jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2022/9/19 VGW-101/050/10138/2022

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.09.2022

Entscheidungsdatum

19.09.2022

Index

22/03 Außerstreitverfahren
40/01 Verwaltungsverfahren
20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

AußStrG 2003 §25 Abs2 Z1
AVG §6
AVG §38
MRG §16
MRG §37 abs. 1
MRG §39

1. AVG § 6 heute
2. AVG § 6 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 38 heute
2. AVG § 38 gültig ab 01.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 38 gültig von 01.02.1991 bis 28.02.2013

1. MRG § 16 heute
2. MRG § 16 gültig ab 01.04.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
3. MRG § 16 gültig von 01.04.2021 bis 31.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
4. MRG § 16 gültig von 01.01.2015 bis 31.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
5. MRG § 16 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
6. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
7. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
8. MRG § 16 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
9. MRG § 16 gültig von 01.03.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
10. MRG § 16 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
11. 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 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018

3. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
4. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
5. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
6. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
8. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
9. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
10. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
11. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
12. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
13. 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 seine Richterin Dr. Gamauf-Boigner über die Beschwerde des Herrn Dipl.-Ing. A. B., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat IV, vom 11. Juli 2022, Zl. MA 50-Schli-...-2022, betreffend eine Angelegenheit nach dem Mietrechtsgesetz (MRG),

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid behoben.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit der gegenständlichen Entscheidung der belangten Behörde vom 11. Juli 2022 wurde das mit Antrag vom 10. Mai 2022 bei der Magistratsabteilung 50 (MA 50) - Gruppe Schlichtungsstelle eingeleitete Verfahren zur Überprüfung des Hauptmietzinses gemäß § 16 MRG betreffend Wien, C.-gasse 8, bis zur rechtskräftigen Erledigung der Vorfrage (Anwendbarkeit des MRG auf das verfahrensgegenständliche Mietverhältnis) im Räumungsverfahren vor dem BG Hietzing zur Zahl 9 C .../21g gemäß § 38 AVG ausgesetzt.

Dies wurde damit begründet, dass der Antragsteller am 10. Mai 2022 erstmalig die Überprüfung des Hauptmietzinses begehrte. Nach einigen Verbesserungen sei der Antrag samt Ergänzungen dem Antragsgegner zugestellt worden. Im weiteren Verlauf habe die Antragsgegenseite im Wesentlichen mitgeteilt, dass beim HG Hietzing zur GZ 9 C .../21g ein Räumungsverfahren anhängig sei, in welchem ein Zwischenantrag auf Feststellung zur Klärung der Vorfrage, ob das MRG auf das gegenständliche Bestandsverhältnis anwendbar ist, gestellt worden sei.

Da es sich bei der Klärung der Vorfrage zur Anwendbarkeit des MRG nicht um eine Klärung einer Frage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses handle, liege keine Vorfrage gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 Außerstreitgesetz vor und sei demnach im Verfahren vor der Schlichtungsstelle § 38 AVG anzuwenden.

Entscheidungsrelevant für die gegenständliche Bestreitung sei die Entscheidung darüber, ob das Mietverhältnis zwischen Antragsteller und Antragsgegner in den Anwendungsbereich des MRG fällt. Dies sei Gegenstand eines Feststellungsantrages im Räumungsverfahren vor dem BG Hietzing zur Zahl 9 C .../21g. Es sei daher bis zur rechtskräftigen Erledigung dieser Vorfrage die Aussetzung des gegenständlichen Verfahrens zweckmäßig.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die form- und fristgerecht eingebrachte Beschwerde, mit welcher im Wesentlichen geltend gemacht wird, dass zwar ein Räumungsverfahren vor dem BG Hietzing anhängig sei, in diesem Verfahren der zuständige Richter jedoch in der letzten Tagsatzung vom 4. August 2022 ausgesprochen habe, dass er das Verfahren gemäß § 189 ZPO auf die Frage der Klärung des Vorliegens oder Nichtvorliegens des unleidlichen

Verhaltens des Mieters eingegrenzt habe. Er habe erörtert, dass nach Ansicht des Gerichts für das Verfahren zu 9 C .../21g die Anwendbarkeit des MRG auf das Mietverhältnis zwischen den Streitteilen keine notwendige Vorfrage bilde, da sich der Kläger (hier: Antragsgegner) auch auf § 1118 ABGB stütze und das Mietverhältnis ordentlich gekündigt habe. Der Richter habe erörtert, dass daher derzeit über den Zwischenantrag auf Feststellung, ob auf das Mietverhältnis das MRG anwendbar ist, nicht entschieden werde.

Der Verwaltungsgerichtshof habe in seiner Entscheidung zu 2001/06/0161 ausgesprochen, dass bloß daraus, dass in zwei Verfahren als Grundlage für die Beurteilung jeweils verschiedener Ansprüche derselbe Sachverhalt zu beurteilen ist, noch nicht folge, dass mit einem dieser Verfahren bis zur Erledigung des anderen zuzuwarten sei, und zwar auch dann nicht, wenn in dem anderen Verfahren über diese Frage als Hauptfrage zu entscheiden wäre. Im gegenständlichen Fall sei im Verfahren vor dem BG Hietzing zu 9 C .../21g über die Frage, ob das MRG auf das Mietverhältnis zwischen den Parteien anwendbar ist, nur mittels Zwischenantrag auf Feststellung zu entscheiden. Umso mehr müsse die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zahl 2001/06/0161 auch im gegenständlichen Fall zur Anwendung kommen, vor allem unter dem Aspekt, dass der Richter bereits ausgesprochen hat, dass über die Anwendbarkeit des MRG im Verfahren vor dem BG Hietzing derzeit überhaupt nicht entscheiden wird. Es sei für den Antragsteller daher nicht absehbar, ob eine derartige Entscheidung überhaupt getroffen werden wird und falls ja sei der Zeitpunkt dieser Entscheidung nicht absehbar. Die Klärung der Rechtsfrage, ob das MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis Anwendung findet, sei zudem mit keinem erheblichen verfahrenstechnischen Aufwand verbunden. Die Schlichtungsstelle Wien könnte die Vorfrage, ob das MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis anwendbar ist, ohne großen Verfahrensaufwand, beispielsweise mittels Einholung eines Sachverständigengutachtens zu beantworten und klären. Es sei die Aussetzung des Verfahrens nicht gerechtfertigt und die Entscheidung daher mit Rechtswidrigkeit behaftet.

Mit verbessertem Antrag vom 10. Mai 2022 stellte der nunmehrige Beschwerdeführer den Antrag bei der Magistratsabteilung 50 auf „Geltendmachung des MRG und Überprüfung und Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses“ mit weiteren Anträgen. Dazu gab der rechtsfreundliche Vertreter des Antragsgegners mit Schriftsatz vom 8. Juli 2022 eine Äußerung dahingehend ab, dass die Frage, ob der Mietgegenstand dem MRG unterliegt, bereits im Räumungsverfahren, welches beim Bezirksgericht Hietzing zur Zahl 9 C .../21g anhängig ist, vom Antragsteller aufgeworfen worden sei. Weil diese Frage eine über das Bezirksgerichtsverfahren hinausgehende Bedeutung habe, nämlich auch für dieses Schlichtungsverfahren, sei ein Zwischenantrag auf Feststellung gestellt worden. Da dieses Schlichtungsstellenverfahren nur dann zulässig sei, wenn das MRG anwendbar ist, sei dies eine Vorfrage, im Bezirksgerichtsverfahren eine Hauptfrage. Es wurde daher seitens des Antragsgegners der Antrag gestellt, das gegenständliche Schlichtungsstellenverfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage (Anwendbarkeit des MRG) auszusetzen.

Im Rahmen des Verfahrens über den Antrag hinsichtlich der Überprüfung des Hauptmietzinses zum Objekt in Wien, C.-gasse 8 stellte sich, wie dem Akteninhalt zu entnehmen ist, die von der belangten Behörde zu klärende Frage, ob das Mietverhältnis überhaupt in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Diese Frage wurde auch im Verfahren vor dem Bezirksgericht Hietzing zur Zahl 9 C .../21g releviert und festgehalten, dass vom Antragsgegner im dg. Verfahren der Antrag auf Feststellung gestellt wurde, dass das Mietverhältnis betreffend das Bestandobjekt in Wien, C.-gasse 8 nicht den Bestimmungen des MRG unterliegt. Dies mit Schriftsatz vom 8. Juli 2022. Dies wurde im Verhandlungsprotokoll vom 4. August 2002 ONr. 27 des BG Hietzing festgehalten. Ebenfalls wurde in diesem Protokoll festgehalten, dass nach Ansicht des Richters die Präjudizialität der Anwendbarkeit oder Nichtanwendbarkeit des Mietrechtgesetzes im konkreten Fall fraglich sei, weil die Räumungsklage unter anderem auch auf § 1118 ABGB gestützt wurde. Im Rahmen dieser Verhandlung wurde der Beschluss gefasst, dass das Verfahren zunächst auf die Frage des behaupteten unleidlichen Verhaltens des Beklagten eingegrenzt und eine Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung der Anwendbarkeit des Mietrechtgesetzes nicht erfolgen und diese auch nicht in absehbarer Zeit in Aussicht genommen wird.

Es wird daher als erwiesen angenommen, dass die belangte Behörde spätestens mit Schriftsatz vom 8. Juli 2022 in Kenntnis gesetzt wurde, dass die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes auf das bei ihr anhängige Verfahren zweifelhaft ist.

Dies ergibt sich aus dem unbedenklichen Akteninhalt und auch aus der Entscheidung der belangten Behörde, die selbst ausspricht, dass für die gegenständliche Bestreitung entscheidungsrelevant ist, ob das Mietverhältnis zwischen

Antragsteller und Antragsgegner in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt.

Gemäß § 37 Abs. 1 MRG entscheidet über die Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Miethaus gelegen ist:

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);

§ 39 MRG bestimmt:

(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.

(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.

(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.

(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.

(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.

Gemäß § 38 AVG ist, sofern die Gesetze nicht anderes bestimmen, die Behörde berechtigt, im Ermittlungsverfahren auftauchende Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von den Gerichten zu entscheiden wären, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrunde zu legen. Sie kann aber auch das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. beim zuständigen Gericht bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird.

Gemäß § 6 AVG hat die Behörde ihre sachliche und örtliche Zuständigkeit von Amts wegen wahrzunehmen.

Die amtswegige Wahrnehmung der behördlichen Zuständigkeit hat in jeder Lage des Verfahrens zu erfolgen (vgl. dazu VwGH 25.3.1968 VwSlg. 7319A ua.).

Bei einer Vorfrage im Sinne des § 38 handelt es sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes um eine Frage, zu deren Beantwortung die in einer Verwaltungsangelegenheit zur Entscheidung berufene Behörde sachlich nicht zuständig ist, die aber für ihre Entscheidung eine notwendige, unabdingbare Grundlage bildet und daher von ihr bei ihrer Beschlussfassung berücksichtigt werden muss (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. Juli 2000, Zl. 2000/19/0093).

Aus der Zusammenschau von § 39 Abs. 1 MRG und § 6 AVG ergibt sich für das erkennende Gericht, dass die Frage der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes auf das vor der belangten Behörde angestrengte Verfahren keine Vorfrage im Sinne des § 38 AVG darstellt, sondern vielmehr die für die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle der Magistratsabteilung 50 maßgebliche Hauptfrage, da sie gemäß § 39 Abs. 1 Mietrechtsgesetz nur über Verfahren nach § 37 Abs. 1 Mietrechtsgesetz entscheiden darf bzw. muss. Käme die Behörde zum Schluss, dass auf das bei ihr anhängig gemachte Verfahren § 37 Abs. 1 Mietrechtsgesetz nicht anwendbar ist, wäre sie verpflichtet, diese ihre Nichtzuständigkeit von Amts wegen wahrzunehmen und die notwendigen Schritte gem. § 6 AVG ohne unnötigen Aufschub vorzunehmen.

Die angefochtene Entscheidung war daher schon aus diesem Grund ohne weiteres Eingehen auf die Beschwerde aufzuheben.

Die beantragte mündliche Verhandlung konnte in Anwendung des § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Auch Art. 6 Abs. 1 EMRK steht einem Entfall der mündlichen Verhandlung nicht entgegen, weil es zum Einen um eine prozessuale Entscheidung ging (VwGH 21.12.2016, Ra 2016/12/0056) und zum anderen keine Frage der Glaubwürdigkeit zu beurteilen war, die Tatsachen unbestritten sind und das Gericht auf Grund der Aktenlage entscheiden konnte, wobei im konkreten Fall lediglich rechtliche Fragen zu entscheiden sind (vgl. VwGH 21.12.2016, Ra 2016/04/0117 mit Verweis auf das Urteil des EGMR vom 8.11.2016, Nr. 64160/11).

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist 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. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Mietrecht; Schlichtungsstelle; Anwendungsbereich; Vorfrage; Aussetzung des Verfahrens; Hauptfrage

Anmerkung

VfGH v. 14.12.2022, E 3132-3135/2022; Ablehnung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGWI:2022:VGW.101.050.10138.2022

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2023

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