreffen, sind im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung und werden daher nicht angeführt). Gemäß § 10 Abs. 1 MRG i.d.F. BGBl. Nr. 68/1991 hat der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1.

bei den in Abs. 3 Z. 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,

2.

bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen, jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,

3.

sonst ein Zwanzigstel.

In § 10 Abs. 3 MRG sind die in Abs. 1 genannten Aufwendungen näher angeführt.

Der Beschwerdeführer rügt, dass seine Investitionen ohne Beiziehung eines Sachverständigen mit maximal S 70.000,-- geschätzt worden seien. Die belangte Behörde sei zu diesem Ergebnis vor allem deshalb gekommen, weil ihrer Auffassung nach für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände kein Ersatz begehrt werden könne. Die belangte Behörde habe sich dabei auf § 10 MRG gestützt. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes stelle eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters u.a. der Zeitwert (das ist der Neuwert abzüglich Amortisation) von überlassenen Einrichtungsgegenständen dar, ohne Rücksicht darauf, ob diese vom Mieter selbst oder einem seiner Vorgänger angeschafft worden seien. Soweit der vereinbarten Ablöse eine derartige Gegenleistung gegenüberstehe, bedürfe es keiner Titulierung (es wird auf die Entscheidung MietSlg. 47.302 verwiesen). Es sei daher nicht von Bedeutung, ob man im vorliegenden Fall vom Vorliegen eines Kaufvertrages ausgehe oder nicht. Tatsache

sei, dass die Einrichtungsgegenstände, die der Beschwerdeführer genannt habe, dem Nachmieter übergeben worden seien. Zu Unrecht habe der Zeitwert dieser Einrichtungsgegenstände keinen Niederschlag in der Bewertung des zulässigen Betrages gefunden.

Mit diesem Vorbringen ist der Beschwerdeführer im Recht. Der Vormieter ist nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes (vgl. u.a. das Urteil des Obersten Gerichtshofes vom 11. Oktober 1989, 1 Ob 656, 657/89 (abgedruckt in WoBl 1990/61 = MietSlg. 41.308)) bei Ablösevereinbarungen an die im § 10 MRG vorgesehenen Beschränkungen nicht gebunden, sondern berechtigt, sich den bei Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter noch vorhandenen Wert von Investitionen sowie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung bzw. Einbau ersetzen zu lassen. Die Schätzung von vom Vormieter überlassener Investitionen bzw. Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat nach dem angeführten Urteil des Obersten Gerichtshofes objektiv-abstrakt zu erfolgen; demnach hat die Ermittlung des gemeinen Wertes (§ 305 ABGB), den die Sache am Ort und zur Zeit, die der Schätzung zugrundezulegen sind, für jedermann - und daher nicht gerade für eine bestimmte Person - hat, stattzufinden; es kommt also nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an. Die Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter hängt demnach auch nicht davon ab, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke der neue Mieter den Bestandgegenstand gemietet hat. Bei der Schätzung ist vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müsste, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw. herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten (vgl. das angeführte Urteil und die weitere zivilgerichtliche Judikatur, die in Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰, 1997, 305, RdZ. 11 unter lit. a und b angeführt ist). Die belangte Behörde hat daher zu Unrecht unter Berufung auf § 10 MRG die Auffassung vertreten, dass Einrichtungsgegenstände nicht Gegenstand einer Ablösevereinbarung sein können. Die belangte Behörde hat in diesem Zusammenhang auch argumentiert (worauf sie sich gleichfalls in der Gegenschrift beruft), aufgrund der vom Nachmieter der Behörde vorgelegten Fotos betreffend die überlassenen Möbel ergebe sich, dass sie derart abgenützt gewesen seien, "dass sie wohl überhaupt keinen Wert mehr hatten". Auch wenn der Beschwerdeführer gegen die vom Nachmieter vorgelegten Fotos über die Möbel keinen Einwand erhob, kann daraus nichts für die Frage des Wertes dieser Möbel gewonnen werden. Bei der Schätzung von nicht mehr neuen Einrichtungsgegenständen ist der Zeitwert (das ist der Neuwert abzüglich der Amortisation; siehe dazu die Urteile des Obersten Gerichtshofes vom 25. Februar 1988, 7 OB 734/87, WoBl 1988/80, und vom 13. April 1989, 6 Ob 576/89, MietSlg. 41.305) maßgeblich. Eine Beurteilung des Wertes von überlassenen Einrichtungsgegenständen bedarf in der Regel der Begutachtung durch einen Sachverständigen. Dies gilt auch für die allfällige Schlussfolgerung, die durch einen Sachverständigen getroffen werden müsste, dass einem bestimmten Einrichtungsgegenstand kein Zeitwert mehr zukommt.

Nach der angeführten zivilgerichtlichen Judikatur ist der Vormieter bei Ablösevereinbarungen - wie bereits dargelegt - nicht an die im § 10 MRG vorgesehenen Beschränkungen gebunden. Die belangte Behörde ist daher auch unzutreffend bei den von ihr anerkannten Investitionen von der im § 10 MRG angeordneten Zehntelabschreibung ausgegangen. Es ist vielmehr von jeder Investition der Zeitwert im dargelegten Sinne zu ermitteln.

Im Rahmen der Beurteilung des Verschuldens des Beschwerdeführers hat sich die belangte Behörde daher auch zu Unrecht darauf gestützt, dass der Beschwerdeführer die Zehntelabschreibung gemäß § 10 MRG nicht berücksichtigt habe und Geld für nicht ablösefähige Sachen (nämlich die Einrichtungsgegenstände) verlangt habe.

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

Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 23. Dezember 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060199.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at