jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/2/14 95/19/0820

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.02.1997

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
41/02 Passrecht Fremdenrecht;

Norm

ABGB §1098;
ABGB §1118;
AufG 1992 §5 Abs1;
FrG 1993 §10 Abs1 Z2;
MRG §11 Abs1 Z1;
MRG §11 Abs1 Z2;
MRG §11;
MRG §30 Abs2 Z4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Puck und die Hofräte Dr. Zens,

Dr. Bayjones, Dr. Schick und Dr. Hinterwirth als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Böheimer, über die Beschwerde des K in W, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Bundesministers für Inneres vom 12. Juli 1995, Zl. 105.878/2-III/11/94, betreffend Aufenthaltsbewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund (Bundesministerium für Inneres) hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.770,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren an Stempelgebührenersatz wird abgewiesen.

Begründung

Der Beschwerdeführer beantragte am 23. Juni 1994 die Verlängerung seiner Aufenthaltsbewilligung. Im Zuge des Verwaltungsverfahrens berief er sich darauf, in einer Wohnung Unterkunft gefunden zu haben, welche D als Hauptmieter in Bestand genommen habe (ON 4 und 5 des Verwaltungsaktes). In einer an die belangte Behörde gerichteten Eingabe vom 12. Mai 1995 wird D vom Beschwerdeführer ausdrücklich als "Vermieter" bezeichnet (vgl. ON 10 des Verwaltungsaktes). Dieser bestätigte am 10. Mai 1995, daß die 70 m2 große Wohnung von sieben Personen bewohnt werde. Mit Note vom 7. Juni 1995 forderte die belangte Berufungsbehörde den Beschwerdeführer unter

anderem auf, den Mietvertrag betreffend die in Rede stehende Unterkunft und die Erklärung des Vermieters, daß D zur Untervermietung berechtigt sei, vorzulegen. Dieser Aufforderung kam der Beschwerdeführer lediglich durch Vorlage des (Haupt)Mietvertrages, nicht jedoch durch Vorlage der diesbezüglichen Erklärung des Vermieters nach.

§ 6 des zwischen dem Hauseigentümer und D abgeschlossenen Mietvertrages lautet wie folgt:

"§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; ..."

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Bundesministers für Inneres vom 12. Juli 1995 wurde der Antrag des Beschwerdeführers gemäß § 5 Abs. 1 AufG abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus, die vom Beschwerdeführer dargetane Unterkunft weise eine Nutzfläche von 70 m2 auf und werde von sieben Personen bewohnt. Dem Hauptmieter der Unterkunft, D, sei die Untervermietung aufgrund des zwischen ihm und dem Hauseigentümer abgeschlossenen Mietvertrages nicht gestattet. Angesichts des "angeführten Überbelages" könne aufgrund der unerlaubten Untervermietung nicht von einer gesicherten Unterkunft gesprochen werden. Die öffentlichen Interessen an der Versagung der Bewilligung überwögen die privaten Interessen des Beschwerdeführers im Sinne des Art. 8 MRK.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde mit dem Antrag, ihn aus diesen Gründen aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Insoweit der Beschwerdeführer darlegt, er nutze die Wohnung nicht aufgrund eines Untermietverhältnisses, sondern aus dem Titel der "Mitbenützung", verstößt er gegen das Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, bezeichnete er doch selbst in seiner Eingabe vom 12. Mai 1995 D als Vermieter und trat der daraus gezogenen Schlußfolgerung der belangten Behörde, es liege ein Untermietverhältnis vor (vgl. die Note vom 7. Juni 1995), im Verwaltungsverfahren nicht entgegen.

§ 5 Abs. 1 AufG lautet:

"§ 5. (1) Eine Bewilligung darf Fremden nicht erteilt werden, bei denen ein Sichtvermerksversagungsgrund (§ 10 Abs. 1 FrG) vorliegt, insbesondere aber, wenn deren Lebensunterhalt oder eine für Inländer ortsübliche Unterkunft in Österreich für die Geltungsdauer der Bewilligung nicht gesichert ist."

§ 1098 und § 1118 ABGB lauten auszugsweise:

"§ 1098. Mieter und Pächter sind berechtigt, die Miet- und Pachtstücke dem Vertrage gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen, oder auch in Afterbestand zu geben, wenn es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Vertrage nicht ausdrücklich untersagt worden ist.

§ 1118. Der Bestandgeber kann seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; ..."

§ 11 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 und 2 MRG lauten auszugsweise:

"Untermietverbote

§ 11. (1) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung

kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

1.

der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,

2.

der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,

3. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder

4. wenn mit Grund zu besorgen ist, daß der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

(2) ...

Kündigungsbeschränkungen

§ 30. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

...

4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;

..."

Gemäß § 1 Abs. 1 MRG gilt dieses Bundesgesetz unter anderem für die Miete von Wohnungen und einzelnen Wohnungsteilen. Für das Vorliegen der Ausnahmebestimmungen des § 1 Abs. 2, 3 oder 4 MRG bestehen vorliegendenfalls keine Anhaltspunkte.

Der Vermieter könnte sich daher auf das vertraglich ausbedungene Untermietverbot lediglich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, insbesondere bei Vorliegen eines der in § 11 Abs. 1 Z. 1 bis 4 MRG genannten Umstände berufen.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung, daß die Annahme, eine ortsübliche Unterkunft liege nur dann vor, wenn jeder der darin lebenden Personen eine Nutzfläche von mindestens 10 m2 zur Verfügung stehe, keinesfalls offenkundig sei (vgl. hiezu etwa das hg. Erkenntnis vom 29. September 1994, Zl. 94/18/0361). Damit kann aber nicht davon ausgegangen werden, ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liege schon deshalb vor, weil die über eine Nutzfläche von 70 m2 verfügende Unterkunft von sieben Personen bewohnt werde. Selbst bei Vorliegen des in § 11 Abs. 1 Z. 3 MRG bezeichneten Grundes wäre der Bescheid aus nachstehenden Gründen rechtswidrig:

Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 11 MRG könnte aber nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, die Unterkunft des Beschwerdeführers sei aufgrund des Untermietvertrages nicht gesichert. Die unberechtigte Untervermietung ist jedenfalls kein Grund für die Aufkündigung des Untermietverhältnisses selbst. In Ansehung des Hauptmietvertrages stellen lediglich die in § 11 Abs. 1 Z. 1 und 2 MRG genannten wichtigen Gründe gegen die Untervermietung Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 4 MRG dar. Ein wirksames Verbot berechtigt den Hauptbestandgeber lediglich zur Unterlassungsklage (gegen seinen Vertragspartner), deren Ergebnis allerdings kaum praktisch vollstreckbar ist; zur vorzeitigen Vertragsaufhebung gemäß § 1118 ABGB hingegen nur, wenn dies zulässig vereinbart wurde oder sich sonst aus dieser Bestimmung ein Grund hiefür ergibt; auch als wichtiger Kündigungsgrund kommt - außerhalb des § 30 Abs. 2 Z. 4 MRG - diese Vertragsverletzung nur bei Gefährdung der (wirtschaftlichen) Existenz (des Hauptbestandgebers) in Betracht (vgl. hiezu Würth in Rummel I2, Rz 13 zu § 1098 ABGB). Erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 1118 erster Fall ABGB läge bei vertragswidriger Untervermietung nur unter besonderen Verhältnissen (ungünstige Entwicklung des Kundenstocks oder Gefahr des Verlustes eigener Rechte des Hauptbestandgebers) vor, sonst nicht (vgl. Würth, a.a.O., Rz 13 zu § 1118 ABGB). Feststellungen darüber, daß die Unzulässigkeit der Untervermietung eine solche ist, die den Hauseigentümer zur vorzeitigen Auflösung oder zur Aufkündigung des Bestandsverhältnisses zum Untervermieter berechtigen würde, sind dem angefochtenen Bescheid nicht zu entnehmen.

Aus diesen Erwägungen war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung wäre die Vorlage des angefochtenen Bescheides ausreichend gewesen. Jene des Mietvertrages war entbehrlich, weil dieser ohnedies in den Verwaltungsakten enthalten ist.

Soweit Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes zitiert werden, die in der Amtlichen Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse dieses Gerichtshofes nicht veröffentlicht sind, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, hingewiesen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1995190820.X00

Im RIS seit

02.05.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at