

TE Vwgh Erkenntnis 1985/10/23 84/01/0378

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.10.1985

Index

Wohnungswesen

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

MRG §30 Abs2 Z15

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. Jurasek und die Hofräte Dr. Draxler, Dr. Hoffmann, Dr. Herberth und Dr. Kremla als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberrat im Verwaltungsgerichtshof Dr. Feitzinger, über die Beschwerde der J R in W, vertreten durch Dr. Otto, Dr. Rolf und Dr. Walter Schuhmeister Rechtsanwälte in Schwechat, Bruck-Hainburger Straße 7, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Wien vom 22. Oktober 1984, Zlen. MDR-H 35/84, M 27/84, R 15-18/84, St 12/84 und W 28/84, betreffend Interessenbescheinigung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 des Mietrechtsgesetzes (mitbeteiligte Partei: K B in W, vertreten durch Dr. Herbert Farber, Rechtsanwalt in Wien IV, Brahmsplatz 7), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. Jurasek und die Hofräte Dr. Draxler, Dr. Hoffmann, Dr. Herberth und Dr. Kremla als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberrat im Verwaltungsgerichtshof Dr. Feitzinger, über die Beschwerde der J R in W, vertreten durch Dr. Otto, Dr. Rolf und Dr. Walter Schuhmeister Rechtsanwälte in Schwechat, Bruck-Hainburger Straße 7, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Wien vom 22. Oktober 1984, Zlen. MDR-H 35/84, M 27/84, R 15-18/84, St 12/84 und W 28/84, betreffend Interessenbescheinigung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, des Mietrechtsgesetzes (mitbeteiligte Partei: K B in W, vertreten durch Dr. Herbert Farber, Rechtsanwalt in Wien römisch vier, Brahmsplatz 7), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.300,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 9.630,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, die seit dem Jahre 1614 ein Krankenhaus

im 2. Wiener Gemeindebezirk betreibt, ist Alleineigentümerin der Liegenschaften in W, EZ a und EZ b der KG L, deren Wohnungen zwar teilweise von der mitbeteiligten Partei als Dienstwohnungen und Lagerräume sowie zur Unterbringung ihres Verlages „G“ und ihres Klein-Kindergartens verwendet werden, in überwiegendem Maße aber vermietet sind. Die Beschwerdeführerin ist Mieterin im Hause Nr. x. Die mitbeteiligte Partei beabsichtigt, beide zuvor genannten Wohnhäuser abzutragen und an ihrer Stelle ein Gebäude zu errichten, das mit dem derzeitigen Spitalskomplex zu einer Einheit verbunden werden soll. Sie beantragte die Feststellung, daß der Abbruch der beiden zuvor genannten Häuser im öffentlichen Interesse gelegen ist. Zur Begründung führte sie weiters aus, es sei dringend notwendig geworden, das Krankenhaus im Interesse einer den heutigen Erfordernissen entsprechenden Unterbringung sowie Behandlung der Patienten zu modernisieren und in diesem Sinne insbesondere die Großkrankensäle zu verkleinern sowie den jetzigen Gegebenheiten entsprechend mit Naßeinheiten zu versehen und die Ambulanzen zeitgemäß zu erweitern sowie Räumlichkeiten für die Unterbringung der heutzutage notwendigen medizinisch-technischen Geräte und Anlagen zu schaffen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen würde der derzeitige Bettenbestand von 500 um etwa 100 reduziert werden.

Nach einem von der Behörde erster Instanz durchgeführten Ermittlungsverfahren stellte der Magistrat der Stadt Wien mit Bescheid vom 24. April 1984 gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 des Mietrechtsgesetzes 1981, BGBl. Nr. 520 (MRC), fest, daß der geplante Neubau in W, der zur Erweiterung des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei dienen soll, im öffentlichen Interesse liegt. In der Begründung dieses Bescheides wurde im wesentlichen unter Berufung auf das eingeholte Gutachten der Magistratsabteilung 15 - Gesundheitsamt ausgeführt, es sei davon auszugehen, daß sowohl die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer als auch die Schaffung von Räumen für Gymnastik und physikalische Therapie für eine Verbesserung der medizinischen Betreuung erforderlich sei. An der durch den geplanten Neubau und die dadurch ermöglichten angeführten Maßnahmen im bestehenden Krankenhaus eintretenden Verbesserungen der medizinischen Betreuung der Bevölkerung - für die im übrigen der rechtliche Status der Anstalt ohne Belang sei - vermöge auch das Vorbringen der Mieter, es stünden immer weniger Ordensleute zur Verfügung, kleinere Krankenhäuser würden kostengünstiger arbeiten und die für den Abbruch vorgesehenen Althäuser würden sich in einwandfreiem Zustand befinden, nichts zu ändern. Da durch den Neubau keine zusätzlichen Betten geschaffen werden sollen, gehe auch das Vorbringen, es bestehe kein Bedarf an zusätzlichen Akutbetten, ins Leere. Weiters bestehe kein Grund zur Annahme, daß durch die Erweiterung der Ambulanzzräume eine die gesetzlichen Grenzen überschreitende Ambulanztätigkeit erfolgen würde. Zum Vorbringen, es liege auch das Bedürfnis an Wohnraum im öffentlichen Interesse, sei festzustellen, daß Wohnraum auch an anderer Stelle geschaffen werden könne, während die Erweiterung des Krankenhauses an den gegenständlichen Ort gebunden sei und das öffentliche Interesse an einer für die bessere medizinische Versorgung der Wiener Bevölkerung erforderlichen Erweiterung eines Krankenhauses dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung von Wohnraum jedenfalls vorgeordnet werden müsse. Gegenstand des Verfahrens sei lediglich die Feststellung des öffentlichen Interesses an dem Neubau in der eingereichten Form, so daß die Frage der Möglichkeit von Verbesserungsmaßnahmen durch bloßen Umbau des bestehenden Krankenhauses, die nach den Feststellungen im eingeholten Gutachten offenbar nicht gegeben sei, oder die Möglichkeit einer Erweiterung des Spitals im Hof des bestehenden Gebäudes nicht zur Prüfung gelangen könnten. Spitäler in anderen Teilen der Stadt, für die überdies zum Teil Termine für den Baubeginn bzw. die Fertigstellung gar nicht abzusehen seien, stünden für eine medizinische Versorgung der Bevölkerung des näheren Einzugsgebietes des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei nicht zur Verfügung und könnten außerdem am Erfordernis der Modernisierung dieses Spitales nichts ändern. Im übrigen sei eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den privaten Interessen der Mieter, die von einer allfälligen Aufkündigung betroffen werden könnten, nach § 30 Abs. 2 Z. 15 des Mietrechtsgesetzes 1981 nicht vorgesehen, weil der Zweck dieser Bestimmung gerade darin bestehe, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte der Mieter zu durchbrechen. Nach einem von der Behörde erster Instanz durchgeführten Ermittlungsverfahren stellte der Magistrat der Stadt Wien mit Bescheid vom 24. April 1984 gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, des Mietrechtsgesetzes 1981, Bundesgesetzblatt , Nr. 520 (MRC), fest, daß der geplante Neubau in W, der zur Erweiterung des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei dienen soll, im öffentlichen Interesse liegt. In der Begründung dieses Bescheides wurde im wesentlichen unter Berufung auf

das eingeholte Gutachten der Magistratsabteilung 15 - Gesundheitsamt ausgeführt, es sei davon auszugehen, daß sowohl die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer als auch die Schaffung von Räumen für Gymnastik und physikalische Therapie für eine Verbesserung der medizinischen Betreuung erforderlich sei. An der durch den geplanten Neubau und die dadurch ermöglichten angeführten Maßnahmen im bestehenden Krankenhaus eintretenden Verbesserungen der medizinischen Betreuung der Bevölkerung - für die im übrigen der rechtliche Status der Anstalt ohne Belang sei - vermöge auch das Vorbringen der Mieter, es stünden immer weniger Ordensleute zur Verfügung, kleinere Krankenhäuser würden kostengünstiger arbeiten und die für den Abbruch vorgesehenen Althäuser würden sich in einwandfreiem Zustand befinden, nichts zu ändern. Da durch den Neubau keine zusätzlichen Betten geschaffen werden sollen, gehe auch das Vorbringen, es bestehe kein Bedarf an zusätzlichen Akutbetten, ins Leere. Weiters bestehe kein Grund zur Annahme, daß durch die Erweiterung der Ambulanzräume eine die gesetzlichen Grenzen überschreitende Ambulanztätigkeit erfolgen würde. Zum Vorbringen, es liege auch das Bedürfnis an Wohnraum im öffentlichen Interesse, sei festzustellen, daß Wohnraum auch an anderer Stelle geschaffen werden könne, während die Erweiterung des Krankenhauses an den gegenständlichen Ort gebunden sei und das öffentliche Interesse an einer für die bessere medizinische Versorgung der Wiener Bevölkerung erforderlichen Erweiterung eines Krankenhauses dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung von Wohnraum jedenfalls vorgeordnet werden müsse. Gegenstand des Verfahrens sei lediglich die Feststellung des öffentlichen Interesses an dem Neubau in der eingereichten Form, so daß die Frage der Möglichkeit von Verbesserungsmaßnahmen durch bloßen Umbau des bestehenden Krankenhauses, die nach den Feststellungen im eingeholten Gutachten offenbar nicht gegeben sei, oder die Möglichkeit einer Erweiterung des Spitals im Hof des bestehenden Gebäudes nicht zur Prüfung gelangen könnten. Spitäler in anderen Teilen der Stadt, für die überdies zum Teil Termine für den Baubeginn bzw. die Fertigstellung gar nicht abzusehen seien, stünden für eine medizinische Versorgung der Bevölkerung des näheren Einzugsgebietes des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei nicht zur Verfügung und könnten außerdem am Erfordernis der Modernisierung dieses Spitales nichts ändern. Im übrigen sei eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit den privaten Interessen der Mieter, die von einer allfälligen Aufkündigung betroffen werden könnten, nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, des Mietrechtsgesetzes 1981 nicht vorgesehen, weil der Zweck dieser Bestimmung gerade darin bestehe, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte der Mieter zu durchbrechen.

Gegen diesen Bescheid hat unter anderem die Beschwerdeführerin im wesentlichen mit der Begründung berufen, der Altbau stamme aus dem Jahre 1905 und sei bald 80 Jahre alt; von der Lage des Krankenhauses müsse jedoch gesagt werden, daß unabhängig von der Notwendigkeit der Errichtung dieses Neubaus niemand heute dort ein Krankenhaus bauen würde. Es bestehe auch keinerlei Notwendigkeit. Die Beschwerdeführerin sei der Meinung, daß ein kostenaufwendiger Neubau nicht dem Altbau angeschlossen werden solle, sondern daß sich ohne Zweifel an der Peripherie von Wien Flächen fänden, welche mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden könnten, welche keine Parkplatzprobleme schaffen würden und auch nicht der Lärmbelästigung einer innerstädtischen Krankenhausanlage unterlägen. Gegen eine Generalsanierung des bisherigen Hauses sei nichts einzuwenden, doch werde das Krankenhaus von Bevölkerungsschichten und Bewohnern ganz Wiens frequentiert und habe kein bestimmtes Einzugsgebiet. Die mittellosen Personen gebe es nicht mehr so richtig, aber auch diese würden sicherlich das Krankenhaus auch dann aufsuchen, wenn es an der Peripherie der Stadt im Grünen liegen würde. Unrichtig sei die Behauptung, daß die Erweiterung des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei nur an dieser Stelle möglich sei. Unrichtig sei auch, daß eine Abwägung der öffentlichen Interessen mit privaten Interessen der Mieter im Mietrechtsgesetz nicht vorgesehen sei; auch das Mietproblem sei ein öffentliches Problem, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen sei ein öffentliches Problem, ebenso die Erhaltung dieser Wohnmöglichkeiten. Subsumiere man nämlich die Gesetzesbestimmung „oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt“, so passe hier alles herein, was einen Staatsbürger der Republik Österreich in irgendeiner Form betreffe. Die Feststellung, daß durch den geplanten Neubau die medizinischen Verhältnisse im Krankenhaus der mitbeteiligten Partei und damit die medizinische Versorgung der Wiener Bevölkerung im Einzugsgebiet dieses Spitales wesentlich verbessert würden, und daß deswegen der Neubau im öffentlichen Interesse liege, sei falsch und unrichtig und entbehre jeder Beweis- oder statistischen Grundlage, weil eben

das Einzugsgebiet des Spitals der mitbeteiligten Partei ein spezifisch persönliches und kein örtlich gebundenes sei. Die Errichtung des Krankenhauses wäre an jeder anderen günstigeren Stelle in Wien möglich.

Mit dem nun vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid des Landeshauptmannes von Wien vom 22. Oktober 1984 wurde unter anderem die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde im wesentlichen ausgeführt, die Mitbeteiligte beabsichtige die Althäuser in W, abzutragen und an deren Stelle einen Neubau zur Erweiterung des bestehenden Krankenhauses zu errichten. Nach dem vorgelegten Vorentwurf solle die Sanierung des Krankenhauses im wesentlichen durch die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer, Erhöhung der Zahl der Sanitärräume, Verbesserung der hygienischen Bedingungen, Schaffung von Räumen für Gymnastik und physikalische Therapie erfolgen. Aus der von der Behörde erster Instanz eingeholten Äußerung der Magistratsabteilung 15 - Gesundheitsamt, gehe hervor, daß durch die geplante Erweiterung des Krankenhauses die medizinische Betreuung der Wiener Bevölkerung insgesamt, aber auch die Versorgung des näheren Einzugsgebietes und die Versorgung mittelloser Personen wesentlich verbessert werde. Die belangte Behörde könne daher der Behörde erster Instanz nicht entgegentreten, wenn diese - gestützt auf die durchaus zutreffende Argumentation in der Begründung des Bescheides der Behörde erster Instanz - den geplanten Neubau als im öffentlichen Interesse gelegen, angesehen habe. Soweit von der Beschwerdeführerin auch eine Abwägung ihrer privaten Interessen als Mieterin mit dem öffentlichen Interesse am Neubau des Spitals verlangt werde, so sei ihr das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Juni 1958, Zl. 2081/55, 2094/55 und 2258/55, entgegenzuhalten, wonach es nicht angehe, den Rechtsbegriff des öffentlichen Interesses soweit zu spannen, daß darunter auch der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden könne. Weiters könne es für die Behörde bei ihrer Entscheidung nur maßgebend sein, daß der Bauwerber mit dem Vorhaben einem öffentlichen Interesse gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG Rechnung trage, nicht aber, ob dieses Bauvorhaben auf einem anderen Grundstück durchgeführt werden könnte. Die Behörde habe sich daher auch nicht mit der Frage zu beschäftigen, welche anderen baulichen Möglichkeiten (Umbau oder Neubau auf einem Ersatzgrundstück) ebenfalls einen annähernd gleichwertigen Effekt herbeiführen könnten. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes habe die Frage, ob die Errichtung eines geplanten Neubaus sowohl in baurechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt sei, allein das Gericht zu beurteilen, wenn es darüber zu entscheiden habe, ob einer Kündigung stattgegeben werden solle oder nicht. In diesem Verfahren habe auch das Gericht die Frage der Identität des der Verwaltungsbehörde vorgelegenen Projektes mit jenem tatsächlich zur Ausführung gelangenden Vorhaben zu prüfen. Es könne daher nicht verlangt werden, daß schon im Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides auch schon ein Projekt zur Erteilung einer Baubewilligung bei der Baubehörde eingereicht sei und könne auch nicht zwingend als Bauwerber im Sinne des § 30 Abs. 2 MRG nur derjenige angesehen werden, der ein Projekt bereits zur Einreichung gebracht habe. Soweit von der Beschwerdeführerin bemängelt werde, daß die Behörde nicht geprüft habe, ob in Wien überhaupt eine Knappheit an Spitalsbetten bestehe, habe schon die Behörde erster Instanz darauf hingewiesen, daß durch den Neubau keine zusätzlichen Betten geschaffen werden sollen und sich daher auch eine solche Prüfung erübrige. Die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer, die Schaffung entsprechen der Nebenräume, die Vermehrung und Modernisierung der Sanitärräume, die Einrichtung von Räumen für physikalische Therapie und Gymnastik und die durch die Erweiterung geschaffene Möglichkeit, den Krankenhausbetrieb den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend weiterführen zu können, erscheine für die Verbesserung der medizinischen Betreuung der Wiener Bevölkerung erforderlich. Da sohin ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Spitalsneubaues bestehe, sei der Bescheid der Behörde erster Instanz zu Recht ergangen. Mit dem nun vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Bescheid des Landeshauptmannes von Wien vom 22. Oktober 1984 wurde unter anderem die Berufung der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG 1950 abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde im wesentlichen ausgeführt, die Mitbeteiligte beabsichtige die Althäuser in W, abzutragen und an deren Stelle einen Neubau zur Erweiterung des bestehenden Krankenhauses zu errichten. Nach dem vorgelegten Vorentwurf solle die Sanierung des Krankenhauses im wesentlichen durch die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer, Erhöhung der Zahl der Sanitärräume, Verbesserung der hygienischen Bedingungen, Schaffung von Räumen für Gymnastik und

physikalische Therapie erfolgen. Aus der von der Behörde erster Instanz eingeholten Äußerung der Magistratsabteilung 15 - Gesundheitsamt, gehe hervor, daß durch die geplante Erweiterung des Krankenhauses die medizinische Betreuung der Wiener Bevölkerung insgesamt, aber auch die Versorgung des näheren Einzugsgebietes und die Versorgung mittelloser Personen wesentlich verbessert werde. Die belangte Behörde könne daher der Behörde erster Instanz nicht entgegentreten, wenn diese - gestützt auf die durchaus zutreffende Argumentation in der Begründung des Bescheides der Behörde erster Instanz - den geplanten Neubau als im öffentlichen Interesse gelegen, angesehen habe. Soweit von der Beschwerdeführerin auch eine Abwägung ihrer privaten Interessen als Mieterin mit dem öffentlichen Interesse am Neubau des Spitales verlangt werde, so sei ihr das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Juni 1958, Zl. 2081/55, 2094/55 und 2258/55, entgegenzuhalten, wonach es nicht angehe, den Rechtsbegriff des öffentlichen Interesses soweit zu spannen, daß darunter auch der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden könne. Weiters könne es für die Behörde bei ihrer Entscheidung nur maßgebend sein, daß der Bauwerber mit dem Vorhaben einem öffentlichen Interesse gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG Rechnung trage, nicht aber, ob dieses Bauvorhaben auf einem anderen Grundstück durchgeführt werden könnte. Die Behörde habe sich daher auch nicht mit der Frage zu beschäftigen, welche anderen baulichen Möglichkeiten (Umbau oder Neubau auf einem Ersatzgrundstück) ebenfalls einen annähernd gleichwertigen Effekt herbeiführen könnten. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes habe die Frage, ob die Errichtung eines geplanten Neubaus sowohl in baurechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt sei, allein das Gericht zu beurteilen, wenn es darüber zu entscheiden habe, ob einer Kündigung stattgegeben werden solle oder nicht. In diesem Verfahren habe auch das Gericht die Frage der Identität des der Verwaltungsbehörde vorgelegenen Projektes mit jenem tatsächlich zur Ausführung gelangenden Vorhaben zu prüfen. Es könne daher nicht verlangt werden, daß schon im Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides auch schon ein Projekt zur Erteilung einer Baubewilligung bei der Baubehörde eingereicht sei und könne auch nicht zwingend als Bauwerber im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, MRG nur derjenige angesehen werden, der ein Projekt bereits zur Einreichung gebracht habe. Soweit von der Beschwerdeführerin bemängelt werde, daß die Behörde nicht geprüft habe, ob in Wien überhaupt eine Knappheit an Spitalsbetten bestehe, habe schon die Behörde erster Instanz darauf hingewiesen, daß durch den Neubau keine zusätzlichen Betten geschaffen werden sollen und sich daher auch eine solche Prüfung erübrige. Die Einrichtung kleinerer Krankenzimmer, die Schaffung entsprechen der Nebenräume, die Vermehrung und Modernisierung der Sanitärräume, die Einrichtung von Räumen für physikalische Therapie und Gymnastik und die durch die Erweiterung geschaffene Möglichkeit, den Krankenhausbetrieb den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend weiterführen zu können, erscheine für die Verbesserung der medizinischen Betreuung der Wiener Bevölkerung erforderlich. Da sohin ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Spitalsneubaues bestehe, sei der Bescheid der Behörde erster Instanz zu Recht ergangen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihren Rechten dadurch verletzt, daß die belangte Behörde den Neubau bzw. Umbau des Spitales des Konvents dem öffentlichen Interesse unterstelle, obwohl es sich bei der mitbeteiligten Partei um keine Hoheitsrechte ausübende Institution handle. Der bekämpfte Bescheid habe Enteignungscharakter; dies widerspreche den gesetzlichen Bestimmungen. Die in der Berufung vorgebrachten tatsächlichen Umstände hinsichtlich des Standortes seien übergangen worden; das Verfahren sei sohin mangelhaft geblieben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet. Auch die mitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 MRG kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Nach Abs. 2 Z. 15 desselben Paragraphen ist es als ein wichtiger Grund insbesondere anzusehen, wenn 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 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 Wohnfehlbestands geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, MRG kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Nach Absatz 2, Ziffer 15, desselben Paragraphen ist es als ein wichtiger Grund insbesondere anzusehen, wenn 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 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 Wohnfehlbestands geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

Der Bezirksverwaltungsbehörde kommt nach der zitierten Gesetzesbestimmung die Entscheidungsbefugnis in der Frage zu, ob ein geplanter Umbau (Neubau) im öffentlichen Interesse liegt oder nicht (vgl. Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Juni 1973, Slg. N. F. Nr. 8427/A). Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid wird entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ihr kein Recht entzogen, sondern nur eine Feststellung getroffen. Der Bezirksverwaltungsbehörde kommt nach der zitierten Gesetzesbestimmung die Entscheidungsbefugnis in der Frage zu, ob ein geplanter Umbau (Neubau) im öffentlichen Interesse liegt oder nicht vergleiche , Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Juni 1973, Slg. N. F. Nr. 8427/A). Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid wird entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ihr kein Recht entzogen, sondern nur eine Feststellung getroffen.

Aufgabe des Verwaltungsgerichtshofes ist es daher, lediglich zu prüfen, ob der geplante Umbau (Neubau) im öffentlichen Interesse - dies haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens festgestellt - liegt. Der Begriff "öffentliches Interesse" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, denn das Gesetz läßt eine konkrete Anordnung darüber, welcher Inhalt diesem auslegbaren Begriff unter dem Gesichtspunkt des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG zu geben ist, ebenso vermissen wie etwa seine Kennzeichnung durch Anführung von Tatbeständen, die der Gesetzgeber insbesondere als Fälle eines hier obwaltenden öffentlichen Interesses gewertet wissen will. Das öffentliche Interesse kann nicht wie es die Beschwerdeführerin verstehen will, so verstanden werden, daß darunter auch der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden kann. Unter „öffentlichem Interesse“ im Sinne der bezogenen Bestimmung kann nur das Interesse der Allgemeinheit an der ordnungsgemäßen Erfüllung der dem Rechtsträger zukommenden Aufgaben verstanden werden. Die Verwaltungsbehörde wird dann, wenn öffentliche Interessen auf der einen Seite für die Umgestaltung, auf der anderen Seite gegen die Umgestaltung sprechen, eine gewisse Interessenabwägung vornehmen müssen. Keinesfalls aber hat sie die privaten Interessen der Mieterin mit dem öffentlichen Interesse oder gar dem privaten Interesse des Bauwerbers abzuwägen (vgl. auch Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 24. Juni 1958, Zl. 2081/55, 2094/55, 2258/55). Es ist daher verfehlt, wenn die Beschwerdeführerin vermeint, ihr Wohnbedürfnis sei mit dem rein privaten Interesse der mitbeteiligten Partei an einem Neu- bzw. Umbau des Krankenhauses abzuwägen. Aufgabe des Verwaltungsgerichtshofes ist es daher, lediglich zu prüfen, ob der geplante Umbau (Neubau) im öffentlichen Interesse - dies haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens festgestellt - liegt. Der Begriff "öffentliches Interesse" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, denn das Gesetz läßt eine konkrete Anordnung darüber, welcher Inhalt diesem auslegbaren Begriff unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG zu geben ist, ebenso vermissen wie etwa seine Kennzeichnung durch Anführung von Tatbeständen, die der Gesetzgeber insbesondere als Fälle eines hier obwaltenden öffentlichen Interesses gewertet wissen will. Das öffentliche Interesse kann nicht wie es die Beschwerdeführerin verstehen will, so verstanden werden, daß darunter auch der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden kann. Unter „öffentlichem Interesse“ im Sinne der bezogenen Bestimmung kann nur das Interesse der Allgemeinheit an der ordnungsgemäßen Erfüllung der dem Rechtsträger zukommenden Aufgaben verstanden werden. Die Verwaltungsbehörde wird dann, wenn öffentliche Interessen auf der einen Seite für die Umgestaltung, auf der anderen Seite gegen die

Umgestaltung sprechen, eine gewisse Interessenabwägung vornehmen müssen. Keinesfalls aber hat sie die privaten Interessen der Mieterin mit dem öffentlichen Interesse oder gar dem privaten Interesse des Bauwerbers abzuwägen vergleiche , auch Verwaltungsgerichtshof-Erkenntnis vom 24. Juni 1958, Zl. 2081/55, 2094/55, 2258/55). Es ist daher verfehlt, wenn die Beschwerdeführerin vermeint, ihr Wohnbedürfnis sei mit dem rein privaten Interesse der mitbeteiligten Partei an einem Neu- bzw. Umbau des Krankenhauses abzuwägen.

Die mitbeteiligte Partei, die im besonderen Maße für mittellose Personen ein Krankenhaus führt (betreibt), wirkt sohin an der Erfüllung der der Allgemeinheit zukommenden medizinischen Betreuung mit; sie erbringt daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin Leistungen im Sinne des öffentlichen Interesses. Für die Antragstellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ist nicht erforderlich, daß der Antragsteller „Hoheitsrechte“ ausübt. Die mitbeteiligte Partei, die im besonderen Maße für mittellose Personen ein Krankenhaus führt (betreibt), wirkt sohin an der Erfüllung der der Allgemeinheit zukommenden medizinischen Betreuung mit; sie erbringt daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin Leistungen im Sinne des öffentlichen Interesses. Für die Antragstellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG ist nicht erforderlich, daß der Antragsteller „Hoheitsrechte“ ausübt.

Die Behörden beider Instanzen des Verwaltungsverfahrens haben, gestützt auf das von ihnen eingeholte Gutachten der Magistratsabteilung 15, in einem mängelfreien Verfahren unbedenklich festgestellt, daß durch die geplante Erweiterung des Krankenhauses die medizinische Betreuung der Wiener Bevölkerung insgesamt, aber auch die Versorgung des näheren Einzugsgebietes und die Versorgung mittelloser Personen wesentlich verbessert wird. Die Beschwerdeführerin hat dagegen nur eingewendet, daß es mittellose Personen im Ausmaß wie im Jahre 1614 zur Zeit der Gründung des Krankenhauses der mitbeteiligten Partei nicht mehr gebe, Krankenhäuser im Stadtgebiet aufgelassen würden und es aus verkehrstechnischen und anderen Gründen günstiger wäre, ein neues Krankenhaus an der Stadtperipherie zu errichten. Mit diesem nicht auf sachkundiger Grundlage getragenen Einwendungen vermag die Beschwerdeführerin schon deshalb nicht durchzudringen, da ausschließlich zu prüfen ist, ob der geplante Neubau oder Umbau der mitbeteiligten Partei im öffentlichen Interesse liegt, nicht aber zu untersuchen ist, ob ein anderes Vorhaben, nämlich der Neubau eines Krankenhauses an der Stadtperipherie ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Die Zahl der im Krankenhaus der mitbeteiligten Partei aufgenommenen mittellosen Personen zur ärztlichen Betreuung ist für das hier zu beurteilende öffentliche Interesse ohne Bedeutung.

Da die Beschwerde sich sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Da die Beschwerde sich sohin als unbegründet erweist, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 und 3 VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47 und 48 Absatz 2 und 3 VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243.

Wien, 23. Oktober 1985

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1985:1984010378.X00

Im RIS seit

15.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at