

TE Vwgh Erkenntnis 2013/5/16 2012/06/0135

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.05.2013

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
98/03 Wohnbaufinanzierung;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;
98/05 Sonstige Angelegenheiten des Wohnbaus;

Norm

BodenbeschaffungsG §4 Abs1;
BodenbeschaffungsG §4;
MRG §30 Abs2 idF 1991/068 ;
MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068 ;
MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068;
MRG §30 Abs2 Z15;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;
WÄG 02te 1991 ;
1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch sowie die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag. Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Henk, über die Beschwerde der E GesmbH Co. KG in H vertreten durch Mag. Dr. Alfred Pöferl, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Museumstraße 11/1, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 19. Juni 2012, Zl. Wo-020002/1141-2012-Sü/Hm, betreffend Interessenbescheid gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (mitbeteiligte Partei: S GesmbH in L, vertreten durch Dr. Walther Mörth, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Bethlehemstraße 3), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch sowie die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag. Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Henk, über die Beschwerde der E GesmbH Co. KG in H vertreten durch Mag. Dr. Alfred Pöferl, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Museumstraße 11/1, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 19. Juni 2012, Zl. Wo-020002/1141-2012-Sü/Hm, betreffend Interessenbescheid gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG (mitbeteiligte Partei: S GesmbH in L, vertreten durch Dr. Walther Mörth, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Bethlehemstraße 3), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1. Die mitbeteiligte Partei ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes 288/3 EZ. 2494 KG L. mit der Adresse K-Gasse 5 sowie des unbebauten und bestandsfreien angrenzenden Grundstückes 288/4 EZ. 475 KG L. Auf dem Grundstück K-Gasse 5 befindet sich ein ebenerdiges, unterkellertes Gebäude, das seitens der beschwerdeführenden Partei überwiegend als Kleinwerkstätte und Lager sowie in geringem Umfang als Verkaufsfläche verwendet wird. Keller und Dachboden werden für Lagerzwecke genutzt. Die beschwerdeführende Partei genießt auf Grund des bestehenden Mietvertrages vom 28. Dezember 1983 Kündigungsschutz im Rahmen der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG).

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz stellte mit Bescheid vom 8. November 2011 über den Antrag der mitbeteiligten Partei als Bauwerberin und Eigentümerin auf Erlassung eines Interessenbescheides gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG fest, dass die geplante Neuerrichtung eines Gebäudes unter Einbeziehung des Grundstückes 288/3 EZ. 2494 (K-Gasse 5) im öffentlichen Interesse liege. Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz stellte mit Bescheid vom 8. November 2011 über den Antrag der mitbeteiligten Partei als Bauwerberin und Eigentümerin auf Erlassung eines Interessenbescheides gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG fest, dass die geplante Neuerrichtung eines Gebäudes unter Einbeziehung des Grundstückes 288/3 EZ. 2494 (K-Gasse 5) im öffentlichen Interesse liege.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 19. Juni 2012 wies die belangte Behörde die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung der beschwerdeführenden Partei gemäß § 66 Abs. 4 AVG iVm § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 29/2010, ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid. 2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 19. Juni 2012 wies die belangte Behörde die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung der beschwerdeführenden Partei gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG, Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 29 aus 2010, ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid.

Begründend legte sie im Wesentlichen dar, bei der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG handle es sich um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm. Das gegenständliche Verfahren beschränke sich daher auf die Feststellung, ob die geplanten Arbeiten im öffentlichen Interesse lägen, und stelle dieses öffentliche Interesse den schutzwürdigen Interessen des Mieters gegenüber. Der

Zweck des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG bestehe darin, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte des Mieters durchbrechen zu können. Begründend legte sie im Wesentlichen dar, bei der Bestimmung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG handle es sich um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm. Das gegenständliche Verfahren beschränke sich daher auf die Feststellung, ob die geplanten Arbeiten im öffentlichen Interesse lägen, und stelle dieses öffentliche Interesse den schutzwürdigen Interessen des Mieters gegenüber. Der Zweck des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG bestehe darin, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte des Mieters durchbrechen zu können.

Zu der Einwendung, dass nur eine allgemeine Beschreibung der Bebauungsabsichten vorgelegt worden sei, aber keinesfalls irgendwelche Pläne, werde festgehalten, dass in diesem Verfahren alle anderen mit der Frage der Berechtigung der Kündigung zusammenhängenden Erwägungen, wie das Vorliegen aller baurechtlich erheblichen Voraussetzungen bzw. der Finanzierungen, unberücksichtigt blieben.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sei die Errichtung eines drei- und teilweise viergeschossigen Gebäudes zuzüglich eines eventuellen Dachgeschoßausbaues möglich. Wie die Erstbehörde zutreffend festgestellt habe, werde dadurch eine um mindestens dreifach größere Nettonutzfläche geschaffen, sodass die in der Stadt nur begrenzt vorhandene Grundfläche bestmöglich genutzt werde. Auf beiden Seiten der K-Gasse seien in den vergangenen Jahren Neubauten errichtet worden. Das gegenständliche Projekt sei somit eine städtebaulich konsequente Fortsetzung der bisherigen Bebauung. Seitens der Stadtplanung sei aus städtebaulicher Sicht eine Schließung der straßenseitigen Bebauung entlang der K-Gasse zwischen P-Platz und G vorgesehen. Aus stadtplanerischer Sicht stehe die Umsetzung im Einklang mit den Zielsetzungen der Stadt Linz und liege daher auch im öffentlichen Interesse.

Für das bestehende Gebäude liege ein rechtskräftiger Abbruchbescheid vor. Die mitbeteiligte Partei plane ein Gebäude mit einer oberirdischen Nettonutzfläche von ca. 1.050 m² zuzüglich Tiefgarage. Neben erdgeschoßigen Geschäftsflächen sollten überwiegend Wohnungen entstehen. Die Beschreibung des Projekts erscheine somit für die Erlassung eines Interessenbescheides als ausreichend.

Durch die Schaffung von Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen entstehe eine für die Stadtentwicklung im Zentrum notwendige Durchmischung. Einerseits entstünden im Stadtzentrum Wohnungen, andererseits profitiere die Stadt durch entsprechende Steuereinnahmen von den Geschäftsflächen. Die Geschäftsflächen würden zweifelsfrei im Verhältnis zum jetzigen Bestand wesentlich erhöht. Ziel einer Stadtentwicklung müsse es sein, einen ausgewogenen "Mix" in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu erlangen. Demgegenüber stünden die schutzwürdigen Interessen des Mieters auf Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses. Der Mietgegenstand bestehe laut Mietvertrag aus dem Jahr 1983 aus einem straßenseitig gelegenen Geschäftslokal, einem Werkstättenraum und WC. Darüber hinaus bestünden noch Lagerflächen im Keller und am Dachboden. Von diesem Standort aus würden Elektroinstallationen und Reparaturarbeiten an bestehenden Elektroinstallationen in Linz durchgeführt. Der Hauptstandort der Beschwerdeführerin sei in H. Der Standort in Linz sei daher ein wesentlicher betriebswirtschaftlicher Posten nicht nur von der Höhe des Mietzinses aus betrachtet, sondern auch von der konkreten Lage zu den Kunden. Bei einer Interessenabwägung auf Grund des dargelegten Sachverhaltes komme die belangte Behörde wie die erstinstanzliche Behörde zu der Erkenntnis, dass auch bei restriktiver Auslegung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG der Neubau mit Geschäftsflächen aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die Vermehrung von Wohn- und Geschäftsflächen und auch aus wirtschaftlichen Überlegungen im öffentlichen Interesse liege. Gründe, die gegen die Annahme eines öffentlichen Interesses sprächen und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen seien, lägen nicht vor. Durch die Schaffung von Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen entstehe eine für die Stadtentwicklung im Zentrum notwendige Durchmischung. Einerseits entstünden im Stadtzentrum Wohnungen, andererseits profitiere die Stadt durch entsprechende Steuereinnahmen von den Geschäftsflächen. Die Geschäftsflächen würden zweifelsfrei im Verhältnis zum jetzigen Bestand wesentlich erhöht. Ziel einer Stadtentwicklung müsse es sein, einen ausgewogenen "Mix" in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu erlangen. Demgegenüber stünden die schutzwürdigen Interessen des Mieters auf Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses. Der Mietgegenstand bestehe laut Mietvertrag aus dem Jahr 1983 aus einem straßenseitig gelegenen Geschäftslokal, einem Werkstättenraum und WC. Darüber hinaus bestünden noch Lagerflächen im Keller und am Dachboden. Von diesem Standort aus würden Elektroinstallationen und Reparaturarbeiten an bestehenden Elektroinstallationen in Linz durchgeführt. Der Hauptstandort der Beschwerdeführerin sei in H. Der Standort in Linz sei daher ein wesentlicher betriebswirtschaftlicher Posten nicht nur

von der Höhe des Mietzinses aus betrachtet, sondern auch von der konkreten Lage zu den Kunden. Bei einer Interessenabwägung auf Grund des dargelegten Sachverhaltes komme die belangte Behörde wie die erstinstanzliche Behörde zu der Erkenntnis, dass auch bei restriktiver Auslegung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG der Neubau mit Geschäftsflächen aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die Vermehrung von Wohn- und Geschäftsflächen und auch aus wirtschaftlichen Überlegungen im öffentlichen Interesse liege. Gründe, die gegen die Annahme eines öffentlichen Interesses sprächen und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen seien, lägen nicht vor.

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und - wie die mitbeteiligte Partei - in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

4. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

4.1. § 30 MRG idF BGBl. I Nr. 161/2001 lautet (auszugsweise): 4.1. Paragraph 30, MRG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 161 aus 2001, lautet (auszugsweise):

"Kündigungsbeschränkungen

1. (1) Absatz eins, Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.
2. (2) Absatz 2, Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

...

15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

...

1. (3) Absatz 3, "..."

§ 4 Bodenbeschaffungsg, BGBl. Nr. 288/1974, lautet: Paragraph 4, Bodenbeschaffungsg, Bundesgesetzblatt Nr. 288 aus 1974,, lautet:

1. "(1) Absatz eins, Ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v. H. übersteigt oder in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen.
2. (2) Absatz 2, Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 v. H. der Zahl der vorhandenen Wohnungen (Abs. 1) beträgt; als mangelhaft ausgestattet gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben. Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 v. H. der Zahl der vorhandenen Wohnungen (Absatz eins,) beträgt; als mangelhaft ausgestattet gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.
3. (3) Absatz 3, Grundstücke dürfen nur in einem solchen Ausmaß in Anspruch genommen werden, als es nötig ist, um den im § 1 angeführten Zweck zu erreichen." Grundstücke dürfen nur in einem solchen Ausmaß in Anspruch genommen werden, als es nötig ist, um den im Paragraph eins, angeführten Zweck zu erreichen."

4.2. In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die belangte Behörde lege das Wort "restriktiv" im Zusammenhang mit ihren Ausführungen zur Auslegung der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG anders aus, als dies der Verwaltungsgerichtshof gemeint habe. "Restriktiv" im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur meine unzweifelhaft eine einschränkende, einengende Auslegung der Bestimmung zu Lasten des Bauwerbers, nicht jedoch im Hinblick auf

die Rechte des Mieters. Eine grundsätzliche Voraussetzung sei, dass mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt sei. Der Zweck dieses neuen Baues sei die Grundlage für die Beurteilung, ob ein öffentliches Interesse vorliege oder nicht. Im Beschwerdefall liege jedoch nur eine rechtlich völlig unverbindliche und vor allem unbestimmte Absichtserklärung der mitbeteiligten Partei vor, auf die Vorlage von Plänen sei völlig verzichtet worden.

4.2. In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die belangte Behörde lege das Wort "restriktiv" im Zusammenhang mit ihren Ausführungen zur Auslegung der Bestimmung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG anders aus, als dies der Verwaltungsgerichtshof gemeint habe. "Restriktiv" im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur meine unzweifelhaft eine einschränkende, einengende Auslegung der Bestimmung zu Lasten des Bauwerbers, nicht jedoch im Hinblick auf die Rechte des Mieters. Eine grundsätzliche Voraussetzung sei, dass mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Baues sichergestellt sei. Der Zweck dieses neuen Baues sei die Grundlage für die Beurteilung, ob ein öffentliches Interesse vorliege oder nicht. Im Beschwerdefall liege jedoch nur eine rechtlich völlig unverbindliche und vor allem unbestimmte Absichtserklärung der mitbeteiligten Partei vor, auf die Vorlage von Plänen sei völlig verzichtet worden.

Es sei zwar richtig, dass nicht zu prüfen sei, ob die Errichtung eines entsprechenden Neubaus sowohl in baurechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt sei, und es sei auch die Vorlage eines Detailprojektes mit näheren Plänen zu dem Zeitpunkt nicht erforderlich. Die mitbeteiligte Partei sei aber ein Bauunternehmen, von der auch ohne größere finanzielle Mühen zu erwarten sei, zumindest Pläne vorzulegen, um das Projekt ausreichend zu determinieren. Nach der derzeitigen Lage könnte die mitbeteiligte Partei jederzeit ihre Ansicht ändern und etwas errichten, was nicht mit den Überlegungen der belangten Behörde im Hinblick auf die Prüfung des öffentlichen Interesses übereinstimme. Durch den völligen Verzicht auf die Pläne sei es der beschwerdeführenden Partei nicht möglich, in einem nachfolgenden Kündigungsstreit eine Überprüfung dahingehend vorzunehmen, dass das dann tatsächlich konkret vorliegende Projekt mit den Überlegungen der belangten Behörde im Hinblick auf das Vorliegen des öffentlichen Interesses übereinstimme.

Der Mieter habe ein Recht auf Abwägung seiner schutzwürdigen Interessen gegen ein allfälliges öffentliches Interesse; die lapidare Feststellung, dass ein Neubau im öffentlichen Interesse liege, weil es immer gut sei, wenn die Stadt verbaut werde, werde diesen Ansprüchen jedoch nicht gerecht. Es könnten durchaus auch Luxuswohnungen entstehen, wobei es aber nicht Sinn oder Inhalt des § 30 MRG sei, "die Rechte des Mieters dagegen zu opfern". Der Mieter habe ein Recht auf Abwägung seiner schutzwürdigen Interessen gegen ein allfälliges öffentliches Interesse; die lapidare Feststellung, dass ein Neubau im öffentlichen Interesse liege, weil es immer gut sei, wenn die Stadt verbaut werde, werde diesen Ansprüchen jedoch nicht gerecht. Es könnten durchaus auch Luxuswohnungen entstehen, wobei es aber nicht Sinn oder Inhalt des Paragraph 30, MRG sei, "die Rechte des Mieters dagegen zu opfern".

Tatsächlich liege kein rechtskräftiger Abbruchbescheid vor; der angeführte Abbruchbescheid datiere vom 7. Mai 2009, ein Rechtsmittel sei dagegen nicht erhoben worden. Nach § 38 OÖ Bauordnung verliere ein Abbruchbescheid jedoch seine Gültigkeit, wenn er nicht längstens innerhalb von drei Jahren umgesetzt werde. Da der angefochtene Bescheid vom 19. Juni 2012 stamme, sei er erkennbar mehr als drei Jahre nach Vorliegen des Abbruchbescheides erlassen worden.

Tatsächlich liege kein rechtskräftiger Abbruchbescheid vor; der angeführte Abbruchbescheid datiere vom 7. Mai 2009, ein Rechtsmittel sei dagegen nicht erhoben worden. Nach Paragraph 38, OÖ Bauordnung verliere ein Abbruchbescheid jedoch seine Gültigkeit, wenn er nicht längstens innerhalb von drei Jahren umgesetzt werde. Da der angefochtene Bescheid vom 19. Juni 2012 stamme, sei er erkennbar mehr als drei Jahre nach Vorliegen des Abbruchbescheides erlassen worden.

4.2. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass - wie die belangte Behörde und die mitbeteiligte Partei in ihren Gegenschriften auch ausführen - nach den vorgelegten Verwaltungsakten mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, Anlagen- und Bauamt als Baubehörde erster Instanz, vom 16. Mai 2012 auf Antrag der mitbeteiligten Partei die Frist zur Ausführung des Bauvorhabens (Abbruch für das eingeschossige Hauptgebäude mit Unterkellerung) bis 20. April 2015 verlängert worden ist.

4.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reicht es aus, dass das Projekt im Verwaltungsverfahren so ausreichend determiniert ist, dass auf Grund dessen die nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vorzunehmende Beurteilung möglich ist; die Vorlage eines ausgearbeiteten Detailprojektes mit näheren Plänen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Im gerichtlichen Kündigungsverfahren ist dann erforderlichenfalls zu prüfen, ob das dem Kündigungsstreit zugrundeliegende, bewilligte Vorhaben dem entspricht, welches dem Verfahren zur Erlassung des

Interessenbescheides zu Grunde lag (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2010, ZI. 2008/06/0148). 4.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reicht es aus, dass das Projekt im Verwaltungsverfahren so ausreichend determiniert ist, dass auf Grund dessen die nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG vorzunehmende Beurteilung möglich ist; die Vorlage eines ausgearbeiteten Detailprojektes mit näheren Plänen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Im gerichtlichen Kündigungsverfahren ist dann erforderlichenfalls zu prüfen, ob das dem Kündigungsstreit zugrundeliegende, bewilligte Vorhaben dem entspricht, welches dem Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides zu Grunde lag vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2010, ZI. 2008/06/0148).

Die mitbeteiligte Partei hat ihr Vorhaben im Antrag vom 4. August 2011 so beschrieben, dass bei Neubebauung der ihr gehörenden Grundstücke eine oberirdische Nettonutzfläche von ca. 1050 m² zuzüglich Tiefgarage entstünde, wobei neben erdgeschossigen Geschäftsflächen überwiegend die Schaffung zeitgemäßen, hochwertigen Wohnraumes geplant sei. Gleichzeitig verwies sie auf die Festlegungen im Bebauungsplan für dieses Gebiet, die in der ausgewiesenen Flächenwidmung Kerngebiet bei geschlossener Bauweise eine drei- und teilweise viergeschossige Bebauung zuzüglich der Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus bzw. der Errichtung eines zurückgesetzten Dachgeschosses ermöglichten.

Aus diesem Vorbringen wird hinreichend deutlich, dass die mitbeteiligte Partei die Neubebauung der Grundstücksflächen in Ausnützung der Festlegungen im Bebauungsplan beabsichtigt. Es ist der belangten Behörde daher nicht entgegenzutreten, wenn sie das Vorhaben für das Verfahren nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG als ausreichend determiniert ansah. Aus diesem Vorbringen wird hinreichend deutlich, dass die mitbeteiligte Partei die Neubebauung der Grundstücksflächen in Ausnützung der Festlegungen im Bebauungsplan beabsichtigt. Es ist der belangten Behörde daher nicht entgegenzutreten, wenn sie das Vorhaben für das Verfahren nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG als ausreichend determiniert ansah.

4.4. Die Aufzählung in § 30 Abs. 2 Z 15 MRG, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter - hier: der beschwerdeführenden Partei) kann sachverhaltsmäßig allenfalls erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein. Dabei ist stets zu bedenken, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt (vgl. auch dazu das Erkenntnis vom 25. Februar 2010, ZI. 2008/06/0148). 4.4. Die Aufzählung in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter - hier: der beschwerdeführenden Partei) kann sachverhaltsmäßig allenfalls erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein. Dabei ist stets zu bedenken, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt vergleiche , auch dazu das Erkenntnis vom 25. Februar 2010, ZI. 2008/06/0148).

Eine Interessenabwägung hat nicht nur bei widerstreitenden öffentlichen Interessen stattzufinden, sondern auch gegenüber schutzwürdigen Interessen der durch die Kündigung betroffenen Mieter (vgl. zum Beispiel das hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 1999, ZI. 97/06/0143). Eine Interessenabwägung hat nicht nur bei widerstreitenden öffentlichen Interessen stattzufinden, sondern auch gegenüber schutzwürdigen Interessen der durch die Kündigung betroffenen Mieter vergleiche , zum Beispiel das hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 1999, ZI. 97/06/0143).

Die belangte Behörde begründet das Vorliegen eines öffentlichen Interesses im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG mit der "Vermehrung von Wohn- und Geschäftsflächen" sowie "wirtschaftlichen Überlegungen". Die belangte Behörde begründet das Vorliegen eines öffentlichen Interesses im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG mit der "Vermehrung von Wohn- und Geschäftsflächen" sowie "wirtschaftlichen Überlegungen".

Nach dem Wortlaut des in § 30 Abs. 2 Z. 15 leg. cit. ist allerdings nicht allein eine Vermehrung von Wohnungen an sich von Gewicht, sondern die "Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind". Nach dem Wortlaut des in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, leg. cit. ist allerdings nicht allein eine Vermehrung von Wohnungen an sich von Gewicht, sondern die "Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind".

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit den Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes ausgesprochen, dass der projektierte Neubau oder Umbau jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein muss, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot dient und es solcherart rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte einzelner aufzuheben (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0082, mwN). Die Kriterien des im Ortsgebiet gegebenen quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes sind im Sinne des § 4 Bodenbeschaffungsgesetz, BGBl. Nr. 288/1974, auszulegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2001, Zl. 99/06/0131). Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit den Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes ausgesprochen, dass der projektierte Neubau oder Umbau jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein muss, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot dient und es solcherart rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte einzelner aufzuheben vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0082, mwN). Die Kriterien des im Ortsgebiet gegebenen quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes sind im Sinne des Paragraph 4, Bodenbeschaffungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 288 aus 1974,, auszulegen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2001, Zl. 99/06/0131).

Die belangte Behörde hat - ausgehend von der unrichtigen Rechtsauffassung, dass eine Vermehrung von Wohnungen allein das Vorliegen eines öffentlichen Interesses im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG begründet - entsprechende Ermittlungen zur Klärung der Frage, ob ein quantitativer Wohnungsbedarf bzw. qualitativer Wohnfehlbestand im Ortsgebiet vorliegt, unterlassen und insoweit den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet. Die belangte Behörde hat - ausgehend von der unrichtigen Rechtsauffassung, dass eine Vermehrung von Wohnungen allein das Vorliegen eines öffentlichen Interesses im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG begründet - entsprechende Ermittlungen zur Klärung der Frage, ob ein quantitativer Wohnungsbedarf bzw. qualitativer Wohnfehlbestand im Ortsgebiet vorliegt, unterlassen und insoweit den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

Die belangte Behörde sieht den geplanten Neubau auch "aus wirtschaftlichen Überlegungen" im öffentlichen Interesse liegend und begründet dies damit, dass die Stadt durch entsprechende Steuereinnahmen von den Geschäftsflächen profitiere. Dies stellt allerdings kein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG dar, weil als andere Gründe im Sinne dieser Gesetzesstelle nur Umstände zu verstehen sind, die den unmittelbaren Zweck des beabsichtigten Neu- oder Umbaus betreffen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2001, Zl. 99/06/0131). Insofern hat die belangte Behörde ebenfalls die Rechtslage verkannt. Die belangte Behörde sieht den geplanten Neubau auch "aus wirtschaftlichen Überlegungen" im öffentlichen Interesse liegend und begründet dies damit, dass die Stadt durch entsprechende Steuereinnahmen von den Geschäftsflächen profitiere. Dies stellt allerdings kein öffentliches Interesse im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG dar, weil als andere Gründe im Sinne dieser Gesetzesstelle nur Umstände zu verstehen sind, die den unmittelbaren Zweck des beabsichtigten Neu- oder Umbaus betreffen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 23. Februar 2001, Zl. 99/06/0131). Insofern hat die belangte Behörde ebenfalls die Rechtslage verkannt.

5. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben. 5. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben.

6. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. 6. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 16. Mai 2013

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Besondere Rechtsgebiete Organisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg VwRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2012060135.X00

Im RIS seit

18.06.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.07.2013

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at