



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730
Telefax: (43 01) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-101/069/12247/2016-2
A. GmbH

Wien, 27.12.2016

Geschäftsabteilung: VGW-R

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Hillisch über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt GmbH, gegen die Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I, vom 08.08.2016, MA 50-Schli-I/562129-2016, mit welcher gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 Außerstreitgesetz (AußStrG) das mit Antrag vom 12.07.2016 bei der Magistratsabteilung 50 - Gruppe Schlichtungsstelle eingeleitete Verfahren auf Entscheidung gemäß § 8 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (MRG) unterbrochen wurde, den

BESCHLUSS

gefasst:

- I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

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

Begründung

I. Sachverhalt, angefochtener Bescheid und Beschwerde

1. Mit Antrag vom 12. Juli 2016 gemäß § 37 Abs. 1 Z 5 iVm § 8 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (MRG) begehrte die beschwerdeführende Gesellschaft als Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die Entscheidung, dass der Antragsgegner das Betreten des näher genannten Mietgegenstandes durch die beschwerdeführende Gesellschaft oder die von ihr beauftragten Personen zur Herstellung eines Schachtes rechts vom Eingang in diese Wohnung sowie die Abänderung der Nutzfläche durch Verkleinerung des Vorraumbereiches um ca. 1 m² durch Abmauerung eines Schachtes zu dulden habe.

2. Mit der nunmehr angefochtenen Entscheidung der Gemeinde gemäß § 39 MRG vom 8. August 2016 wurde dieses Verfahren gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 Außerstreitgesetz (AußStrG) bis zur rechtskräftigen Entscheidung des beim Bezirksgericht ... Wien zur Zl. ... anhängigen Aufkündigungsverfahrens unterbrochen.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, für die Beantwortung der Frage, ob der Antragsgegner tatsächlich passivlegitimiert sei, könnten aus der – in absehbarer Zeit zu erwartenden – Entscheidung im Verfahren ... Rückschlüsse gezogen werden. Ein Nichtabwarten der Beendigung des genannten Verfahrens würde bei der Schlichtungsstelle zu einem erheblichen Verfahrensaufwand führen.

3. In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde bringt die beschwerdeführende Gesellschaft zusammengefasst Folgendes vor:

3.1. Da es sich bei der angefochtenen Entscheidung um eine verfahrensrechtliche Entscheidung handle, sei die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig.

3.2. Die Unterbrechung des Verfahrens sei zu Unrecht erfolgt. Die Passivlegitimation des Antragsgegners sei im Verfahren unstrittig und stelle keine Vorfrage dar. Die im Aufkündigungsverfahren ergehende Entscheidung entfalte keine Bindungswirkung zwischen den Parteien des Verfahrens vor der

Schlichtungsstelle und sei sohin nicht präjudiziell. Weiters führe die Unterbrechung des Verfahrens zu unzumutbaren Verzögerungen. Im Übrigen müsse ein Unterbrechungsbeschluss in einer mündlichen Verhandlung gefasst werden.

II. Rechtsgrundlagen

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes (AußStrG) lauten:

„Unterbrechung des Verfahrens

§ 25. (1) Das Verfahren wird unterbrochen, wenn

1. die unvertretene Partei stirbt oder die Fähigkeit verliert, selbständig vor Gericht als Partei zu handeln;
2. der gesetzliche Vertreter der Partei stirbt oder die Vertretungsbefugnis verliert, und die Partei weder selbständig vor Gericht handeln kann, noch durch eine mit Prozessvollmacht ausgestattete Person vertreten ist;
3. der Rechtsanwalt oder Notar stirbt oder die Fähigkeit verliert, die Vertretung der Partei fortzuführen, soweit eine solche Vertretung gesetzlich geboten ist;
4. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen einer Partei eröffnet wird, sofern die Bestimmungen der Insolvenzordnung dies vorsehen;
5. das Gericht infolge eines Krieges oder eines anderen vergleichbar schwerwiegenden Ereignisses seine Amtstätigkeit einstellt.

(2) Das Verfahren kann ganz oder zum Teil von Amts wegen oder auf Antrag unterbrochen werden, wenn

1. eine Vorfrage über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses den Gegenstand eines anderen anhängigen oder eines von Amts wegen einzuleitenden Verfahrens vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde bildet, die Lösung der Vorfrage im anhängigen Verfahren nicht ohne einen erheblichen Verfahrensaufwand möglich und mit der Unterbrechung keine unzumutbare Verzögerung verbunden ist,
2. sich der Verdacht einer strafbaren Handlung ergibt, deren Ermittlung und Aburteilung für die Entscheidung im anhängigen Verfahren voraussichtlich von maßgeblichem Einfluss ist, oder
3. eine Partei infolge eines Krieges oder eines anderen vergleichbar schwerwiegenden Ereignisses an einer Verfahrensbeteiligung verhindert ist und zugleich die Besorgnis besteht, dass die abwesende Partei dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

§ 26. (1) Während der Unterbrechung hat das Gericht nur dringend gebotene Verfahrenshandlungen vorzunehmen. Im Fall des § 25 Abs. 2 Z 1 und 2 können Verfahrenshandlungen des Gerichtes und der Parteien vorgenommen werden, soweit sie der Entscheidung über die Vorfrage nicht vorgreifen. Tritt die Unterbrechung ein, nachdem die Sache zur Entscheidung reif geworden ist, hindert sie die Erlassung der Entscheidung nicht.

(2) – (3) [...]

(4) Der Beschluss, mit dem die Unterbrechung des Verfahrens angeordnet oder die Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens verweigert wird, ist selbständig anfechtbar.“

2. Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) lauten:

„Umfang des Benützungsrechts

§ 8. (1) [...]

(2) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;

2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

(3) [...]“

„Entscheidung der Gemeinde

§ 39. (1) Verfügt eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Beamten oder Angestellten und rechtfertigt die Anzahl der dort nach § 37 Abs. 1 anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichtes, so kann ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 bei Gericht hinsichtlich der in der Gemeinde gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden ist.

(2) Auf welche Gemeinden die im Abs. 1 genannten Voraussetzungen zutreffen, stellt der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung fest.

(3) Die Gemeinde hat nach Vornahme der erforderlichen Ermittlungen, wenn der Versuch einer gütlichen Beilegung des Streites erfolglos geblieben ist, über den Antrag nach § 37 Abs. 1 zu entscheiden. Auf das Verfahren sind die Regelungen der § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 2, §§ 17, 25 bis 28, § 31 Abs. 1 bis 4 und §§ 32 bis 34 AußStrG sowie § 37 Abs. 2, Abs.

2a, Abs. 3 Z 1 bis 12 und 18 und Abs. 4 entsprechend anzuwenden; im Übrigen gilt für das Verfahren das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991.

(4) Die Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Sie bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1 abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung.

(5) Die im Verfahren vor der Gemeinde erforderlichen Schriften, die vor ihr abgeschlossenen Vergleiche sowie die von ihr ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen gemäß § 40 Abs. 3 sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

Anrufung des Gerichtes

§ 40. (1) Die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 nicht zufriedengibt, kann die Sache innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt die Entscheidung der Gemeinde außer Kraft. Sie tritt jedoch wieder in Kraft, wenn der Antrag auf Entscheidung des Gerichtes zurückgezogen wird. Die Entscheidung über einen Antrag auf Bewilligung der Wiedereinsetzung gegen den Ablauf der Anrufungsfrist obliegt dem Gericht; der Wiedereinsetzungsantrag ist unmittelbar bei Gericht einzubringen.

(2) Das Gericht kann ferner von jeder Partei angerufen werden, wenn das Verfahren vor der Gemeinde nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt ist. Sobald ein solches Begehren bei Gericht eingebracht wurde, hat die Gemeinde das Verfahren einzustellen.

(3) Über den Tag, an dem das Verfahren bei der Gemeinde anhängig gemacht wurde, über den Inhalt der Entscheidung der Gemeinde oder, wenn es zu einer solchen nicht kommt, darüber, daß der Vergleichsversuch erfolglos geblieben ist, hat die Gemeinde der Partei auf Verlangen eine Bestätigung auszustellen. Begehrt die Partei die Entscheidung des Gerichtes, so hat sie diesem die Bestätigung vorzulegen. Die Gemeinde hat dem Gerichte auf Ersuchen die Akten zu übermitteln.“

III. Rechtliche Beurteilung

1. Zur Entlastung der Gerichte normiert § 39 Abs. 1 MRG, dass ein Verfahren nach § 37 Abs. 1 MRG bei Gericht hinsichtlich der in einer Gemeinde, die die in § 39 Abs. 1 MRG genannten Voraussetzungen erfüllt, gelegenen Mietgegenstände nur eingeleitet werden kann, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde (Schlichtungsstelle) anhängig gemacht worden ist. Die Anrufung der Schlichtungsstelle ist somit in solchen Gemeinden eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren. Die Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 MRG durch kein Rechtsmittel angefochten werden und bildet, wenn die Frist zur Anrufung des Gerichtes nach § 40 Abs. 1

abgelaufen ist, einen Exekutionstitel im Sinn des § 1 der Exekutionsordnung. Stattdessen ist in § 40 MRG eine sukzessive Zuständigkeit insoweit konstruiert, als mit der rechtzeitigen Anrufung des Gerichtes gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle diese außer Kraft tritt, weshalb die Anrufung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts ausgeschlossen ist (vgl. OGH 25.6.2002, 5 Ob 122/02f).

Dies hat folgenden verfassungsrechtlichen Hintergrund: Mit Erkenntnis vom 16. Dezember 1954, VfSlg. 2778/1954, hob der Verfassungsgerichtshof näher genannte Bestimmungen des Mietengesetzes unter anderem deswegen auf, weil die Heranziehung der Gerichte zu einer Kontrolle als Berufungs- oder Beschwerdeinstanzen gegenüber Bescheiden von Verwaltungsbehörden (hier: der Mietkommissionen) im Widerspruch zu dem in Art. 94 B-VG festgelegten Grundsatz der Trennung der Justiz von der Verwaltung stünde.

In einem die Zurückweisung eines Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor der Gemeinde betreffenden Verfahren führte der Verfassungsgerichtshof aus, dass verfahrensrechtliche, das verwaltungsbehördliche Verfahren betreffende Entscheidungen der Gemeinde (wie etwa die Zurückweisung eines Wiedereinsetzungsantrags) nicht gemäß § 37 Abs. 1 (nunmehr: § 40) MRG bei Gericht anhängig gemacht werden können, weil das Gericht andernfalls im Widerspruch zu Art. 94 B-VG über eine verfahrensrechtliche Frage des verwaltungsbehördlichen Verfahrens vor der Gemeinde zu entscheiden hätte (vgl. VfSlg. 7273/1974).

Die Höchstgerichte gingen aufgrund dessen übereinstimmend davon aus, dass selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Gemeinde gemäß § 39 MRG nicht durch eine Anrufung des örtlich zuständigen Bezirksgerichtes nach § 40 Abs. 1 MRG, sondern bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts zu bekämpfen sind (vgl. OGH 30.5.2000, 5 Ob 134/00t; VwGH 17.12.1998, 98/06/0160; VwGH 31.5.2012, 2010/06/0207; VwGH 17.12.1998, 98/06/0160).

Mit der Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle 2012 änderten sich diese verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen insofern, als einerseits nunmehr gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG die Verwaltungsgerichte dazu berufen sind, über die Rechtmäßigkeit von Bescheiden einer Verwaltungsbehörde zu erkennen;

andererseits wurde Art. 94 B-VG ein zweiter Absatz angefügt, demzufolge durch Bundes- oder Landesgesetz in einzelnen Angelegenheiten anstelle der Erhebung einer Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein Instanzenzug von der Verwaltungsbehörde an die ordentlichen Gerichte vorgesehen werden kann. Dadurch wurde die in Art. 94 (nunmehr: Abs. 1) B-VG festgelegte Trennung der Justiz von der Verwaltung inhaltlich insofern wesentlich modifiziert, als nunmehr gesetzlich „Ausnahmen“ vom grundsätzlich weiterhin geltenden Trennungsgrundsatz festgelegt werden können (vgl. *Khakzadeh-Leiler*, Art. 94 B-VG, in: *Kneihs/Lienbacher*, Hrsg., Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht, Rz 35), wobei sich nach den Materialien die dem einfachen Bundes- oder Landesgesetzgeber eingeräumte Möglichkeit zur Schaffung eines Instanzenzugs von einer Verwaltungsbehörde zu den ordentlichen Gerichten nicht auf die verfassungsrechtliche Zulässigkeit schon bisher bestehender sukzessiver Kompetenzen auswirkt (AB 1771 BlgNR 24. GP, 8).

Vor dem Hintergrund lässt sich jedoch die (auf einer verfassungskonformen Interpretation der Vorgängerbestimmung beruhende) Auslegung des § 40 MRG, wonach eine Anrufung des Gerichts bei selbständigen verfahrensrechtlichen Entscheidungen der Gemeinde nicht in Frage kam und stattdessen solche Bescheide unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof bekämpft werden konnten, nicht mehr aufrecht erhalten. Wenn der Gesetzgeber nunmehr in einzelnen Angelegenheiten gemäß Art. 94 Abs. 2 B-VG sogar einen Instanzenzug an das Gericht vorsehen kann, sind verfassungsrechtliche Gründe dafür, dass im Gesetz hinsichtlich selbständiger verfahrensrechtlicher Entscheidungen keine sukzessive Zuständigkeit des Gerichts bestehen kann, nicht mehr ersichtlich (vgl. auch *Forster*, Die Kontrolle der Verwaltung durch die ordentliche Gerichtsbarkeit, ZfV 2014, 312, 321).

Auch für selbständige verfahrensrechtliche Entscheidungen der Gemeinde gilt daher, dass diese gemäß § 39 Abs. 4 MRG durch kein Rechtsmittel angefochten werden können, die Partei, die sich mit der Entscheidung der Gemeinde über den Antrag nach § 37 Abs. 1 MRG nicht zufriedengibt, gemäß § 40 Abs. 1 MRG die Sache jedoch innerhalb von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei Gericht anhängig machen kann.

2. Für den vorliegenden Fall ist zudem darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unter verfahrensrechtlichen Entscheidungen, bei denen die sukzessive Zuständigkeit des Gerichts nicht gilt, Bescheide zu verstehen sind, die ihre Grundlage in verfahrensrechtlichen Bestimmungen des AVG haben (VwGH 31.5.2012, 2010/06/0207). Gegenstand der angefochtenen Entscheidung der Gemeinde war doch eine Unterbrechung des Verfahrens gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 AußStrG; der angefochtene Bescheid hatte seine Grundlage in dieser Bestimmung des Außerstreitgesetzes.

3. Aus diesen Gründen ist eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien gegen angefochtene Entscheidung der Gemeinde, mit welcher gemäß § 25 Abs. 2 Z 1 AußStrG das mit Antrag vom 12.07.2016 bei der Magistratsabteilung 50 - Gruppe Schlichtungsstelle eingeleitete Verfahren unterbrochen wurde, gemäß § 39 Abs. 4 MRG nicht zulässig. Die Beschwerde ist daher zurückzuweisen.

4. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG schon deshalb entfallen, weil die Beschwerde als unzulässig zurückzuweisen ist. Der wesentliche Sachverhalt ist zudem als geklärt anzusehen, eine weitere Klärung der Rechtssache im Rahmen einer mündlichen Verhandlung war nicht zu erwarten.

5. Die ordentliche Revision ist zulässig, weil zu der Frage, ob seit Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle 2012 gegen verfahrensrechtliche Entscheidungen der Gemeinde gemäß § 39 MRG eine Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG an das Verwaltungsgericht erhoben werden kann, – soweit ersichtlich – noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt. Dieser Frage kommt auch grundsätzliche Bedeutung zu.

B e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung des Beschlusses durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin

abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die ordentliche 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.

Mag.^a Hillisch