



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler sowie Hofrätin Mag.^a Merl und Hofrat Mag. Haunold als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.^a Schreiber, BA, über die Revision des K B in W, vertreten durch Dr. Thomas Fried, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Gonzagagasse 11/2/22, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 24. August 2018, VGW-001/059/1179/2017-11, betreffend Übertretung des § 27 Mietrechtsgesetz (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 10. Bezirk), den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

- 1 Mit Straferkenntnis der belangten Behörde vor dem Verwaltungsgericht vom 27. Dezember 2016 wurde dem Revisionswerber zur Last gelegt, als Vornutzungsberechtigter einer näher genannten Wohnung in Wien 10 vom neuen Nutzungsberechtigten dieser Wohnung am 3. Mai 2014 entsprechend der Entscheidung der „MA 50 - Schlichtungsstelle“ vom 18. Dezember 2016 eine Leistung, nämlich € 1.912,68, und somit eine Leistung ohne gleichwertige Gegenleistung, die eine verbotene Ablöse darstelle, entgegengenommen zu haben. Er habe dadurch § 27 Abs. 1 Z 1 Mietrechtsgesetz (MRG) in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Z 13 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) verletzt. Es wurde deshalb über den Revisionswerber gemäß § 27 Abs. 5 MRG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Z 13 WGG eine Geldstrafe in der Höhe von € 2.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe: 5 Tage) verhängt und ihm die Bezahlung von Verfahrenskosten vorgeschrieben.
- 2 Die gegen dieses Straferkenntnis erhobene Beschwerde wurde mit dem angefochtenen Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 24. August 2018 als unbegründet abgewiesen. Eine ordentliche Revision an den





Verwaltungsgerichtshof gegen diese Entscheidung wurde für unzulässig erklärt.

- 3 Gegen das angefochtene Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.
- 4 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.
- 5 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.
- 6 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 7 Zur Begründung ihrer Zulässigkeit bringt die Revision vor, es bestehe noch keine ständige Rechtsprechung zur Frage, ob auch dann von einer „verbotenen“ Ablöse gesprochen werden könne, wenn - wie im gegenständlichen Fall - von einer bezahlten Ablöse in der Höhe von € 11.000,-- lediglich weniger als 20 % - konkret: € 1.912,68 - als überhöht angesehen worden seien.
- 8 Die Verwaltungsstrafbestimmung des § 27 Abs. 5 MRG in der Fassung BGBl. I Nr. 98/2001 stellt auf die Entgegennahme oder das Sich-versprechen-lassen von „Leistungen“ ab, die „mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen“.





- 9 Nach § 27 Abs. 1 Z 1 MRG sind - von den Ausnahmen des zweiten Teilsatzes leg. cit. abgesehen - Vereinbarungen ungültig und verboten, 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.
- 10 Bereits nach dem Wortlaut dieser Bestimmung trifft der Gesetzgeber bei der Festlegung von verbotenen Vereinbarungen keine Unterscheidung hinsichtlich der Betragshöhe oder eines - als überhöht zu beurteilenden - „Mindestprozentsatzes“ einer bezahlten Ablöse. Verboten und der Verwaltungsstrafbestimmung unterworfen ist daher jener Betrag, dem keine „gleichwertige Gegenleistung“ gegenübersteht, unabhängig von der Höhe dieses Betrages oder der vereinbarten gesamten Ablöse.
- 11 Damit im Einklang normiert auch der zwischen den erwähnten Absätzen 1 und 5 des § 27 MRG stehende Abs. 3 leg. cit. ein entsprechendes Rückforderungsrecht hinsichtlich jener Leistungen, die ohne gleichwertige Gegenleistung getätigt wurden, somit ohne eine diesbezügliche betrags- oder prozentmäßige Einschränkung (arg. „Was entgegen ... den Bestimmungen des Abs. 1 geleistet wird, ...“).
- 12 Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG liegt nicht vor, wenn - wie im gegenständlichen Fall - die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig ist (VwGH 19.6.2018, Ro 2016/06/0011).
- 13 Dass ein Sachverhalt vorläge, auf dessen Grundlage das Verwaltungsgericht im Rahmen der Beurteilung betreffend das hier in Rede stehende „Ablöseverbot“ des § 27 Abs. 1 MRG unter Rückgriff auf die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 27 Abs. 3 MRG entwickelten Grundsätze (vgl. VwGH 28.3.2006, 2003/06/0116) zu einem anderen Ergebnis hätte kommen müssen, wird in der Zulässigkeitsbegründung der Revision nicht behauptet.
- 14 Ferner wirft der Revisionswerber in seinen Zulässigkeitsausführungen im Zusammenhang mit der subjektiven Tatseite des ihm vorgeworfenen



Fehlverhaltens die Frage auf, inwieweit man verpflichtet sei, bereits vor der Forderung einer Ablöse ein Gutachten einzuholen, um sicherzugehen, „dass man nicht zu viel verlangt“.

- 15 Dem ist zu entgegnen, dass das Verwaltungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung die Verpflichtung zur Einholung eines Gutachtens (vor Verlangen und Entgegennahme einer Ablösesumme) gar nicht zugrunde legte. Vielmehr beschränkte sich das Verwaltungsgericht bei der Begründung des zumindest fahrlässigen Verhaltens des Revisionswerbers mit dem Vorwurf, dieser habe es unterlassen, sich bei einer fachkundigen Stelle „zu erkundigen“. Dies wird vom Revisionswerber auch nicht bestritten.
- 16 Ungeachtet dessen handelt es sich bei einer Verwaltungsübertretung nach § 27 Abs. 5 MRG um ein „Ungehorsamsdelikt“ im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG (VwGH 28.10.1999, 98/06/0062). Im Falle eines Ungehorsamsdeliktes gemäß § 5 Abs. 1 VStG ist Fahrlässigkeit anzunehmen, es sei denn, der Beschuldigte macht glaubhaft, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft (vgl. u.a. VwGH 26.6.2018, Ra 2016/05/0005). Die Zulässigkeitsbegründung der Revision enthält jedoch kein entsprechendes Vorbringen.
- 17 Die Revision war daher zurückzuweisen.

W i e n , am 23. Oktober 2018