



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38870
Telefax: (43 01) 4000 99 38870
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-001/016/5024/2016-6
H. Z.

Wien, am 25. Juli 2016

Geschäftsabteilung: VGW-A

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter MMag. Dr. Böhm-Gratzl über die Beschwerde des H. Z., E., Wien, vertreten durch Rechtsanwälte KG, vom 14.4.2016 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, vom 14.3.2016, ZI. MBA ... - S 43095/15, betreffend eine Übertretung des § 27 Abs. 1 Z 1 Mietrechtsgesetz – MRG, BGBl. 520/1981, idF BGBl. I Nr. 98/2001 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21.7.2016

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 50 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt.

II. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGGV hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 110,- (das sind 20% der verhängten Geldstrafe) zu leisten. Die Z. GmbH, E., Wien, haftet für diesen Kostenbeitrag gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand.

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

Entscheidungsgründe

Mit Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, vom 14.3.2016 wurde dem Beschwerdeführer – wörtlich – wie folgt vorgeworfen:

„Sie haben es als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als zur Vertretung nach außen Berufener der Z. GmbH mit Sitz in Wien, E., zu verantworten, dass sich diese Gesellschaft als Vertreterin der Vermieterin der Wohnung in Wien, K.-gasse /13, Frau K. Er., entgegen dem § 27 Abs. 1 MRG von Herrn G. D., geb. 1964, und Frau C. P., geb. 1972, als neuen Mietern der genannten Wohnung im Mietvertrag vom 3.8.2015 Euro 480.- für die Vertragserrichtung versprechen hat lassen und diesen Betrag von den Mietern am 10. August 2015 auch erhalten hat.“

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Der Beschwerdeführer habe hiedurch § 27 Abs. 1 Z 1 MRG verletzt und wurde über ihn gemäß § 27 Abs. 5 leg. cit. iVm § 9 Abs. 1 VStG eine Geldstrafe iHv EUR 550,- bzw. für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe im Ausmaß von einem Tag und neun Stunden verhängt. Gemäß § 64 Abs. 2 VStG wurden als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens EUR 55,- festgesetzt. Zudem wurde ausgesprochen, dass die Z. GmbH für die verhängte Geldstrafe, die Verfahrenskosten und sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs. 7 VStG zur ungeteilten Hand hafte.

Begründend hiezu wurde – auszugsweise – wie folgt ausgeführt:

„Das im Spruch näher umschriebene strafbare Verhalten wurde der erkennenden Behörde mit Schreiben der Magistratsabteilung 50 vom 20. August 2015 zur Kenntnis gebracht und Ihnen in der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 2. September 2015 zur Last gelegt.“

Diese wurde Ihnen nachweislich durch Hinterlegung zugestellt. Ohne Angabe von Gründen blieben Sie der Verhandlung jedoch fern, weshalb das Strafverfahren, wie in der Aufforderung zur Rechtfertigung angedroht, gemäß § 41 Abs. 3 VStG ohne Ihre Anhörung weitergeführt wurde.“

Am 30. September 2015 übermittelte die MA 50 ein Schreiben, wonach das Administrativverfahren gütlich beigelegt worden sei.

[...]

Da Sie das Tatbild [des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG, Anm. des erkennenden Richters] nicht bestritten haben, wurde aufgrund der glaubwürdigen Angaben in der

Anzeige von dessen Begehung ausgegangen. Bemerkte wird, dass die nachträgliche Rücküberweisung des im Spruch genannten Betrages an die Mieter an der Verwirklichung des gesetzlichen Tatbildes nichts geändert hat.

Bei der vorliegenden Verwaltungsübertretung handelt es sich um ein so genanntes Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG. Gemäß dieser Bestimmung genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgen eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Dies konnten Sie nicht glaubhaft machen.

[...]

Es kamen im Verfahren weder Milderungs-, noch Erschwerungsgründe hervor.

Mangels Ihrer Angaben wurde seitens der erkennenden Behörde von durchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen ausgegangen.

Aus all diesen Gründen und den dem Gesetz zu entnehmenden Bemessungsrichtlinien erschien die verhängte Strafe schuld- und tatangemessen und überdies geeignet, Sie von weiteren strafbaren Handlungen gleicher Art abzuhalten.

Der Ausspruch über die Kosten des Verwaltungsstrafverfahrens ist im § 64 VStG 1991 idGF begründet, jener über die Haftung der Gesellschaft für die über Sie verhängte Geldstrafe samt die Kosten des Verfahrens im § 9 Abs. 7 leg. cit.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.“

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Hiegegen richtet sich die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde des – anwaltlich vertretenen – Beschwerdeführers vom 14.4.2016, in welcher – im Wesentlichen – wie folgt vorgebracht wird:

„Das Straferkenntnis wird im vollen Umfang wegen Gesetzeswidrigkeit angefochten. Das Straferkenntnis weist neben der Verletzung des rechtlichen Parteiengehörs zudem Feststellungs- und Begründungsmängel auf, die eine inhaltliche Rechtswidrigkeit darstellen.

Richtig ist, dass ich die Z. GmbH gemeinsam mit meinem Sohn Herrn Mag. A. Z. selbstständig seit 04.06.2008 vertrete. Ich bin gemeinsam mit meinem Sohn Geschäftsführer der Z. GmbH.

[...]

Ich habe die dem Straferkenntnis zugrundeliegende Verwaltungsübertretung nicht begangen und ich habe diese auch nicht zu verantworten.

1. Verletzung des rechtlichen Parteiengehörs

Ohne dass ich die Möglichkeit hatte, mich zu den gegenständlichen unbegründeten Anschuldigungen zu äußern, wurde mir das nunmehr bekämpfte Straferkenntnis zugestellt. Die Behörde hat es entgegen den klaren Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes (§ 40 Abs 2 VStG) unterlassen, mir die Möglichkeit zur Rechtfertigung zu geben. Weder hatte ich die Möglichkeit mich schriftlich zu äußern noch wurde ich von der Behörde zu den Vorwürfen vernommen. Es liegt somit bereits darin ein wesentlicher Verfahrensfehler vor.

Die im § 40 Abs 2 VStG angeordnete Gelegenheit zur Rechtfertigung ist elementar (VwSlg 14.804A/1927). Das Säumnis der Behörde, mir rechtliches Gehör in welcher Form auch immer zu gewähren, verletzt meine grundlegenden Parteienrechte. Die Begründung im gegenständlichen Straferkenntnis könnte derart verstanden werden, dass ich es trotz Aufforderung verabsäumt habe, mich zu rechtfertigen (arg. ‚Da Sie das Tatbild nicht bestritten hatten [...]‘; ‚Mangels Ihrer Angaben [...]‘ udgl). Richtig ist, dass ich mangels Aufforderung gar keine Rechtfertigung abgeben konnte und die Behörde daher keinesfalls den Sachverhalt erschöpfend feststellen konnte. Da ich zu dem Vorwurf keine Stellungnahme abgeben konnte, ist das Straferkenntnis auch mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet. Schon allein deshalb ist das Straferkenntnis ersatzlos zu beheben.

Inhaltlich ist folgendes zu sagen:

Der gegenständliche Vorfall basiert auf einem Versehen.

Tatsächlich war es so, dass sich trotz eines langjährig bewährten Kontrollsystems betreffend den Abschluss bzw. die Abwicklung von Mietverträgen versehentlich ein Fehler eingeschlichen hatte. Grundsätzlich überwache ich den Abschluss und die finanzielle Abwicklung (insbesondere Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt) persönlich. Dabei wird mir der Akt vorgelegt, der bisherige Vorgang kontrolliert und genaue Anweisungen für die weitere Abwicklung schriftlich vermerkt. Aufgrund der Vielzahl an Causen und dem Umstand, dass der Vorfall in die Urlaubszeit fiel, dürfte der Akt nach Bearbeitung durch einer unserer Mitarbeiter versehentlich abgelegt worden sein, bevor er mir vorgelegt wurde.

Aufgrund eines Berechnungsfehlers eines Mitarbeiters wurde im Akt vermerkt, dass noch EUR 480,00 zu bezahlen wären. Dies war nicht korrekt und wäre mir bei der Durchsicht des Aktes sofort aufgefallen. Den Mietern wurde sodann der vermeintlich zu zahlende Betrag mitgeteilt und ein Beleg darüber ausgestellt. Die Einhebung des Betrages geschah irrtümlich und war eben dem Berechnungsfehler eines Mitarbeiters geschuldet, der leider aus besagten Gründen übersehen wurde.

Als der Fehler erkannt wurde, haben wir unverzüglich reagiert und den eingehobenen Betrag an die Mieter wieder zurückgebucht. Derartige Fehler können bei der Vielzahl an Mietvertragsabwicklungen nicht vollständig verhindert werden. Zudem fiel der Vorfall in die Urlaubszeit, in der die Kanzlei zeitweise

unterbesetzt ist. Keinesfalls liegt ein Verstoß gegen § 27 Abs 1 Z 1 MRG vor, da wie gesagt die Einhebung irrtümlich erfolgte.

Bei einem Ungehorsamdelikt, wie jenes im gegenständlichen Fall, ist der Unternehmer erst dann strafbar, wenn er nicht glaubhaft machen kann, dass ihn kein Verschulden trifft (VwGH 20.12.2002, 99/02/0220). Sofern mich die Behörde ordnungsgemäß zur Rechtfertigung aufgefordert hätte, hätte ich sowohl schriftlich als auch im Rahmen einer Vernehmung obiges Vorbringen erstattet und diesen Irrtum ausgeräumt.

Keinesfalls geschah die Einhebung des Betrages vorsätzlich. Es war ein Versehen, welches bei aller Sorgfalt einmal passieren kann. Jedenfalls kann mir im gegenständlichen Fall kein Verschulden vorgeworfen werden. Das Verschulden kann aller höchstens als geringfügig im Sinne des § 21 VStG eingestuft werden.

2. Absehen von der Strafe gemäß § 21 VStG

Wie eben dargelegt liegt lediglich ein Versehen vor und kann mein Verschulden lediglich als geringfügig beurteilt werden.

Neben der Geringfügigkeit der Schuld liegt auch das Tatbestandsmerkmal der ‚unbedeutenden Folgen der Tat‘ gemäß § 21 VStG vor. Der Judikatur des VwGH ist für die Bejahung des Vorliegens von bloß unbedeutenden Folgen zu entnehmen, dass der von der betreffenden Norm gewünschte Zustand im Wesentlichen auf andere Weise ohnehin eingetreten ist. Da der Betrag ab Kenntnis des Fehlers unverzüglich an die Mieter zurückgezahlt wurde, dies stellt im Übrigen einen Milderungsgrund dar, der von der Behörde nicht berücksichtigt wurde, hat sich der gewünschte Normzweck der im Übrigen gar nicht verletzten Norm des § 27 Abs 1 Z 1 MRG verwirklicht.

Selbst wenn die Behörde vermeint, dass hier eine Haftung meiner Person als Geschäftsführer zu bejahen wäre, so ist dem das Vorliegen der Voraussetzungen des § 21 VStG entgegen zu halten. Die Behörde hätte somit das Verfahren einstellen müssen.

Da die Behörde trotz Vorliegens der Voraussetzungen des § 21 VStG ein Straferkenntnis erlassen hat, ist dieses mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

Zudem liegt ein Begründungs- und Ermittlungsfehler vor, da keinerlei Erhebungen bzw. Feststellungen hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 21 VStG von der Behörde gemacht wurden. Auch aus diesem Grund leidet das Straferkenntnis an einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit (vgl. VwGH 18.11.1981, 1329/80).

3. Bekämpfung der Strafhöhe und Strafzumessung

Selbst wenn die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit bejaht werden sollte, so entspricht die Strafhöhe nicht dem tatsächlichen Schuld- und Unrechtsgehalt der Tat.

Erstaunlicherweise wurden im gegenständlichen Fall keine Erhebungen zu vorliegenden Milderungsgründen geführt. Insbesondere ist meine bisherige Unbescholtenheit und die Tatsache, dass der irrtümlich eingehobene Betrag

unverzüglich an die Mieter zurückgezahlt wurde als Milderungsgrund zu werten (Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 27, Rz 70).

Selbst wenn die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit bejaht werden sollte, so ist die Verwaltungsstrafe deutlich zu reduzieren.

Aus all diesen Gründen stelle ich nachstehende

ANTRÄGE:

1. Das Straferkenntnis zur Zahl MBA ... - S 44015/15 [sic!] möge wegen Gesetzwidrigkeit aufgehoben werden.

In eventu:

2. Das Straferkenntnis insofern abändern, dass die Strafhöhe dem tatsächlichen Schuld- und Unrechtsgehalt unter Berücksichtigung sämtlicher Milderungsgründe entspricht und entsprechend abgesenkt wird.

3. Jedenfalls wird beantragt, dass eine mündliche Verhandlung anberaumt wird.“

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Die belangte Behörde nahm von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung Abstand und legte den bezughabenden Verwaltungsakt dem erkennenden Gericht vor.

Mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom 26.4.2016 wurde der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, um Übersendung des dort in gegenständlicher Sache geführten Verwaltungsaktes ersucht.

Mit Eingabe vom 2.5.2016 wurde dieser Akt dem erkennenden Gericht vorgelegt.

Am 27.5.2016 nahm das Verwaltungsgericht Wien Einsicht in das von Magistrat der Stadt Wien geführte Register über verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen, in welchem drei rk. Verwaltungsstrafen des Beschwerdeführers aufscheinen.

Mit Schreiben des Verwaltungsgerichtes Wien vom selben Tage wurde die Landespolizeidirektion Wien um Bekanntgabe der bei ihr aufscheinenden verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen des Beschwerdeführers ersucht.

Mit Eingabe vom 31.5.2016 teilte die Landespolizeidirektion Wien schriftlich mit, dass bei ihr keine verwaltungsstrafrechtliche Vormerkung des Beschwerdeführers aufscheine.

Am 21.7.2016 führte das Verwaltungsgericht Wien in vorliegender Rechtsache – verbunden mit der zur Zl. VGW-001/016/5023/2016 protokollierten Rechtsache des Mag. A. Z. – eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, zu welcher die Parteien des behördlichen Verfahrens ebenso geladen wurden wie – als Zeugen – C. P.-D. und G. D.. Während die belangte Behörde mit Eingabe vom 10.6.2016 vorab auf eine Teilnahme verzichtet hatte und sich der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 20.7.2016 – ohne Nachweis hierüber – krankheitsbedingt entschuldigen ließ, erschienen Mag. A. Z. in Begleitung von Rechtsanwalt Dr. Ha., der sowohl jenen als auch die Z. GmbH vertrat, sowie die genannten Zeugen. Das bezugnehmende Verhandlungsprotokoll stellt sich – auszugsweise – wie folgt dar:

„Dem BfV wird der Akt der MA 50 im Schlichtungsverfahren z. Zl. MA 50-Schl-1/647143-2015 zur Durchsicht vorgelegt.

Der Verhandlungsleiter gibt den Parteien Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der BfV gibt zu Protokoll:

Es gibt nicht nur eine interne Aufgabenverteilung innerhalb der Z. GmbH, sondern auch hinsichtlich der verwaltungsstrafrechtlichen Verantwortlichkeit, die H. Z. trägt, und zwar für alle Unternehmungen der Z. GmbH innerhalb Österreichs. Dies betrifft insbesondere die Mietshausverwaltung und die Mietvertragserstellungsagenden.

Der BfV beantragt daher hinsichtlich Mag. A. Z. die Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens gemäß § 45 VStG.

Der BfV bringt vor:

Auch aus dem Akt der MA 50 ergibt sich, dass alleine H. Z. in vorliegender Angelegenheit involviert war und die Agenden auch vereinbarungsgemäß bei ihm bleiben. Die bisherigen Stellungnahmen beruhen auf Wahrnehmungen des Herrn H. Z., nicht jedoch auf A. Z..

Erstbeschwerdeführer [Mag. A. Z., Anm. des erkennenden Richters]:

Allseitige Verhältnisse:

Einkommen: EUR 2.300,-- netto monatlich

Vermögen: Immobilienbesitz – nicht bezifferbar – mit Krediten belastet

Sorgepflichten: keine

Zweitbeschwerdeführer [H. Z., Anm. des erkennenden Richters] (laut BfV):

Allseitige Verhältnisse:

Einkommen: ca. EUR 2.300,-- netto monatlich

Vermögen: kein nennenswertes Vermögen

Sorgepflichten: Gattin (arbeitsunfähig und höher gradige Behinderung)

Der Erstbeschwerdeführer gibt zu Protokoll:

Ich bin Angestellter der Z. GmbH und seit 2014 zudem allein vertretungsbefugter Geschäftsführer dieser Gesellschaft. Ich verwalte die Wohnungseigentumsobjekte, mein Vater die Zinshäuser. Zudem betreue ich Sanierungen und nehme Außendiensttermine wahr. Für den Abschluss von Mietverträgen ist innerhalb der GmbH ausschließlich mein Vater zuständig, dies betrifft sowohl die Wohnungseigentumsobjekte, als auch die Zinshäuser. Zum Abschluss der Mietverträge gehören auch damit alle damit verbundenen Vor- und Nacharbeiten.

Die Aufgabenverteilung innerhalb der GmbH wurde anlässlich meiner Bestellung als Geschäftsführer thematisiert. Die Aufgabenverteilung beruhte auf eine mündliche Vereinbarung zwischen mir und meinem Vater. Eine schriftliche Ausfertigung sollte vorgenommen werden, ist jedoch unterblieben. Zum Tatzeitpunkt war die Aufgabenverteilung innerhalb der GmbH wie von mir geschildert und ist dies bis heute so.

Beim Haus K.-gasse, Wien handelt es sich um ein Zinshaus, welches die Z. GmbH verwaltet.

Die Zeugen sind mir erst von einem kürzlichen Termin vor ein paar Wochen bekannt. Ich habe sie zuvor nicht gesehen.

Zur Zahlung der hier relevanten EUR 480,-- kann ich keine Angaben machen, da ich mit dieser Angelegenheit nicht betraut war.

Auf Vorhalt der letzten Seite des Mietvertrages vom 03.08.2015 gebe ich an:

Bei der Unterschrift links unten handelt es sich um jene meines Vaters.

Zum Vorbringen, dass die Zahlung der EUR 480,-- irrtümlich erfolgt sei, gebe ich an:

Dies deshalb, weil die Kosten üblicherweise mit den Vermietern oder den Eigentümern der vermieteten Wohnungen, verrechnet werden.

Die Kosten eines Mietvertrages hätten mit der Hauseigentümerin verrechnet werden sollen.

Zum Vorbringen in der Beschwerde, wonach ein Berechnungsfehlers eines Mitarbeiters vorliege, gebe ich an:

Hiezu müsste man meinen Vater befragen. Ich weiß nicht, ob er dies selbst getan hat, oder von einem Mitarbeiter hat vornehmen lassen. Ich kann auch nicht angeben, wann es zu diesem Berechnungsfehler gekommen ist. Ich hatte erstmals mit Erhalt der Aufforderung zur Rechtfertigung im Behördenverfahren Kenntnis von der Zahlung in Höhe von EUR 480,--.

Ich kann nicht angeben, ob ich im Schlichtungsverfahren der MA 50 involviert war.

Befragt, ob ich die Zahlungen um den Tatzeitpunkt kontrolliert habe, gebe ich an:

Für die Buchhaltung und Verrechnung ist mein Vater zuständig. Eine besondere Kontrolle durch mich, ist nicht erfolgt.

Ich hatte keine Möglichkeit die Geschäftsabläufe zum Tatzeitpunkt zu kontrollieren, da ich mich damals für 2 – 3 Tage im Urlaub befunden habe. Ich hielt mich zu diesem Zeitpunkt in Wien auf, und zwar in jenem Haus, in dem auch die Kanzlei der GmbH situiert ist. Es handelt sich um die Adresse in Wien, E..

Ich habe nach meiner Rückkehr aus dem Urlaub keine Einsicht in die Kassenbelege genommen, weil für mich die Angelegenheit abgeschlossen war, dies insbesondere nach Abschluss des Schlichtungsstellenverfahrens.

Ich kontrolliere im Übrigen Kassenbelege stichprobenartig zum Ende des Geschäftsjahres.

Es ist mir bekannt, dass die EUR 480,-- an die Mieter rücküberwiesen wurden. Dies wurde durch meinen Vater veranlasst, nicht durch mich.

Ich erhebe mein nunmehriges Vorbringen auch als Vorbringen der Z. GmbH.

Über Befragen des BfV an den 1.-Bf, gibt dieser an:

Die Aufgabenverteilung innerhalb der GmbH erfolgte Ende 2014 anlässlich meiner Bestellung zum Geschäftsführer. Mein Vater ist und war gewerberechtl. Geschäftsführer und auch für Strafverfahren zuständig. Die gewerberechtl. und verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit innerhalb der GmbH sollte nach wie vor bei meinem Vater verbleiben.

Ich habe eine Wohnung am Sitz der GmbH und habe ich mich zum Tatzeitpunkt in jener aufgehalten.

Zeugin: C. P.-D.,

fremd, gibt nach Wahrheitserinnerung und nach Belehrung über die Entschlagungsmöglichkeit an: Ich möchte aussagen.

Im Zuge des Abschlusses des gegenständlichen Mietvertrages stand ich mit der Hauseigentümerin und der Hausverwaltung in Kontakt. Innerhalb der Hausverwaltung hatte ich Kontakt zu Herrn H. Z.. Der heute erschienene Mag. A.

Z. ist mir von damals nicht bekannt. Mit Mag. A. Z. kam es vor ca. 2 – 3 Wochen zu einem ersten Treffen.

Vor Vertragsunterzeichnung stand ich im E-Mailverkehr zu Herrn H. Z., bei Vertragsunterzeichnung gab es sodann einen persönlichen Kontakt.

Auf Vorhalt der im Akt der MA 50 enthaltenen E-Mails, gebe ich an:

Es handelt sich um jene, die von mir an H. Z. und wechselseitig gesendet wurden.

Zur Hauseigentümerin hatte ich auch – im Zuge der Vertragsunterzeichnung – Kontakt.

Auf Vorhalt der letzten Seite des Mietvertrages vom 03.08.2015, gebe ich an:

Bei der Unterschrift links unten handelt es sich um jene von Herrn H. Z., mit dem ich zuvor E-Mailkontakt hatte.

Ich nehme an, dass der Mietvertrag am 10.08.2015 unterzeichnet wurde.

Die Vertragsunterzeichnung fand in der Kanzlei der Z. GmbH statt. Bei Vertragsunterzeichnung waren mein Mann, ich und H. Z. anwesend.

Im Zuge der Vertragsunterzeichnung in den Kanzleiräumlichkeiten haben wir die EUR 480,-- in bar bezahlt. Wir haben die Summe direkt an Herrn H. Z. übergeben.

Auf Vorhalt der im Akt der MA 50 enthaltenen Zahlungsbestätigung, gebe ich an:

Es handelt sich um jene, die wir bei Vertragsunterzeichnung erhalten haben. Wir haben den Beleg von H. Z. erhalten und hat er jenen auch unterschrieben. Die Unterschrift erfolgte im Rahmen der Vertragsunterzeichnung. Wir haben diesen Beleg als Bestätigung unserer Zahlung erhalten, deshalb konnten wir ihn bei der MA 50 vorlegen.

Ich habe die EUR 480,-- innerhalb von 1 - 1 ½ Monaten rücküberwiesen bekommen.

Auf Vorhalt eines E-Mails von mir an die MA 50, wonach die Rücküberweisung mit 09.09.2015 erfolgt sei, gebe ich an:

Dies wird so gewesen sein.

Ich hatte zwischen dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung und jenen der Rücküberweisung der EUR 480,-- E-mailkontakt mit Herrn H. Z., der mich zwecks Rücküberweisung um die Bekanntgabe meiner Kontonummer ersucht hat.

Ich habe mich vor Vertragsunterzeichnung bei einem bekannten Hausverwalter, sowie im Internet hinsichtlich der Vertragskosten für einen Mietvertrag erkundigt, dies schon vor Vertragsunterzeichnung. Ich habe mich auch bei der Hauseigentümerin, Frau Er., erkundigt und die Information erhalten, dass Vertragskosten nicht zu zahlen sind. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung

wurden jene jedoch verlangt und habe ich sie bezahlt, da ich die Mietwohnung erhalten wollte.

Der Termin in der Kanzlei dauerte ca. 20 Minuten und fand ich daher die Summe von EUR 480,-- unangemessen.

Erst auf Nachfrage haben wir einen Haustorschlüssel erhalten. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung war die Wohnung fast fertig saniert. Der Mietvertrag begann am 01.09.2015 zu laufen und wäre mir die Aushändigung eines Haustorschlüssels auch zu diesem Zeitpunkt recht gewesen.

[...]

Zeuge: G. D.

fremd, gibt nach Wahrheitserinnerung und nach Belehrung über die Entschlagungsmöglichkeit an: Ich möchte aussagen.

Vor Vertragsunterzeichnung stand ich persönlich nicht mit der Hausverwaltung in Kontakt. Der Kontakt bestand über meine Ehegattin.

Zu Herrn Mag. A. Z. hatte ich vor Vertragsunterzeichnung keinen Kontakt. Zu Herrn H. Z. bei Vertragsunterzeichnung.

Herr Mag. A. Z. befand sich bei Vertragsunterzeichnung im Nebenraum und habe ich ihn zuletzt vor ca. 2 – 3 Wochen angetroffen. Ich bin mir sicher, dass sich Mag. Z. im Nebenraum aufgehalten hat und hat er die Wohnungsschlüssel gebracht und seinem Vater übergeben. Es war ein Schlüsselbund auf dem sich – meines Wissens – sowohl die Wohnungs- als auch die Haustorschlüssel befunden haben.

Auf Vorhalt der im Akt der MA 50 enthaltenen E-Mails, gebe ich an:

Es handelt sich um den Schriftverkehr zwischen der Hausverwaltung und meiner Gattin bzw. mir. Meine Gattin hat die E-Mails in meiner Anwesenheit verschriftlicht. Ich ersehe aus den E-Mails, dass wir mit der Hausverwaltung Z. in Kontakt standen. Es hat sich um Herrn H. Z. oder einer Sekretärin der Hausverwaltung gehandelt.

Wir standen vor Vertragsunterzeichnung auch mit der Hauseigentümerin in Kontakt, haben einen Vorvertrag vereinbart und die Sanierung der Wohnung besprochen. Dass Kosten für die Vertragserstellung anfallen würden, hat sie uns gegenüber nicht angegeben. Wir haben uns vor Vertragsunterzeichnung hinsichtlich allfällig anfallender Vertragskosten erkundigt. Dies auch bei Frau Er., der Hauseigentümerin, und hat sie uns gegenüber erklärt, dass sie nicht möchte, dass wir solche Kosten zahlen. Die Information, die meine Frau vor Vertragsunterzeichnung eingeholt hatte, bezog sie von einem ehemaligen Innungsmeister einer Hausverwaltung.

Auf Vorhalt der letzten Seite des Mietvertrages vom 03.08.2015, gebe ich an: Bei der Unterschrift links unten wird es sich um jene des Herrn H. Z. handeln.

Es ist richtig, dass die Vertragsunterzeichnung am 10.08.2015 erfolgt ist, nachdem der ursprüngliche Termin um eine Woche nach hinten verschoben wurde.

Die Vertragsunterzeichnung fand in der Kanzlei der Z. GmbH in Wien statt. Bei Vertragsunterzeichnung hielten sich im Raum meine Gattin, ich selbst und Herr H. Z. auf. Mag. A. Z. habe ich nur sehr kurz wahrgenommen, als er die Schlüssel gebracht hat.

Die Zahlung von EUR 480,-- erfolgte bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Wir hatten die Summe in bar mit und haben jene an Herrn H. Z. ausgehändigt.

Auf Vorhalt der im Akt der MA 50 enthaltenen Zahlungsbestätigung, gebe ich an:

Wir haben diesen Beleg noch in der Kanzlei nach Vertragsunterzeichnung von H. Z. erhalten und hat er jenen unterschrieben. Der Beleg sollte unsere Zahlung in Höhe von EUR 480,-- nachweisen.

Ich denke, dass die Rücküberweisung der EUR 480,-- ca. 1 Monat nach Vertragsunterzeichnung erfolgt ist. Die Überweisung erfolgte an mich.

Auf Vorhalt der Aussage meiner Ehegattin, wonach die Summe auf ihr Konto überwiesen wurde, gebe ich an:

Ich bin mir nicht ganz sicher. Ich weiß nur, dass das Geld eingetroffen ist.

Meine Gattin hat die MA 50 kontaktiert.

Die Rückforderung der EUR 480,-- erfolgte deshalb so kurz nach Vertragsunterzeichnung, weil der ehemalige Innungsmeister uns erklärt hat, wir sollten diese Summe zunächst bezahlen und zurückfordern.

Bei Vertragsunterzeichnung gab es bereits Meinungsverschiedenheiten betreffend einer Heizung in der Mietwohnung. Ich wollte dann nicht noch auf die Summe von EUR 480,-- zu sprechen kommen. Ich wollte den Mietvertrag an jenen Tag haben. Ohne Zahlung der EUR 480,--, davon gehe ich aus, hätten wir den Mietvertrag sicherlich nicht bekommen. Dies war mein eigener Eindruck.

Über Befragen des BfV gibt er Zeuge an:

Ich habe Herrn Mag. A. Z. kurz durch die Tür bei Vertragsunterzeichnung gesehen. Es handelt sich um eine kleine Tür und habe ich sein Gesicht gesehen. Ich erkenne ihn heute zweifelsfrei wieder und habe ich ihn auch beim letzten Termin vor ca. 2 – 3 Wochen deshalb wieder erkannt. Es ist möglich, dass meine Ehegattin Herrn Mag. A. Z. nicht wahrgenommen hat, weil ich mich vorgebeugt habe und er auch nur für den Bruchteil einer Sekunde sichtbar war. Die Türe befindet sich links vom Schreibtisch.

Die Sanierung der Wohnung wurde mit Frau Er. besprochen.

Betreffend die Problematik mit der Heizung gebe ich an:

Es handelt sich um jene im WC, die dort gefehlt hat. Dies war für uns jedoch nicht störend und hätten wir eine Heizung beim Auszug einbauen lassen.

Der Kontakt zum ehemaligen Innungsmeister lief über meine Gattin, sodass ich keinen Namen angeben kann.

[...]

Der 1.-Bf (Mag. A. Z.) gibt zu Protokoll:

Ich nehme an, dass es sich um eine Verwechslung gehandelt hat. Bei jenen, der die Schlüssel überbracht hat, muss es sich um Herrn Po., einem Mitarbeiter der GmbH, gehandelt haben, der die gleiche Größe wie ich und zu meist – wie ich – einen Dreitagesbart hat.

Der BfV gibt zu Protokoll:

Das Beschwerdevorbringen wird aufrechterhalten, insbesondere die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortung des Mag. A. Z.. In seinem Fall wird mit Einstellung des Strafverfahrens, in eventu gemäß § 45 Abs. 1 Z 4 VStG vorzugehen sein.

[...]

Der 1.-Beschwerdeführer Mag. A. Z. schließt sich den Ausführungen seines Anwaltes an.“

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Das Verwaltungsgericht Wien nimmt den folgenden – entscheidungserheblichen – Sachverhalt als erwiesen an:

Der Beschwerdeführer ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Z. GmbH mit Sitz in Wien, E.. Als einziger weiterer – ebenfalls alleinvertretungsbefugter – Geschäftsführer dieser Gesellschaft fungiert seit 2014 sein Sohn, Mag. A. Z..

Die Z. GmbH ist Verwalterin des – im Eigentum der K. Er. stehenden – Hauses in Wien, K.-gasse. C. P.-D. (zuvor P.) und G. D. beabsichtigten die an dieser Adresse befindliche Wohnung Nr. 13 zu mieten. Im Zuge ihres vorvertraglichen Kontaktes wandte sich H. Z. mit E-Mail vom 22.7.2015 an C. P.-D.. Jenes wies – wörtlich – den folgenden Inhalt auf:

„Sehr geehrte Frau P. !

Ich habe heute früh den für die Vertragsausfertigung notwendigen E Befund erhalten und kann Ihnen daher den Mietvertrag vorweg übersenden.

Bei der Unterfertigung wird noch eine Kopie des Energieausweises des Hauses beigelegt.

Ich bitte Sie auch, die Zählernummern und Zählerstände des Gas und Stromzählers mitzubringen.

Der Mietvertrag kann nach Rückkehr von meinem Auslandsaufenthalt am 3.8. um 14 Uhr in meiner Kanzlei unterfertigt werden.

Es müssen beide Hauptmieter kommen.

Mitzubringen sind € 3392,00 in bar (Kautions 2600,00, Stempelgebühr 312,00, Vertragskosten 480,00)

Bitte vergessen Sie nicht für die Anmeldung in der Wohnung nach Bezug vorausgefüllte Meldezettel mitzubringen, damit diese von mir abgestempelt werden.

mit freundlichen Grüßen

H. Z. "

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Daraufhin antworteten C. P.-D. und G. D. mit – von der E-Mail-Adresse der Ersteren an die Büroadresse der Z. GmbH gerichteten und von jener intern an H. Z. weitergeleiteten – E-Mail vom selben Tage – wörtlich – wie folgt:

„Sehr geehrter Herr Z.,

Herzlichen Dank für die Übermittlung des Mietvertrages.

Bezüglich Vertragsunterzeichnung würde ich Sie bitten, den Termin um eine Woche nach hinten zu verlegen. Montag 10.08.2015 um 14 Uhr in ihrer Kanzlei in Wien....

Bezüglich ihrer Aufstellung dem Bargeld betreffend, habe ich noch eine kurze Frage.

Kautions € 2600,— nehme ich an ist die Mietkaution gemeint Stempelgebühr € 312,— (ist das Summe für die Vergebührung an das Finanzamt?)

Vertragskosten € 480,— um welche Vertragskosten handelt es sich hier?

gerne bringen wir die vorausgefüllten Meldezettel mit.

Wir wünschen Ihnen eine schönen, erholsamen Urlaub,

Mit freundlichen Grüßen

G. D. & C. P. "

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Am 23.7.2015 erging via E-Mail – wörtlich – nachstehende Antwort von H. Z. an C. P.-D.:

„Sehr geehrte Frau P. !

*Der Termin kann auf den 10.8. um 14 Uhr verlegt werden und ist vorgemerkt.
Vertragskosten 480,00 sind die Kosten meines Einschreitens samt Anzeige des
Vertrages beim Finanzamt.
312,-- ist abzuführende Gebühr an das Finanzamt*

*mit freundlichen Grüßen
H. Z."*

(Unkorrigiertes Originalzitat)

Auf eine dahingehende Nachfrage von C. P.-D. erklärte K. Er., dass keine Kosten für die Errichtung des Mietvertrages anfallen würden.

Am 10.8.2015 kam es schließlich zu einem persönlichen Treffen von C. P.-D. und G. D. mit H. Z. in den Kanzleiräumen der Z. GmbH in Wien, E.. In diesem Rahmen forderte H. Z. die beiden Zeugen zur Bezahlung von EUR 480,- auf und erhielt er diese Summe von jenen in bar ausgehändigt. Sodann wurde der Mietvertrag von den drei Genannten unterzeichnet und H. Z. stellte einen – mit seiner Unterschrift versehenen – Beleg aus, auf welchem wie folgt ersichtlich ist:

„[Firmenstempel der Z. GmbH] Kassa- Eingang Nr.

	<i>Netto</i>	<i>400,-</i>
	<i>20% MwSt.</i>	<i>80,-</i>
<i>Kassa empfängt:</i>	<i>Gesamt</i>	<i>480,-</i>

In Worten:

Vierhundertachtzig

*Von: Hr. G. D., Fr. C. P.
MV Vergb, K.-gasse /13*

*Wien 10.8.15 [Firmenstempel der Z. GmbH und Unterschrift
Ort Datum des H. Z.]“*

(Unkorrigiertes Original)

Am 13.8.2015 wandte sich C. P.-D. via E-Mail an den Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Schlichtungsstelle, und forderte – unter Beischluss des o.a. Schriftverkehrs, Zahlungsbeleges und ihres Mietvertrages – die Rückzahlung der besagten EUR 480,-. Die Schlichtungsstelle leitete daraufhin diesen Sachverhalt an die – nunmehr – belangte Behörde weiter. Weiters erging diesbezüglich am 20.8.2015 ein Schreiben der Schlichtungsstelle an die Z. GmbH, nachweislich zugestellt durch persönliche Übernahme am 28.8.2015, in welchem jener das anhängige Schlichtungsverfahren zur Kenntnis gebracht und

ihr Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wurde. Mit E-Mail vom 11.9.2015 gab C. P.-D. der Schlichtungsstelle bekannt, dass der Betrag iHv EUR 480,- am 9.9.2015 rücküberwiesen wurde. Mit E-Mail an die Genannte und die Z. GmbH vom 22.9.2015 teilte die Schlichtungsstelle mit, dass hiemit eine Beilegung des Streits erfolgt sei und das Schlichtungsverfahren eingestellt werde, sofern keine gegenteilige schriftliche Äußerung erfolge. Dies wurde auch der belangten Behörde mit Schreiben vom 30.9.2015 zur Kenntnis gebracht.

Nachdem jene den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 2.9.2015, nachweislich postalisch hinterlegt am 7.9.2015, zur Rechtfertigung aufgefordert hatte, wovon dieser keinen Gebrauch gemacht hatte (das Schriftstück wurde mit dem Vermerk „zurück, nicht behoben“ retourniert), entschied die belangte Behörde mit dem obzitierten Straferkenntnis vom 14.3.2016. Hiegegen richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 14.4.2016.

Diese Feststellungen gründen sich auf folgender Beweiswürdigung:

Die Angaben zur Z. GmbH sind im Firmenbuch ersichtlich. Dass jene das Haus in Wien, K.-gasse, verwaltet, konnte sowohl dem vorliegenden Mietvertrag vom 3.8.2015 als auch der damit übereinstimmenden Aussage des Mag. A. Z. in der Verhandlung vom 21.7.2016 entnommen werden.

Der obzitierte Schriftverkehr via E-Mail zwischen dem Beschwerdeführer und der Zeugin P.-D. liegt sowohl dem vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde als auch dem beige-schafften Akt der Magistratsabteilung 50 inne und wurde durch beide Zeugen in der Verhandlung vom 21.7.2016 bestätigt, sodass an dessen Echtheit kein Grund zu zweifeln besteht.

Im Übrigen stützt sich das erkennende Gericht auf die in sich widerspruchsfreien, nachvollziehbaren und übereinstimmenden Angaben der obgenannten Zeugen in der Verhandlung vom 21.7.2016. Beide hinterließen beim erkennenden Richter einen höchst glaubhaften Eindruck und ist kein Grund ersichtlich, warum die – unter Wahrheitspflicht vernommenen Zeugen – hier wahrheitswidrige Aussagen hätten tätigen sollen.

Der obzitierte Kassabeleg findet sich sowohl im vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde als auch im beigeschafften Akt der Magistratsabteilung 50 und wurde sein Inhalt durch die gleichlautenden Angaben beider Zeugen in der Verhandlung vom 21.7.2016 bestätigt, sodass an dessen Echtheit und Richtigkeit kein Zweifel besteht.

Die Feststellungen zum Verfahrensgang vor der Magistratsabteilung 50 bzw. der belangten Behörde wurden dem vorgelegten bzw. beigeschafften Verwaltungsakt entnommen. Es besteht aus Sicht des erkennenden Richters kein Grund an der Echtheit und Richtigkeit der Akteninhalte zu zweifeln. Die Angaben zu dem vor der Magistratsabteilung 50 geführten Schlichtungsverfahren wurden zudem durch die – im Wesentlichen – gleichlautenden Angaben der beiden genannten Zeugen in der Verhandlung vom 21.7.2016 bestätigt.

Dem Beschwerdevorbringen, wonach die fragliche Forderung iHv EUR 480,- auf den Berechnungsfehler eines Mitarbeiters der GmbH zurückzuführen sei, konnte demgegenüber kein Glauben geschenkt werden, zumal dies nicht nur durch die vorliegenden objektiven Beweise (vgl. Schriftverkehr, Kassabeleg), sondern auch durch die glaubhaften Zeugenaussagen in der Verhandlung vom 21.7.2016 klar widerlegt wurde. Das Vorbringen des Beschwerdeführers stellt sich aus Sicht des erkennenden Richters als bloße Schutzbehauptung dar. Auch die Angabe, dass man seitens der GmbH nach Kenntnis des mutmaßlichen „Fehlers“ unverzüglich reagiert habe, konnte insofern widerlegt werden, als eine Reaktion nachweislich erst erfolgt ist, nachdem das Schlichtungsverfahren vor der Magistratsabteilung 50 bereits eingeleitet worden war. Die Rücküberweisung der EUR 480,- erfolgte schließlich am 9.9.2015 und damit rund einen Monat nach Vertragsschluss, wie einem – dem Akt der Magistratsabteilung 50 inliegenden – E-Mail der Zeugin P.-D. vom 11.9.2015 entnommen werden konnte.

Das Verwaltungsgericht Wien hat hierzu erwogen:

Auch in – wie hier – Verwaltungsstrafverfahren richtet sich der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes grundsätzlich nach § 27 VwGVG. In diesem Rahmen ist das Verwaltungsgericht auch befugt, Rechtswidrigkeitsgründe aufzugreifen, die

im Beschwerdeschriftsatz nicht vorgebracht wurden (vgl. etwa VwGH 26.3.2015, Ra 2014/07/0077).

Darüber hinaus ist jedoch das in § 42 leg. cit. normierte Verbot der „reformatio in peius“ zu berücksichtigen, welches nur dann nicht gilt, wenn – anders als im vorliegenden Fall – die Beschwerde nicht zu Gunsten des Bestraften erhoben wird. Eine Befugnis des Verwaltungsgerichtes zur Ausdehnung des Gegenstands des Beschwerdeverfahrens über die Sache des Verwaltungsstrafverfahrens im Sinne des § 50 VwGVG hinaus wurde durch den Gesetzgeber nicht geschaffen und würde dies eine unzulässige Erweiterung des Tatvorwurfs und damit der Sache des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht darstellen (vgl. hierzu bspw. VwGH 5.11.2014, Ra 2014/09/0018).

Das erkennende Gericht hat auf Grund der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt seines Erkenntnisses zu entscheiden (vgl. VwGH 21.10.2014, Ro 2014/03/0076), wobei in – wie hier – Verwaltungsstrafsachen die Bestimmung des § 1 Abs. 2 VStG beachtlich ist (vgl. auch § 38 VwGVG).

Der entscheidungserhebliche § 27 MRG, BGBl. 520/1981, lautet in seiner zum Tatzeitpunkt geltenden und hienach unveränderten Fassung BGBl. I Nr. 98/2001 – auszugsweise – wie folgt:

„Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen

§ 27. (1) Ungültig und verboten sind

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;

2. – 5. [...]

(2) – (4) [...]

(5) 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 15 000 Euro 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, ist aber der Täter bereits zweimal wegen einer solchen Verwaltungsübertretung bestraft worden, das Zweifache dieses Wertes übersteigt; reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann dieses um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs. 4 treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrigere Geldstrafe ausgesprochen werden, als es dem Wert oder zweifachen Wert der unzulässig vereinbarten Leistung entspräche. Die für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe darf sechs Wochen nicht übersteigen.

(6), (7) [...]“

Insbesondere nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu § 27 Abs. 1 Z 1 MRG hat alles, was dem neuen Mieter abverlangt wird, um die Rechtsstellung als Mieter zu erlangen, den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustausches zu entsprechen (vgl. zB OGH 29.8.1995, 5 Ob 87/95 u.a.). Nach dieser Judikatur kommt es auf die objektive Gleichwertigkeit der Gegenleistung an (vgl. hierzu zB OGH 11.10.1989, 1 Ob 656/89; 27.6.1995, 5 Ob 129/94). Dem folgt auch der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung (vgl. etwa VwGH 26.6.1997, 95/06/0219).

Im Lichte des als erwiesen angenommenen Sachverhaltes steht im vorliegenden Fall fest, dass der Beschwerdeführer – in Vertretung der Z. GmbH – von den Mietern der Wohnung in Wien, K.-gasse /13, einen Betrag iHv EUR 480,- gefordert und von diesen auch erhalten hat, ohne dass dem eine gleichwertige Gegenleistung des Beschwerdeführers gegenüberstand.

Die Erfüllung des Straftatbestandes des § 27 Abs. 5 MRG wird durch die spätere Rückerstattung eines entgegen Abs. 1 Z 1 par. cit. empfangenen Betrages nicht berührt (vgl. analog VwGH 17.9.1986, 84/01/0329).

Das Tatbild des § 27 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 5 MRG wurde demnach in objektiver Hinsicht erfüllt.

Gemäß § 9 Abs. 1 VStG ist für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften durch juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften, sofern – wie hier – die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen und soweit nicht

verantwortliche Beauftragte wirksam bestellt sind (vgl. hierzu zB VwGH 6.5.1996, 94/10/0116; 23.5.2005, 2004/06/0013), strafrechtlich verantwortlich, wer zur Vertretung nach außen berufen ist.

Der Beschwerdeführer ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Z. GmbH und sohin verantwortliches Organ im Sinne des § 9 Abs. 1 VStG.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit bereits fahrlässiges Verhalten.

Fahrlässig handelt gemäß § 6 Abs. 1 StGB, wer die Sorgfalt außer Acht lässt, zu der er nach den Umständen verpflichtet und nach seinen geistigen und körperlichen Verhältnissen befähigt ist und die ihm auch zuzumuten ist, und deshalb nicht erkennt, dass er einen Sachverhalt verwirklichen könne, der einem gesetzlichen Tatbild entspricht. Bei Prüfung des Vorliegens eines Verschuldens ist zunächst maßgebend, welches Maß an Sorgfalt den Umständen nach zur Vermeidung des tatbildmäßigen Unrechts objektiv geboten und pflichtgemäß aufzuwenden ist. Hier handelt es sich um jene Sorgfalt, wie sie ein mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundener, besonnener und einsichtiger Mensch in der Lage des Täters aufwenden würde, um die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung zu erkennen und hintanzuhalten. In Ermangelung einschlägiger Vorschriften richtet sich das Maß der einzuhaltenden objektiven Sorgfalt nach dem, was von einem sich seiner Pflichten gegen die Mitwelt bewussten, dem Verkehrskreis des Täters angehörigen Menschen billigerweise verlangt werden kann (vgl. etwa VwGH 23.2.1996, 95/17/0491).

Mangels einer eigens bestimmten Verschuldensform reicht zur Verwirklichung der konkret angelasteten Verwaltungsübertretung sohin Fahrlässigkeit bereits aus.

Bei der gegenständlichen Verwaltungsübertretung handelt es sich zudem um ein sog. Ungehorsamsdelikt (vgl. zB VwGH 28.10.1999, 98/06/0062).

Gemäß § 5 Abs. 1 zweiter Satz VStG gilt bei Ungehorsamsdelikten die gesetzliche Vermutung des Vorliegens der fahrlässigen Begehung der angelasteten

Verwaltungsübertretung, wenn das Vorliegen eines tatbildmäßigen Verhaltens festgestellt worden ist und das mangelnde Verschulden durch den Beschwerdeführer nicht glaubhaft gemacht worden ist. Es ist sohin Sache des Beschuldigten, initiativ alles darzulegen, was für seine Entlastung spricht, etwa durch die Beibringung geeigneter Beweismittel bzw. die Stellung entsprechender konkreter Beweisanträge (vgl. etwa VwGH 30.6.1998, 96/11/0175).

Der Beschwerdeführer konnte nicht im Sinne von § 5 Abs. 1 VStG glaubhaft machen, dass ihm die Einhaltung der übertretenen Rechtsvorschrift ohne sein Verschulden nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen wäre. Sein Vorbringen im Beschwerdeschriftsatz wurde im Lichte der Ergebnisse des Beweisverfahrens aus Sicht des erkennenden Gerichtes widerlegt.

Demnach hat er die ihm zur Last gelegte Verwaltungsübertretung in subjektiver Hinsicht begangen.

Zur Strafbemessung:

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Gemäß Abs. 2 par. cit. sind im ordentlichen Verfahren überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Unter Berücksichtigung der Eigenheiten des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 StGB sinngemäß anzuwenden. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Die Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Die Tat des Beschwerdeführers schädigte in nicht unerheblichem Ausmaß das öffentliche Interesse an der Bekämpfung des „Ablöseunwesens“ (vgl. ErläutRV 425 BlgNR 15. GP, 41). Der objektive Unrechtsgehalt der Tat kann daher nicht als geringfügig erachtet werden.

Das Verschulden konnte ebenfalls nicht als geringfügig gewertet werden, da weder hervorgekommen ist, noch auf Grund der Tatumstände anzunehmen war, dass die Einhaltung der Vorschrift eine besondere Aufmerksamkeit erfordert habe, oder dass die Verwirklichung des Tatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

Im gegenständlichen Fall waren daher die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Absehen von der Fortführung des Strafverfahrens und eine Einstellung gemäß § 45 Abs. 1 Z 4 VStG sowie eine Ermahnung gemäß § 45 Abs. 1 zweiter Satz VStG nicht gegeben, da – wie bereits ausgeführt – einerseits die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Taten und andererseits das Verschulden des Beschwerdeführers nicht als gering angesehen werden konnten.

Als erschwerend sind verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen, als mildernd ist die Wiedergutmachung des Schadens zu berücksichtigen.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers werden – anhand der Angaben des Mag. A. Z. in der Verhandlung vom 21.7.2016 – als nicht ungünstig gewertet. Hinsichtlich etwaiger Sorgepflichten wurden nähere Angaben unterlassen.

Unter Bedachtnahme auf den – in concreto – von EUR 480,- bis zu EUR 15.000,- reichenden Strafsatz (vgl. § 27 Abs. 5 MRG) erscheint die seitens der belangten Behörde verhängte Strafe durchaus als tat- und schuldangemessen und deren Verhängung insbesondere auch unter Beachtung spezial- und generalpräventiver Aspekte erforderlich. Eine Strafherabsetzung kam daher nicht in Betracht.

Gemäß § 16 Abs. 1 VStG ist bei Verhängung einer Geldstrafe zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe festzulegen. Gemäß Abs. 2 letzter Satz par. cit. ist diese Ersatzfreiheitsstrafe ohne Bedachtnahme auf § 12 leg. cit. nach den Regeln der Strafbemessung festzusetzen.

Die im angefochtenen Straferkenntnis verhängte Ersatzfreiheitsstrafe ist den Strafzumessungskriterien mit Ausnahme der allseitigen Verhältnisse angemessen und zur Geldstrafe verhältnismäßig.

Insofern der Beschwerdeführer schließlich vorgebracht hat, dass sein Recht auf Parteigehör im Behördenverfahren verletzt worden sei, kann dem nicht gefolgt werden, ist doch aus dem Inhalt des vorgelegten Verwaltungsaktes ohne Zweifel ersichtlich, dass dem Beschwerdeführer eine Aufforderung zur Rechtfertigung – durch postalische Hinterlegung (vgl. § 17 ZustG) – rechtswirksam zugegangen ist, er jenes Schriftstück jedoch nicht behoben hat.

Im Übrigen wäre ein allfälliger Mangel mit der Möglichkeit zur Stellungnahme im Beschwerdeverfahren, die in concreto gegeben war, jedenfalls geheilt (vgl. etwa VwGH 30.6.1994, 93/09/0333).

Es war sohin insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die im Spruch zitierten Gesetzesstellen.

Zum Revisionsausspruch:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, 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 (obzitierten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche, über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung der hier zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal auch die Gesetzeslage eindeutig ist (vgl. etwa VwGH 28.5.2014, Ro 2014/07/0053; 3.7.2015, Ra 2015/03/0041). Zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist der Verwaltungsgerichtshof im Allgemeinen nicht berufen (vgl. VwGH 24.3.2014, Ro 2014/01/0011; 28.4.2015, Ra 2014/19/0177).

Belehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Erkenntnisses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Verwaltungsgericht Wien

MMag. Dr. Böhm-Gratzl

Richter