



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38600
Telefax: (43 01) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-001/042/5010/2019-2
A. B.

Wien, 24.10.2019

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Mag. DDr. Tessar über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwälte gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den ... Bezirk, Zahl: MBA ..., wegen Übertretung des § 27 Abs. 1 Z 1 Mietrechtsgesetz (MRG), zu Recht:

I. Gemäß § 50 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG wird der Beschwerde insoweit Folge gegeben, als die Geldstrafe von € 1600,-- auf € 300,-- und die Ersatzfreiheitsstrafe von 4 Tagen auf 1 Tag herabgesetzt wird.

Gemäß § 64 Abs. 1 und 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG beträgt der Beitrag zu den Kosten des Verwaltungsstrafverfahrens € 30,-- (das sind 10% der verhängten Geldstrafe).

Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz – B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Der Spruch und die Begründung des gegenständlich bekämpften Straferkenntnisses lauten wie folgt:

„Sie haben sich als früherer Mieter der Wohnung Wien, C.-gasse, entgegen dem § 27 Abs. 1 MRG von Herrn D. E. als neuem Mieter der genannten Wohnung am 27. Jänner 2018 insofern ohne gleichwertige Gegenleistung EUR 6.000,- versprechen lassen und in weiterer Folge auch entgegengenommen, als Sie dem Nachmieter dafür zwar eine Küche samt Elektrobackrohr, Gaskochfeld, Kühlschrank mit Gefrierabteil, Vinyl - Laminatboden, Badezimmerausstattung inkl. Handtuchheizung, Estrichunterboden, Verfliesung, Waschtischunterbau, Spiegelkasten und Waschmaschine verkauft haben, der Betrag jedoch zu hoch bemessen war und Sie diese Ablöse mit dem Verzicht auf Ihre Mietrechte verknüpft haben.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 27 Abs. 1 Z. 1 Mietrechtsgesetz, MRG, BGBl Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von € 1.600,00, falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 4 Tagen gemäß § 27 Abs. 5 leg. cit.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes (VStG) zu zahlen: € 160,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, d.s. 10% der Strafe (mindestens jedoch € 10,00 je Übertretung).

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten) beträgt daher € 1.760,00.

Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.

B E G R Ü N D U N G

Gemäß § 27 Abs. 1 Z. 1 MRG sind 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; 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 begeht, wer für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen lässt, die mit den Vorschriften des Abs. 1 im Widerspruch stehen, 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.

Das im Spruch näher umschriebene strafbare Verhalten wurde der erkennenden Behörde durch die Magistratsabteilung 50 mit Schreiben vom 4. April 2018 angezeigt und Ihnen in

der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 13. April 2018 zur Last gelegt. Ohne Angabe von Gründen blieben Sie der Verhandlung jedoch fern und haben auch keine schriftliche Rechtfertigung übermittelt, weshalb das Strafverfahren, wie in der Aufforderung zur Rechtfertigung angedroht, gemäß § 41 Abs. 3 VStG ohne Ihre Anhörung weitergeführt wurde.

Da Sie die Ihnen zur Last gelegte Übertretung nicht bestritten haben, wurden die Angaben in den gutachterlichen Stellungnahmen der Magistratsabteilung 54 vom 24. September 2018 sowie jene der Magistratsabteilung 25 vom 19. November 2018, richtiggestellt mit 7.12.2018, diesem Verfahren zugrundegelegt. Aus diesen geht hervor, dass der Wert der Einrichtungsgegenstände und Investitionsgüter zusammen bei etwa Euro 4460.- lag und daher um Euro 1540.- unter dem verlangten und erhaltenen Betrag von Euro 6000.-.

Bei der vorliegenden Verwaltungsübertretung handelt es sich um ein sogenanntes 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 glaubhaft zu machen haben Sie unterlassen, weshalb nach Meinung der erkennenden Behörde der Tatbestand in objektiver und subjektiver Hinsicht erfüllt war.

Gemäß § 19 Abs. 1 VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe stets das Ausmaß der mit der Tat verbundenen Schädigung oder Gefährdung derjenigen Interessen, deren Schutz die Strafdrohung dient, und der Umstand, inwieweit die Tat sonst nachteilige Folgen nach sich gezogen hat.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechts sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Mildernd wog Ihre verwaltungsstrafrechtliche Unbescholtenheit; Erschwerungsgrund kam im Verfahren keiner hervor. Da Sie zu Ihren allseitigen Verhältnissen keine Angaben machten, wurde von durchschnittlichen Werten ausgegangen.

Gemäß § 27 Abs. 5 MRG ist die Geldstrafe überdies so zu bemessen, dass sie den Wert der unzulässig vereinbarten Leistung übersteigt.

Der Kostenausspruch stützt sich auf die im Spruch angeführte Gesetzesbestimmung.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.“

In der gegen dieses Straferkenntnis erhobenen Beschwerde wurde im Wesentlichen vorgebracht:

„Der im Verfahren vor dem Magistrat der Stadt Wien, MA 50, zu GZ MA 50 - ... festgestellte Sachverhalt wird grundsätzlich nicht bestritten.

Über den Gegenstand des Verfahrens vor der MA 50 hinaus sind jedoch weitere Umstände, für das hier gegenständliche Strafverfahren GZ: MBA ... relevant, die dem angefochtenen Erkenntnis nicht zugrunde gelegt wurden, welche hier zusammengefasst wiedergegeben und nachstehend im Detail ausgeführt werden:

Dem Beschwerdeführer wurde im Verfahren nicht die Möglichkeit eingeräumt, zu den wider ihn erhobenen Vorwürfen Stellung zu nehmen. Der Beschwerdeführer hat sich nach Erhalt der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 13.4.2018 telefonisch mit der Behörde ein Verbindung gesetzt und nachgefragt, bis wann und wie er nun weiter Stellung nehmen solle und erhielt hierbei die telefonische Auskunft, dass zunächst das vor der MA 50 geführte Verfahren abgewartet werde und erst anschließend das Strafverfahren fortgesetzt würde.

Den Beschwerdeführer trifft an der zu hohen Bewertung der von ihm veräußerten Investitionsgüter kein Verschulden. Der Beschwerdeführer hat vor Abschluss des Vertrages mit seinem Nachmieter den Online-Ablöse-Rechner der Stadt Wien konsultiert und hierbei für seine Investitionsgüter den Betrag von (knapp unter) EUR 6.000,00 errechnet. Der hierbei errechnete Betrag lag weit über dem in der Entscheidung der MA 50 zu ... festgestellten Betrag. Der Nachmieter war auch bereit, wesentlich mehr Geld zu zahlen, was der Beschwerdeführer jedoch ablehnte.

Die im Straferkenntnis dem Beschwerdeführer zu Last gelegten Vorwurf, er habe für die von ihm weitergegebenen Investitionsgüter EUR 1.540.- zu viel verlangt, deckt sich nicht mit der Entscheidung der MA 50 zu ..., in welcher lediglich ein Überschreibungsbetrag von EUR 1.436,80.

1. Keine Möglichkeit zur Rechtfertigung:

Der Beschwerdeführer hatte im Verfahren keine Möglichkeit, sich zu rechtfertigen, und wurde durch das angefochtene Straferkenntnis überrascht.

Nach telefonischer Auskunft bei der Strafbehörde ging der Beschwerdeführer davon aus, dass das Strafverfahren zunächst unterbrochen sei, bis das Verfahren vor der MA 50 zu 50 - ... rechtskräftig abgeschlossen sei.

Diese Meinung wurde dem Beschwerdeführer auch von seinem Vertreter im genannten Verfahren, RA Mag. F., bestätigt. Dieser teilte dem Beschwerdeführer mit, dass zunächst das Schlichtungsstellenverfahren zu führen sei, und erst auf Basis des dortigen Ergebnisses überhaupt das Strafverfahren fortgeführt werden könne.

Da aber der Beschwerdeführer überhaupt keine weitergehende Äußerungsmöglichkeit mehr hatte, konnte er auch die gegen seine Schuld sprechenden Umstände nicht mehr Vorbringen.

Da sohin der Beschwerdeführer jedenfalls nicht „der ergangenen Aufforderung zur Rechtfertigung unrechtfertigt keine Folge geleistet hat“ (§ 44 Abs 3 Z 1 VStG), sondern vielmehr in berechtigtem Vertrauen darauf, dass eine Rechtfertigung zum gegebenen Zeitpunkt nicht erforderlich sei, keine weiteren Schritte gesetzt hat, hätte das Straferkenntnis nicht ohne nochmalige Ladung des Beschwerdeführers samt nochmaliger Aufforderung zur Rechtfertigung Ergehen dürfen.

Indem dies jedoch nicht erfolgt ist, leidet das Strafverfahren an einem Verfahrensmangel. Dieser Verfahrensmangel ist relevant, weil dadurch der Beschwerdeführer nicht die Möglichkeit hatte, die der Verteidigung dienlichen Tatsachen vorzubringen und die der Verteidigung dienlichen Beweismittel mitzubringen. Hätte der Beschwerdeführer dies tun können, hätte sich seine Unschuld herausgestellt.

Das Straferkenntnis ist daher aus diesem Grund aufzuheben.

2. Aufforderung zur Rechtfertigung enthielt nicht „die deutliche Bezeichnung der dem Beschuldigten zur Last gelegten Tat“ iSd §5 41 Abs 1 Z 1 und 42 Abs 1 Z 1 VStG:

Zum Zeitpunkt der Zustellung war der dem Strafverfahren zugrunde liegende Sachverhalt noch völlig ungeklärt.

Es war ungeklärt, welchen Wert die vom Beschwerdeführer veräußerten Investitionsgüter hatten und ob den vereinnahmte Veräußerungserlös den Wert derselben überhaupt überstieg.

Die Aufforderung zur Rechtfertigung enthielt - weil ja das Verfahren vor der MA 50 noch anhängig war und die dortigen Verfahrensergebnisse samt der damit einhergehenden Feststellung der wesentlichen Sachverhaltselemente noch abzuwarten waren - keine Angaben dazu, inwieweit überhaupt eine betragsmäßig zu hohe Zahlung vereinnahmt wurde und welche Investitionsgüter den verlangten Wert nicht erreichen sollten.

Indem diese essentiellen, den Straftatbestand überhaupt erst verwirklichenden Sachverhaltselemente dem Beschwerdeführer überhaupt nicht zur Last gelegt wurden und nicht deutlich bezeichnet waren - was selbstverständlich darauf zurückzuführen ist, dass noch das hierüber geführte Verfahren abzuwarten war - enthielt die Aufforderung zur Rechtfertigung nicht die gesetzlichen Vorgaben hierfür.

Schließlich stützte sich auch das angefochtene Straferkenntnis auf die im Schlichtungsstellenverfahren ermittelten Tatsachen. Es wäre daher nur selbstverständlich und auch gemäß §§ 41 Abs 1 Z 1 und 42 Abs 1 Z 1 VStG geboten gewesen, dem Beschwerdeführer vor Erlassung des Straferkenntnisses noch einmal die Möglichkeit zur Stellungnahme hierzu einzuräumen.

Indem dies jedoch nicht erfolgt ist, leidet das Strafverfahren an einem Verfahrensmangel. Dieser, Verfahrensmangel ist relevant, weil dadurch der Beschwerdeführer nicht die Möglichkeit hatte, die der Verteidigung dienlichen Tatsachen vorzubringen und die der Verteidigung dienlichen Beweismittel mitzubringen. Hätte der Beschwerdeführer dies tun können, hätte sich sein§ Unschuld herausgestellt. h

Das Straferkenntnis ist daher aus diesem Grund aufzuheben.

Ergänzend legt der Beschwerdeführer eine eidesstattige Erklärung bei (Beilage /1), welche die rechtfertigenden Elemente enthält.

3. Kein Verschulden und keine Schuld des Beschwerdeführers:

Der Beschwerdeführer hat laut Bescheid der MA 50, zu GZ MA 50 - ... die von ihm weitergegebenen Investitionsgüter um einen um EUR 1.436,80 überhöhten Betrag weitergegeben, indem er statt EUR 4.564,00 den Betrag von EUR 6.000,00 verlangt und sich ausbezahlen hat lassen. Es handelt sich hierbei um eine Wertüberschreitung von rund 20 %.

Nun ist es im Wirtschaftsverkehr völlig normal und nur logisch, dass jedermann für die ihm gehörenden Gegenstände versucht, den besten Preis zu erzielen. Das hat nichts Kriminelles an sich.

Inkriminiert ist eine überhöhte Ablösezahlung nur, wenn sie tatsächlich schuldhaft vereinnahmt wurde.

Im gegebenen Fall trifft den Beschwerdeführer jedoch kein Verschulden:

- a. Der Beschwerdeführer konnte objektiv davon ausgehen, dass er die Einrichtungsgegenstände nicht über Wert verkaufte.
- b. Der Beschwerdeführer und der Nachmieter (Ablösezahler) haben subjektiv den Betrag als beiderseits angemessen empfunden. Der Beschwerdeführer hat gewusst, dass zu hohe Ablösezahlungen illegal sind und wollte keine überhöhte Zahlung vereinnahmen:
- Er hat den Nachmieter mehrfach darauf hingewiesen, dass er keine überhöhte Ablösezahlung annehmen wird (siehe SMS-Verkehr Beilage .12), und zwar obwohl der Nachmieter mehrfach mehr Geld geboten hatte.
 - Der Beschwerdeführer hatte eine Rechtsinformation der Genossenschaft erhalten, dass keine verbotenen Ablösen vereinbart werden dürfen. Diese Information hat er auch dem Nachmieter übergeben (Beilage ./3, gefertigt vom Ablösezahler). Der Beschwerdeführer hat stets mit offenen Karten gespielt.

a.) Objektiver Wert der Einrichtungsgegenstände und Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers:

Der Beschwerdeführer ist im guten Glauben davon ausgegangen, dass die von ihm übergebenen Einrichtungsgegenstände EUR 6.000,00 wert sind.

Zunächst einmal hatte der Beschwerdeführer die veräußerten Gegenstände um einen weit höheren Betrag angeschafft. So hatte er, als er von seinem Vormieter die gegenständliche Wohnung übernommen hat, diesem einen Betrag von EUR 5.400,00 bezahlt. Zusätzlich hat der Beschwerdeführer während er das Objekt nutzte weitere Investitionsgüter im Wert von insgesamt ca EUR 3.000,00 (Anschaffungskosten) angeschafft, nämlich: 3 Schubladeneinsätze für Besteck, Geschirr für 3 Personen (Teller, Schüsseln, Gläser, Häferl, Besteck, Kochutensilien Töpfe, Pfannen, Toaster, Wasserkocher, 2 Barhocker, Einbauregale für das Abstellkammerl, Skiständer im Abstellkammerl, Deckenlampe im Vorzimmer, im Badezimmer, im Wohnzimmer und in der Küche, Waschmaschine, Fernsehschrank, Zeichentisch, Aluleiter, diverse Putzutensilien (Besen, Wischer, Eimer), Hängeregale im Vorzimmer, Fußboden in Vorzimmer und Wohn-Schlafzimmer: Venyl Tuscan Pine Laminat Boden 25 Quadratmeter, Sockelleisten ca. 17m, Sockelleistenecken plus Sockelleisten Klammern, Laminatboden Demmteppichunterlage.

Der Beschwerdeführer konnte daher allein aus diesen Umständen annehmen, dass die von ihm veräußerten Investitionsgüter EUR 6.000.00 wert sind.

Hinzu tritt, dass der Beschwerdeführer vor Abschluss des Kaufvertrages über diese Investitionsgüter den Online-Ablöserechner der Stadt Wien konsultierte, wobei seine Investitionsgüter mit EUR 5.700,00 bewertet wurden. Aufgrund der sehr pauschalierten Ansätze im Online-Rechner und der fehlenden Möglichkeit, diverse kleinere Anschaffungen zu berücksichtigen, setzte der Beschwerdeführer den Preis mit dem nächstgelegenen runden Betrag, sohin mit EUR 6.000,00, an. Hierbei war er der Überzeugung, dass dies dem tatsächlichen Wert der von ihm übertragenen Wirtschaftsgüter entspricht,

Den Beschwerdeführer trifft sohin kein Verschulden daran, dass er laut Bescheid der MA 50, zu GZ MA 50 - ..., einen zu hohen Betrag vereinnahmt hat.

Hinzu tritt, dass der vereinnahmte Betrag nicht wesentlich überhöht war und jedenfalls - vor allem unter Berücksichtigung der sehr pauschalierten Ansätze bei der Bewertung vor der MA 50 und der MA 25 - im Rahmen dessen, was man redlicherweise als deren wahren Wert betrachten kann.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung wäre der Beschwerdeführer sohin von dem wider ihn Erhobenen Vorwurf gemäß § 27 Abs 5 MRG freizusprechen gewesen.

b.) Subjektiv höherer Wert - Bereitschaft des Nachmieters, mehr zu zahlen:

Der Nachmieter Herr E. beteuerte mehrfach, für die Ablösegegenstände auch mehr zahlen zu wollen. So bot er am 17.1.2018 EUR 1.500,00 mehr an. Der Beschwerdeführer lehnte dies ab, weil er keine zu hohe Ablöse verlangen wollte (SMS-Verkehr Beilage .12)

Der Nachmieter versuchte auch mehrfach, „Vertrauen“ zu erwecken, indem er Fotos von sich und seinen Kindern schickte. Dennoch bestand der Beschwerdeführer darauf, eine Ausweiskopie des Nachmieters zu erhalten.

Um zu verhindern, dass der Beschwerdeführer die Wohnung an jemand anderen übergibt, wollte der Nachmieter mehrfach mehr zahlen, so bot er am 21.1.2018 an, für die „Tür“ um weitere EUR 2.500,00 zu zahlen. Auch dies lehnte der Beschwerdeführer ab (SMS-Verkehr Beilage ./2)

In diesem Zusammenhang sei herausgehoben, dass der Vertrag des Beschwerdeführers per 31.3.2018 gekündigt war, sodass er vor hatte, die Wohnung möglichst davor weiterzugeben, um die Miete für den März nicht mehr zahlen zu müssen. Da Herr E. (Nachmieter) bereit war eben bereits mit Anfang März einzuziehen und die Miete zu zahlen, war der Beschwerdeführer auch entschlossen, ihm die Wohnung weiterzugeben, und nicht einem anderen, der erst später (April 2018) einzieht.

Nicht der Beschwerdeführer setzte den Nachmieter unter Druck, sondern der Nachmieter den Beschwerdeführer. Dieser kommunizierte ihm, dass er auch andere Wohnungen nehmen könne.

Der Beschwerdeführer jedoch war an einer möglichst frühen Übergabe interessiert, um nicht noch unnötig lang seine Wohnung weiterzuzahlen. Entscheidungsrelevant war nicht, wer mehrzahlen würde, weil der Beschwerdeführer ohnehin nicht mehr als die angemessenen EUR 6.000,00 vereinnahmen wollte, sondern wer früher einzieht. Da Herr E. bereit war, die Kosten bereits ab März 2018 zu tragen, gab der Beschwerdeführer ihm (und nicht anderen) die Wohnung weiter. Die Höhe der Übergabezahlung war dabei nicht ausschlaggebend (SMS-Verkehr Beilage .12).

Seinen Willen, keine überhöhte Ablöse zu fordern, bekundete der Beschwerdeführer dem Nachmieter gegenüber mehrfach. Er handigte ihm auch die Rechtsauskunft der Genossenschaft aus, wonach verbotene Ablösen nicht vereinbart werden dürfen (Beilage .13).

4. Überschreibungsbetrag und Strafhöhe:

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der im Straferkenntnis dem Beschwerdeführer zu Last gelegten Vorwurf, er habe für die von ihm weitergegebenen Investitionsgüter EUR 1.540.- zu viel verlangt, unrichtig ist und sich nicht mit den Verfahrensergebnissen deckt.

Tatsächlich hat der Beschwerdeführer (laut Feststellungen der MA 50) lediglich einen um EUR 1.436,80 überhöhten Betrag vereinnahmt.

Eventualiter wird daher für den Fall, dass tatsächlich eine Strafe zu verhängen wäre - auch in Verbindung mit unter Punkt 3. dargelegten Umständen - beantragt, diese auf den Betrag von EUR 1.436,80 herabzusetzen.“

Aus dem der Beschwerde beigeschlossenen erstinstanzlichen Akt ist ersichtlich:

Bei der Magistratsabteilung 50 war ein Schlichtungsverfahren aufgrund des mit 2.4.2018 datierten Antrags des Herrn D. E. anhängig, in welchem Herr E. dem Beschwerdeführer vorgeworfen hatte, als Vormieter eine zu hohe Ablöse für die gegenständliche Wohnung verlangt zu haben.

Im Zuge dieses Verfahrens wurde von einem Amtssachverständigen des Magistrats der Stadt Wien der Wert der abgelösten Einrichtungsgegenstände (Möbel) geschätzt. Das aufgrund dieser Schätzung erstattete Gutachten vom 24.9.2018 lautet wie folgt:

„STELLUNGNAHME

zum Schlichtungsverfahren MA 50 - ... §27 MRG über den Wert der Einrichtungsgegenstände (Möbel) der folgend angeführten Wohnung

Datum der Besichtigung: 03.09.2018

Objekt der Besichtigung: D. E.

C.-gasse

Wien

Die Mitarbeiter der Magistratsabteilung 54 bewerten nur Gegenstände, welche unter dem Begriff "Einrichtungsgegenstände, Möbel" zu subsumieren sind.

Einrichtungsgegenstände und Möbel, welche zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht in der Wohnung vorhanden sind (auch bei Vorhandensein von Fotos), können keiner Bewertung unterzogen werden.

Die Bewertung aller anderen Gegenstände obliegt einer anderen, von der Schlichtungsstelle namhaft zu machenden Dienststelle.“

(Tabelle nicht pseudonymisierbar)

Erläuterung zur Bewertung:

Kaufjahr:

Bei Fehlen von Unterlagen (Rechnung, Lieferschein, etc.) werden die Angaben der AntragsgegnerIn übernommen, sofern diese plausibel und nachvollziehbar erscheinen. Andernfalls wird das Kaufjahr geschätzt.

Kaufpreis:

Bei Fehlen von Unterlagen (Rechnung, Lieferschein, etc.) werden die Angaben der AntragsgegnerIn übernommen, sofern diese plausibel und nachvollziehbar erscheinen. Andernfalls wird der Kaufpreis geschätzt.

Nutzungsdauer:

Ist die durchschnittliche Lebensdauer.

Rechnerischer Zeitwert bei Besichtigung:

Der Kaufpreis für das erste Nutzungsjahr wird um 20% und für jedes Weitere um einen der geschätzten Nutzungsdauer aliquoten Anteil reduziert.

Zuschlag bzw. Abschlag lt. Zustand:

Je nach dem tatsächlichen Zustand der Gegenstände zum Zeitpunkt der Besichtigung erhöht oder vermindert sich der rechnerische Zeitwert.

Tatsächlicher Zeitwert bei Besichtigung:

Dieser ergibt sich aus dem rechnerischen Zeitwert und eventuellen Zu- oder Abschlägen je nach dem Zustand der Gegenstände

Zeitwert bei Vertragsabschluss (Wiederbeschaffungswert):

Dieser basiert auf dem tatsächlichen Zeitwert die Besichtigung und berücksichtigt die Zeitdifferenz zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem Zeitpunkt der Besichtigung und Schätzung durch Hinzurechnung eines aliquoten Preisanteiles.“

Zudem wurde von einem Amtssachverständigen des Magistrats der Stadt Wien der Wert des eingebauten überlassenen Inventars geschätzt. Das aufgrund dieser Schätzung erstattete Gutachten vom 19.11.2018 lautet wie folgt:

„Es wurde im Beisein der Antragstellerseite, des Antragsgegnerseite und des Amtssachverständigen der MA 54 am 03.09.2018 eine Besichtigung an Ort und Stelle durchgeführt, bei der das antragsgegenständliche Inventar in Augenschein genommen werden konnte.

Allgemeines:

Bei sämtlichen zu bewertenden Investitionen wurde auch der kostenmäßige Anteil für Transport und Montage bzw. Installation seitens der MA 25 berücksichtigt.

Investitionen, deren Anschaffung nicht durch Rechnungen belegt ist, wurden bewertet als wären diese in Eigenregie geschaffen worden.

Das Alter von Investitionen, deren Anschaffungszeitpunkt nicht belegbar ist, wurde seitens der MA 25 festgesetzt. Wurde die Bestandsdauer bereits überschritten, werden die Investitionen mit einem Pauschalwert bewertet.

Schäden am Inventar können nur berücksichtigt werden, wenn diese bei der Übergabe nachweislich vorhanden waren, d.h. ein von beiden Seiten unterfertigtes Mängelprotokoll vorliegt.“

(Tabelle nicht pseudonymisiertbar)

Es wird mitgeteilt, dass die Wände bereits übermalt wurden und daher keiner Bewertung unterzogen wurden.“

Auf Grundlage dieser Gutachten wurde seitens der Schlichtungsstelle nachfolgende mit 14.2.2019 datierte Entscheidung zur ZI. MA 50 – ... erlassen:

„Baulichkeit: Wien, C.-gasse
 Antragsteller: D. E., Nutzungsberechtigter der Wohnung Stiege ... Top ...
 Vertreten durch: Rechtsanwalt Mag. G. H.
 Antragsgegnerin: A. B.
 vertreten durch: Rechtsanwalt Mag. I. F.

Gegenstand des Verfahrens: § 22 Abs. 1 Z 13 WGG iVm § 27 MRG –
 Rückzahlung von Leistungen, die auf ungültigen und verbotenen
 Vereinbarungen beruhen

S P R U C H

I

Gemäß § 27 Abs. 3 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Z 13 WGG wird dem Antragsgegner aufgetragen, dem Antragsteller binnen 14 Tagen ab Rechtskraft dieser Entscheidung von dem im Zuge der Übergabe der Wohnung Top ... auf Stiege ... im Haus Wien, C.-gasse vereinbarten und vom Antragsteller geleisteten Ablösebetrag in der Höhe von 6.000 Euro einen Teilbetrag von 1.436,80 Euro zuzüglich 4 % Zinsen ab Leistung, sohin seit 25.2.2018, zurückzubezahlen.

II

Der Antrag des Antragstellers auf Rückzahlung eines weiteren Betrages an zu viel geleisteter Ablöse in der Höhe von 4.313,20 Euro wird abgewiesen.

B E G R Ü N D U N G

Mit Antrag vom 2.4.2018, eingelangt bei der Behörde am 3.4.2018, beantragte der Antragsteller wie im Spruch ersichtlich und führte begründend aus, dass der Antragsgegner angegeben habe, dass er keine Rechnung mehr für die Küche besitze, diese aber nur drei Jahre alt sei und er diese selbst zu einem Preis von 6.000 Euro angeschafft habe. Im Zuge von Arbeiten habe der Antragsteller aber jetzt festgestellt, dass an der Unterseite der Arbeitsplatte ein Lieferschein, der auf den Namen des Vormieters ausgestellt war, befestigt gewesen sei, laut welchem ein Alter von 10 Jahren gegeben sei. Diesbezüglich werde nun der gerechtfertigte Gegenwert der Ablöse angezweifelt. Auch habe der Antragsgegner die Miete vor der Wohnungsübergabe im Ausmaß von 1 1/2 Monatsmieten gefordert und sei die Wohnung in einem schlechten Zustand gewesen und wäre vom Vermieter nicht gepflegt worden.

Es wurde die Rückzahlung eines Betrages von 5.750 Euro inklusive Zinsen begehrt, wobei sich bei der Berechnung der Ablöse auf der Internetseite „Wien GV Ablöserechner“ ein Betrag von insgesamt 1.250 Euro als zulässige Ablöse ergeben hätte.

Der Antragsgegner beantragte mit Schreiben vom 12.4.2018 eine Fristerstreckung zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme, lies jedoch die gewährte Frist ungenützt verstreichen.

In der Verhandlung vom 30.5.2018 wurde die Bezahlung einer Gesamtsumme von 6.000 Euro am 27.1.2018 außer Streit gestellt, ebenso der Stichtag für die Schätzung mit 15.2.2018.

Zur Wertermittlung der überlassenen Möbel und Investitionen wurden in der Folge die Magistratsabteilung 25 (MA 25) sowie die Magistratsabteilung 54 (MA 54) als Amtssachverständige angefragt.

Der Wert der abgelösten Einrichtungsgegenstände wurde seitens der MA 54 in der gutachtlichen Stellungnahme vom 24.9.2018 mit insgesamt 3.418,20 Euro ermittelt.

In der fachkundigen Stellungnahme der MA 25 vom 19.11.2018 wurden anhand der vorgelegten Unterlagen und der von der Antragsgegnerseite erstellten Inventarliste die überlassenen Geräte sowie Investitionen mit insgesamt 1.452 Euro bewertet. Mit Schreiben vom 7.12.2018 erfolgte seitens der MA 25 insofern eine Abänderung ihrer Erstschätzung, als bei der Kühl- und Gefrierkombination irrtümlich ein falsches Anschaffungsjahr, nämlich das Jahr 2015 anstatt richtig das Jahr 2005, angesetzt wurde und sich demnach der Zeitwert für die Kühl- und Gefrierkombination von den ursprünglich angegebenen 455 Euro auf richtig 45 Euro reduzierte.

Im Zuge der daraufhin am 21.1.2019 anberaumten Verhandlung wurde vom Antragsteller zum Gutachten der MA 25 vorgebracht, dass der Badumbau bereits 2008 vorgenommen worden sei, ebenso die Anschaffung der Kücheneinrichtung, weshalb bezweifelt werde, dass irgendwelche Anschaffungen nach dem Jahr 2008 vorgenommen worden seien. Darüber hinaus habe der Elektriker der Genossenschaft Lampen im Badezimmer stillgelegt (Leitungen unterbrochen), da diese nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprochen hätten, da sie sich innerhalb einer Spritzschutzzone befunden haben. Die Vornahme der Installation derselben durch eine inländische Fachfirma wurde daher bestritten. Des Weiteren wurde die Bewertung des Wandeinbaus mit der Begründung bestritten, dass es sich lediglich um zusammengesägte Bretter handle und die Bewertung der MA 25 den Materialwert übersteige. Insgesamt sei das Gutachten in sich nicht schlüssig und wurde auch der Anschaffungszeitpunkt der Waschmaschine bestritten.

Der Antragsgegnervertreter bestritt das Vorbringen und akzeptierte ausdrücklich die erstellten Gutachten.

Der Antragsgegner brachte vor, dass der Antragsteller die Umstände gekannt hätte und er selbst bezüglich aller Einbauten, die er nicht selbst vorgenommen habe, die Angaben des Vormieters weitergegeben habe. Der Wandeinbau sei eine Schallschutzisolierung im Wohnschlafzimmer, die Anschaffungszeitpunkte seien jeweils in den Gutachten richtig angegeben.

Laut Antragsteller sei dieser Schallisoliationskörper durch Elektro- und Multimediaanschlüsse durchbrochen und erfülle daher den Isolierungszweck nicht.

Der Antragstellervertreter präziserte das Antragsbegehren dahingehend, dass Zinsen ab dem Zeitpunkt der Zahlung (15.2.2018) begehrt werden.

Beweis wurde erhoben durch:

Durchführung zweier Verhandlungen am 30.5.2018 und am 21.1.2019, Parteienvorbringen sowie Einsichtnahme in folgende Urkunden und Unterlagen:

- Kaufvertrag der Verfahrensparteien vom 27.1.2018 samt Zahlungsbestätigung
- aktueller Grundbuchsatz vom 4.4.2018
- Nutzungsvertrag des Antragstellers vom 16.3.2018
- 1 Rechnung vom 13.10.2014
- gutachtliche Stellungnahme der MA 54 vom 24.9.2018
- (Kostenermittlung der Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände)
- gutachtliche Stellungnahme der MA 25 vom 19.11.2018 samt Ergänzungsschreiben vom 7.12.2018 (Kostenermittlung der Geräte und Investitionen)

Demnach steht folgender Sachverhalt fest:

Der Antragsteller mietete die verfahrensgegenständliche Wohnung Top Nr. ... auf Stiege ... in Wien, C.-gasse ab 1.4.2018 an. Der im Spruch genannte Antragsgegner war

Empfänger des im Zuge der Wohnungsübergabe geleisteten Ablösebetrages und auch wirtschaftlich darüber Verfügungsberechtigt.

Aufgrund einer unstrittigen Vereinbarung zwischen dem Antragsteller und dem Antragsgegner erfolgte für die antragsgegenständliche Wohnung eine Zahlung in der Höhe von 6.000 Euro, wobei laut Kaufvertrag vom 27.1.2018 der Gesamtbetrag unstrittig in bar übergeben wurde. Die Geldübergabe erfolgte ebenso unbestritten am 25.2.2018 und wurde zu diesem Termin die Wohnung auch dem Antragsteller übergeben.

Folgende Einrichtungsgegenstände und Investitionen wurden dem Antragsteller für diese geleistete Ablösesumme bei Übergabe des Objektes laut Kaufvertrag sowie Aufstellung der Antragsgegnerseite überlassen:

Einbauküche, 3 Beleuchtungskörper unter den Oberschränken; Halte- und Hängestange über der Arbeitsplatte; 3 Schubladeneinsätze für Besteck; Geschirr für 3 Personen (Teller, Schüsseln, Gläser, Häferl, Besteck); Küchenutensilien (Töpfe, Pfannen); Elektrobackrohr (Küppersbusch Ökotherm), Gefrier-Kühlschrank (Liebherr Edelstahlgehäuse); Einbaukochglasfeld (im Kellerabteil); Toaster; Wasserkocher; 2 Barhocker; Einbauregale für Abstellkammerl in der Küche; Skiständer im Abstellkammerl in der Küche; Deckenlampen im Vorzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer und Küche; Regale in den beiden Nischen, Vorhangleisten für die Nischen; Vorhänge vor den Nischen im Vorraum; Kleiderstangen im Vorraum; Badezimmerumbau laut Vormieter: Fußboden Schieferstein ca. 2 Quadratmeter, Haltestange Dusche Edelstahl, Armatur (Grohe), Duschvorhang, Duschaabfluss-abdeckung (Edelstahl), bodenbündiger Duschaabfluss, Verfliesung des Badezimmers, Spiegel mit Lichtkörper, Handtuchregal, Steinwaschbecken inkl. Wandarmatur, Waschtisch/beckenunterkasten inkl. Vorhang, Umbau des Waschmaschinen-anschlusses, der Dusche, Handtuchheizkörper; Waschmaschine; Schallschutzwand im Wohn/Schlafzimmer; Fernsehschrank; Zeichentisch; Aluleiter; diverse Putzutensilien (Besen, Wischer, Eimer); Hängeregale im Vorzimmer; Fußboden im Vorzimmer, Wohn- und Schlafzimmer (Venyl Tuscan Pine Laminat Boden, 25 Quadratmeter); Sockelleisten ca. 17 m; Sockelleistenecken plus Sockelleistenklammern; Laminatboden Dämmteppichunterlage; Farbe und diverses Material für Ausmalen.

Die Investitionen und Möbel wurden im Zeitraum 2005 bis 2016 getätigt bzw. angeschafft.

Der Wert der an den Antragsteller übergebenen Einrichtungsgegenstände/Möbel bei Anmietung des gegenständlichen Siedlungshauses betrug laut Wertermittlung der MA 54 3.418,20 Euro, der Zeitwert der oben genannten Investitionen samt den Geräten wurde von der MA 25 mit 1.042 Euro inkl. USt ermittelt.

Somit wurde dem Antragsteller vom Antragsgegner Inventar und Investitionen mit einem Gegenwert von insgesamt 4.460,20 Euro überlassen.

Beweiswürdigung:

Die Höhe der vereinbarten und geleisteten Ablösesumme ergab sich aus den übereinstimmenden Parteivorbringen.

Die Art, das Ausmaß und die Kosten der vom Antragsgegner an den Antragsteller überlassenen Einrichtungsgegenstände und Investitionen wurden aufgrund der von der Antragsgegnerseite vorgelegten Inventaraufstellung sowie aufgrund des Kaufvertrages als erwiesen festgestellt. Der Anschaffungszeitpunkt ließ sich dem Vorbringen des Antragsgegners entnehmen beziehungsweise ergab sich aus den eingeholten Stellungnahmen der MA 54 vom 24.9.2018 und der MA 25 vom 19.11.2018 samt Ergänzung vom 7.12.2018.

Das anlässlich der Übergabe vorhandene Inventar konnte durch die Amtssachverständigen teilweise nicht mehr besichtigt werden, der Antragsteller widersprach den diesbezüglichen Angaben des Antragsgegners, mit Ausnahme der Töpfe und Pfannen bzw. der Deckenlampe im Schlafzimmer, im Zuge des Verfahrens jedoch nicht.

Die Feststellungen hinsichtlich des maßgeblichen zum Zeitpunkt der Überlassung noch vorhandenen Wertes des Inventars gründen sich auf die oben genannten Schätzwerte der Amtssachverständigen.

Hinsichtlich der Einwendungen des Antragstellers, dass sowohl der Badumbau als auch die Anschaffung der Kücheneinrichtung bereits im Jahr 2008 erfolgt sei und deshalb angezweifelt werde, dass irgendwelche Anschaffungen nach dem Jahr 2008 vorgenommen worden seien, dass die Montage der Lampen im Badezimmer nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprochen habe, dass die Bewertung des Wandeinbaus den Materialwert übersteige bzw. dieser den Isolierungszweck nicht erfülle, da dieser Schallisolationkörper durch Elektro- und Multimediaanschlüsse durchbrochen sei sowie dass der Anschaffungszeitpunkt der Waschmaschine bezweifelt werde, ist auszuführen, dass die Angaben von den Amtssachverständigen nur dann aus der vorgelegten Inventaraufstellung übernommen werden, sofern diese plausibel und nachvollziehbar erscheinen bzw. handelt es sich bei den angeführten Werten um Schätzwerte. Die Nutzungsdauer wird von den Amtssachverständigen aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt.

Da seitens des Antragstellers keine Beweismittel hinsichtlich der Bestreitungen der Anschaffungszeitpunkte angeboten wurden, die geeignet gewesen wären, eine andere als den von den sachverständigen Dienststellen festgestellten Zeitpunkt zu beweisen, werden die vorgenannten Stellungnahmen der MA 25 und der MA 54 unverändert dieser Entscheidung zugrunde gelegt.

Bezüglich der von den Sachverständigen nicht bewerteten Positionen hat der Antragsteller der Übernahme der nicht bewerteten Investitionen - Toaster, Wasserkocher, Geschirr - mit Ausnahme der Töpfe, Pfannen und der Deckenlampe im Schlafzimmer nicht widersprochen bzw. die Übernahme der angeführten Vorhänge und Vorhangleisten explizit bestätigt.

Auch für diese nicht mehr vorhandenen, jedoch übernommenen Investitionen ist ein Wert anzunehmen. Es liegen zwar Angaben hinsichtlich des Anschaffungspreises und Anschaffungszeitpunktes vor, aber konnten diese nicht mittels Rechnungen nachgewiesen werden.

Aufgrund dieses Umstandes wird unter Anwendung des § 34 AußStrG die Gesamthöhe der Zeitwerte der nicht mehr vorhandenen Investitionen mit 103 Euro bemessen. Dies umfasst das Geschirr (Kosten 50 Euro, Anschaffung 2015), den Toaster (Kosten 24,99 Euro, Anschaffung 2016), den Wasserkocher (Kosten 9,99 Euro, Anschaffung 2016), Vorhangleisten (Kosten 29,98 Euro, Anschaffung 2013), Vorhänge (49,98 Euro, Anschaffung 2013), sohin Gesamtkosten von 164,94 Euro abzüglich Abschreibung von 61,94 Euro.

Rechtlich folgt daraus:

§ 27 Abs. 1 Z 1 erster Satz MRG normiert, dass Vereinbarungen, wonach die neue Mieterin bzw. der neue Mieter dafür, dass die frühere Mieterin bzw. der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung der Vermieterin bzw. dem Vermieter, der früheren Mieterin bzw. dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat, ungültig und verboten sind.

Gegenständliches Nutzungsobjekt liegt in einer Baulichkeit, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde, somit gelten die Bestimmungen des WGG. Gemäß § 39 MRG in Verbindung mit § 22 Abs.1 Z 13 WGG ist die Anrufung der Schlichtungsstelle bezüglich Anträge auf Rückzahlung von Leistungen und Entgelten - ausgenommen Beträge nach § 17 - die auf ungültigen und verbotenen Vereinbarungen im Sinne des § 27 des MRG beruhen, zulässig.

Demnach sind Einmalzahlungen zwischen der oder dem bisherigen und der oder dem neuen Nutzungsberechtigten immer dann zulässig, wenn der Ablöseverpflichtung der oder des neuen Nutzungsberechtigten eine gleichwertige Gegenleistung der oder des scheidenden Nutzungsberechtigten gegenübersteht. Dabei muss die Gegenleistung nicht im Detail vereinbart sein, sondern ist das tatsächliche Vorhandensein und die Übereignung einer äquivalenten Gegenleistung ausreichend. Wesentlich dabei ist, dass es durch die Ablösezahlung zu keiner unzulässigen Vermögensvermehrung bei der oder beim scheidenden Nutzungsberechtigten kommt.

Die Wertermittlung der vom Vormieter überlassenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit der Ablösevereinbarung hat objektiv-abstrakt zu erfolgen. Das bedeutet, dass nicht die von der Vermieterseite aufgewendeten Kosten maßgeblich sind und es auch unerheblich ist, welchen Wert diese Aufwendungen für die neue Mieterin bzw. den neuen Mieter haben. Relevant ist einzig der noch vorhandene Wert bei Übergabe der Investitionen und Einrichtungsgegenstände. Dabei ist festzustellen, welcher Betrag aufgewendet werden müsste, um gleichwertige Einrichtungsgegenstände zu beschaffen oder eine gleichwertige Ausstattung des Mietobjektes zu schaffen. Es ist somit der Wiederbeschaffungswert (Zeitwert) zu ermitteln. Soweit den Investitionen noch ein Wert zukommt, sind diese ohne Rücksicht auf das Interesse der Nachmieterin bzw. des Nachmieters auch ersatzfähig. Der vom Gesetzgeber angewendete Grundsatz der linearen Abschreibung bei der Wertermittlung nach § 10 MRG kommt im gegenständlichen Fall nicht zum Tragen, somit fehlt es auch an einer absoluten Zeitgrenze.

Laut den für die erkennende Behörde zur Wertermittlung maßgeblichen fachkundigen Stellungnahmen der Amtssachverständigen ergibt sich ein Gesamtwert der dem Antragsteller vom Antragsgegner überlassenen Aufwendungen von 4.460,20 Euro.

Das Vorhandensein der bei Besichtigung nicht mehr vorhandener Gegenstände bei Wohnungsübergabe an den Antragsteller blieb im Zuge des Ermittlungsverfahrens mit Ausnahme der Töpfe, Pfannen und der Deckenlampe im Schlafzimmer unbestritten.

Auch für die nicht mehr vorhandenen, jedoch übernommenen Gegenstände ist ein Wert, der dem Antragsgegner zusteht, anzunehmen und wurde dieser im Sinne des § 34 AußStrG seitens der erkennenden Behörde mit 103 Euro pauschal geschätzt.

Dieser Betrag ist dem bereits vorliegenden Gegenwert von 4.460,20 Euro hinzuzurechnen und ergibt sich somit jedenfalls ein Gegenwert von 4.563,20 Euro.

Somit konnte seitens der angerufenen Verwaltungsbehörde festgestellt werden, dass der Antragsteller den Betrag von 1.436,80 Euro an den Antragsgegner aufgrund einer ungültigen und verbotenen Vereinbarung im Sinne des § 27 MRG geleistet hat und war der Antrag auf Rückzahlung eines weiteren Teilbetrages von 4.313,20 Euro, wie im Spruchteil II ersichtlich, abzuweisen.

Im Zuge des Verfahrens konnte eine gütliche Beilegung des Streites im Sinne des § 39 Abs.3 MRG nicht erreicht werden.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.“

Mit Schriftsatz vom 10.4.2019 legte der Beschwerdeführer einen Ausdruck des Ergebnisses des vom Magistrat der Stadt Wien der Allgemeinheit im Internet zur Verfügung gestellten Ablöserechners im Hinblick auf die gegenständlich überlassenen Gegenstände vor.

Demnach gelangt man bei Zugrundelegung dieses Ablöserechners zu einer Ablösesumme von EUR 5.808,--.

Mit weiterem Schriftsatz vom 17.5.2019 legte der Beschwerdeführer Nachweise zu seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen vor. Demnach verfügt er über ein monatliches Nettoeinkommen von EUR 1071,--.

s Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Festgestellt wird, dass der Beschwerdeführer der Mieter der gegenständlichen Wohnung gewesen war, und diese gegen Leistung einer Ablösezahlung für vom Beschwerdeführer geleistete nützlichen Investitionen und überlassene Gegenstände in der Höhe von EUR 6000,-- Herrn D. E. überlassen hatte.

Weiters steht fest, dass nach Schätzung von Sachverständigen des Magistrats der Zeitwert der vom Beschwerdeführer geleisteten nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenstände EUR 4870,20 betragen hatte, sodass die Differenz zwischen diesem Zeitwert und der geleisteten Ablösezahlung EUR 1.129,80 betragen hatte.

Weiters ist davon auszugehen, dass die gegenständlichen geleisteten nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenstände bei Zugrundelegung des vom Magistrat der Stadt Wien der Allgemeinheit im Internet zur Verfügung gestellten Ablöserechners EUR 5.808,-- betragen würde.

Bei Zugrundelegung der Angaben des Beschwerdeführers erscheint es auch erwiesen, dass der Beschwerdeführer bereits vor der Leistung der gegenständlichen Ablösezahlung eine Ablöserechnerabfrage getätigt hatte, und auch damals zum Ergebnis gelangt war, dass bei Zugrundelegung der Bewertung des Ablöserechners der Wert der geleisteten nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenstände etwa bei 5.800 EUR liegt.

Gemäß § 27 Abs.1 Z 1 Mietrechtsgesetz sind Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertigen Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat, ungültig und verboten; 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 Mietrechtsgesetz 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.4 Z 4 auch wer eine solche Leistung erbringt oder verspricht, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu EUR 15.000,-- 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 unzulässige 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 dies um die Hälfte überschritten werden. Bei der Strafbemessung ist eine den Täter nach Abs.4 leg. cit. treffende Ausweisungspflicht mildernd zu berücksichtigen. Würde eine so bemessene Geldstrafe zur Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Täters führen, so kann auch eine niedrige 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.

Beim Verwaltungsstrafbestand des § 27 Abs. 5 i.V.m. § 27 Abs. 1 MRG handelt es sich um ein Begehungsdelikt, welches mit der Entgegennahme des verbotenen Ablösebetrags verwirklicht wird.

In diesem Sinne führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass selbst durch nachträgliche Mehrleistungen des Wohnungsüberlassers die Erfüllung des

gegenständlichen Verwaltungsstraftatbestands nicht (mehr) berührt wird (vgl. etwa VwGH 26.6.1997, 95/96/02019 zur Vorgängerbestimmung des § 27 Abs. 4 MRG i.d.F. BGBl. Nr. 520/1981).

Auch ändert sich nach der höchstgerichtlichen Judikatur (vgl. etwa VwSlg 14707 A/1997 zur dem nunmehrigen § 27 Abs. 5 MRG entsprechenden Strafsanktionsnorm des § 27 Abs. 4 MRG i.d.F. BGBl. Nr. 520/1981) an der Erfüllung des Straftatbestandes des § 27 Abs. 5 MRG nichts, wenn nach der Übernahme des Ablösebetrages gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche über weitere Arbeiten geschlossen und über die ursprünglich vereinbarten Arbeiten hinausgehende zusätzliche Leistungen im Nachhinein erbracht werden. Es kommt lediglich auf das Verhältnis des Ablösebetrages zu den vom Wohnungseigentümer bzw. Wohnungsvermittler zugesagten Gegenleistungen im Vereinbarungszeitpunkt an.

Dieser Auslegung als Begehungsdelikt entspricht auch die höchstgerichtliche Judikatur zur Vorgängerbestimmung des § 27 Abs. 4 MRG i.d.F. BGBl. Nr. 520/1981, wonach die Erfüllung dieses Straftatbestandes durch die Rückerstattung eines einmal vom Wohnungswerber empfangenen verbotenen Ablösebetrages nicht berührt wird (vgl. VwGH 17.9.1986, 84/01/0329).

Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit 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. Foregger-Serrini, StGB, S. 43; VwGH 23.2.1996; 95/17/0491).

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

Jedes im Wesentlichen nur nach allgemeinen Abschlagsfaktoren ermittelte Sachverständigengutachten ist nur in der Lage, einen standartisiert ermittelten Zeitwert von nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenständen zu ermitteln.

Die auf diese Weise ermittelten Werte lassen sich oft mit dem alltäglichen Verständnis des Werts einer Sache nicht in Einklang zu bringen, was sich auch an den gegenständlichen beiden Gutachten zeigen lässt.

So kommt es für jeden Bewohner einer Wohnung in erster Linie darauf an, dass die überlassenen Gegenstände nutzbar sind. Solange ein Gegenstand ordnungsgemäß nutzbar ist, ist dieser daher für einen Wohnungsnutzer durchaus nicht faktisch wertlos. Zwar ist einem älteren funktionstüchtiger Gegenstand offenkundig nicht den Wert eines Neugeräts zuzuordnen, doch kommt aus der Sicht des Nutzers solch einem Gerät dennoch ein nicht völlig vom Neupreis abweisender Wert zu; wäre doch die Alternative zur Nutzung des Altgeräts der Kauf eines Neugeräts.

Diese Perspektive widerspricht der Berechnungsmethode der gegenständlichen Sachverständigengutachten, wonach etwa ein funktionstüchtiger etwas über zehnjähriger Gasherdd nur mehr den Wert eines einstelligen Prozentbetrags des Neuwerts eines Gasherds aufweist.

In Anbetracht dieser unterschiedlichen Zugänge kann daher keinem Normunterworfenen angelastet werden, dass dieser unter Zugrundelegung der

Funktionsfähigkeit von überlassenen Geräten auch älteren Geräten einen lebensnahen Wert beimisst. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer den von ihm getätigten Investitionen einen höheren Wert als den von den Sachverständigen ermittelten Zeitwert dieser Gegenstände beigemessen hat, ist ihm daher nicht zwingend als schuldhaftes Sorgfaltspflichtverletzung anzulasten.

Sehr wohl kann aber von einem Vermieter erwartet werden, dass dieser sich der Berechnungshilfen, welche ihm insbesondere von öffentlichen Institutionen zur Ermittlung des Wertes von nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenständen zur Verfügung gestellt werden, bedient, und dass ein Vermieter nicht ohne gut begründeten Erwägungen eine über den auf diese Weise ermittelten Zeitwert liegende Ablösesumme fordert.

So gesehen ist dem Beschwerdeführer im gegenständlichen Fall anlastbar, dass dieser trotz Kenntnis, dass bei Zugrundelegung des Ergebnisses des Ablöserechners der Wert der geleisteten nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenständen lediglich bei etwa EUR 5.800,-- lag, dennoch eine Ablösesumme von EUR 6.000,-- forderte.

Da bei Zugrundelegung der Amtssachverständigengutachten davon auszugehen ist, dass der Wert der geleisteten nützlichen Investitionen und überlassenen Gegenstände nicht höher als EUR 5.808,-- betrug, ist sohin dem Beschwerdeführer anzulasten, dass dieser insofern gegen die ihm angelastete Gesetzesbestimmung verstoßen hatte, als er eine über den Betrag von 5.808,-- liegende Geldsumme sich auszahlen hat lassen.

Es ist daher dem Beschwerdeführer schuldhaft anzulasten, dass er sich jedenfalls eine Überzahlung von EUR 192,-- ausbedungen hatte.

In diesem Umfang ist daher dem Beschwerdeführer eine schuldhaftes Tatbildverwirklichung anzulasten.

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

Gemäß Abs. 2 leg.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 Bestimmungen der §§ 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 der Bestrafung zugrundeliegende Handlung schädigte das als sehr bedeutend einzustufende öffentliche Interesse am Konsumentenschutz, weshalb der objektive Unrechtsgehalt der Tat an sich, selbst bei Fehlen sonstiger nachteiliger Folgen, nicht als geringfügig zu bewerten war.

Als erschwerend war kein Umstand zu werten.

Als mildernd wurde die verwaltungsrechtliche Unbescholtenheit berücksichtigt.

Das Ausmaß des Verschuldens kann im vorliegenden Fall in Anbetracht der offensichtlichen Außerachtlassung der im gegenständlichen Fall objektiv gebotenen und der beschwerdeführenden Partei zuzumutenden Sorgfalt nicht als geringfügig bezeichnet werden, da weder hervorgekommen, noch aufgrund der Tatumstände anzunehmen ist, dass die Einhaltung der verletzen Rechtsvorschrift durch die beschwerdeführende Partei im konkreten Fall eine besondere Aufmerksamkeit erfordert hätte oder dass die Verwirklichung des Straftatbestandes aus besonderen Gründen nur schwer hätte vermieden werden können.

Die Strafe wurde spruchgemäß herabgesetzt, da die beschwerdeführende Partei unbescholten ist, keine Erschwerungsgründe vorliegen und in spezialpräventiver Hinsicht das nunmehrige Strafausmaß ausreichen sollte, die beschwerdeführende Partei vor weiteren (einschlägigen) Verwaltungsübertretungen abzuhalten.

Aus den angeführten Gründen erscheint selbst unter Annahme des vom

Beschwerdeführer nachbewiesenen geringen monatlichen Einkommens in der Höhe von etwa EUR 1000,--, bei gleichzeitig vorliegender Vermögenslosigkeit und bestehenden Sorgepflichten das verfügte Strafausmaß durchaus als angemessen und nicht als überhöht.

Die Verhängung einer Geldstrafe ist im Übrigen auch dann gerechtfertigt, wenn der Bestrafte kein Einkommen bezieht (vgl. VwGH 6.12.1965, 926/65).

Angesichts der bisherigen Darlegungen war sohin die Geldstrafe auf das im Spruch ersichtliche Ausmaß herabzusetzen.

Gemäß § 16 Abs. 2 letzter Satz VStG ist die Ersatzfreiheitsstrafe ohne Bedachtnahme auf § 12 VStG nach den Regeln der Strafbemessung festzusetzen. Die Ersatzfreiheitsstrafe war sohin in Anbetracht der bereits genannten Strafzumessungsgründe um das nunmehr im Spruch ersichtliche Ausmaß herabzusetzen.

Eine weitere Strafherabsetzung kam unter Bedachtnahme auf die vorangeführten Strafbemessungsgründe, die general- und spezialpräventive Funktion einer Verwaltungsstrafe und den Strafraumen nicht in Betracht.

Die 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 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.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte

Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Im Falle einer mündlichen Verkündung der Entscheidung ist die Stellung eines Ausfertigungsantrags eine Voraussetzung für die Erhebung einer Beschwerde oder einer Revision.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Verfahrenshilfeantrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in allen Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Für das Verwaltungsgericht Wien

Mag. DDr. Tessar