

RS Lvwg 2015/9/15 LVwG- 250005/13/Gf/Mu

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.09.2015

Rechtssatznummer

1

Entscheidungsdatum

15.09.2015

Norm

§5 Stadterneuerungsgesetz (StErnG)

§4 Bodenbeschaffungsgesetz (BBeschG)

§5 BBeschG

§30 MRG

Oö WohnbauförderungsG

Oö NeubauförderungsV

Oö EigentumswohnungsV

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

Anmerkung

Alle Entscheidungsvolltexte sowie das Ergebnis einer gegebenenfalls dazu ergangenen höchstgerichtlichen Entscheidung sind auf der Homepage des Oö LVwG www.lvwg-ooe.gv.at abrufbar.

Rechtssatz

* Unter dem Begriff „Assanierung“ ist nach den Materialien zum „Bundesgesetz betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken“ (BGBl 202/1929) die „Niederlegung ungesunder Häuserblocks oder ganzer ungesunder Wohnviertel und deren Neuaufbau“ (vgl. den AB, 327 BlgNR, 3. GP, S. 1) bzw. nach zeitgemäßer Terminologie der Abbruch bestehender Wohnanlagen bzw. Häuser sowie die Schaffung neuen Wohnraumes an deren Stelle zu verstehen; * Unter dem Begriff „Assanierung“ ist nach den Materialien zum „Bundesgesetz betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken“ Bundesgesetzblatt 202 aus 1929,) die „Niederlegung ungesunder Häuserblocks oder ganzer ungesunder Wohnviertel und deren Neuaufbau“ vergleiche den AB, 327 BlgNR, 3. GP, S. 1) bzw. nach zeitgemäßer Terminologie der Abbruch bestehender Wohnanlagen bzw. Häuser sowie die Schaffung neuen Wohnraumes an deren Stelle zu verstehen;

* Aus der gemeinsamen historischen Entwicklung resultiert eine enge Verflochtenheit zwischen dem zum Bereich des Öffentlichen Rechts zählenden Assanierungsrecht und den spezifisch darauf Bezug habenden zivilrechtlichen

Kündigungsbestimmungen des MRG, die sich zum einen in einer identischen Begrifflichkeit dieser Normenkomplexe (StErnG und BBeschG einerseits bzw. MRG andererseits) und zum anderen in einer wechselseitigen Komplementarität äußert: Durch Verordnung festgelegte umfassende Assanierungen ziehen Enteignungen und damit ex lege verbundene Auflösungen betroffener Bestandverträge nach sich, während im Falle von bloß partiellen Assanierungen dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung solcher Restaurierungsmaßnahmen, die der Behebung eines quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes dienen, vorliegen, bestehende Mietrechte diesen nur weichen müssen, wenn im konkreten Fall die öffentlichen Interessen an der Assanierung die schutzwürdigen Interessen der Mieter überwiegen (und darüber hinaus die übrigen Voraussetzungen des § 30 Abs. 3 Z. 15 MRG vorliegen); systematisch besehen besteht sohin aus dem Blickwinkel der „Assanierung“ – als einem Gesamtanliegen – gleichsam eine strikte Parallelität zwischen umfassenden Assanierungsmaßnahmen einerseits und bloß partikulären Erneuerungsvorhaben andererseits, nämlich derart, dass die Nichtbeabsichtigung einer umfassenden Assanierung – formal unschwer erkennbar daran, dass bzw. solange keine verordnungsmäßige Festlegung eines entsprechenden Gebietes existiert – eine (negative) Voraussetzung für die Vornahme partieller Assanierungsmaßnahmen bildet, bzw. anders gewendet: Ein Behördenverfahren gemäß § 30 Abs. 1 Z. 15 MRG, d.h. die Erlassung eines sog. „Interessenbescheides“ mit der Folge der Auflösung eines bestehenden Mietvertrages kommt nur dann und insoweit zum Tragen, wenn bzw. als keine Assanierung nach dem StErnG oder dem BBeschG vorgenommen wird;* Aus der gemeinsamen historischen Entwicklung resultiert eine enge Verflochtenheit zwischen dem zum Bereich des Öffentlichen Rechts zählenden Assanierungsrecht und den spezifisch darauf Bezug habenden zivilrechtlichen Kündigungsbestimmungen des MRG, die sich zum einen in einer identischen Begrifflichkeit dieser Normenkomplexe (StErnG und BBeschG einerseits bzw. MRG andererseits) und zum anderen in einer wechselseitigen Komplementarität äußert: Durch Verordnung festgelegte umfassende Assanierungen ziehen Enteignungen und damit ex lege verbundene Auflösungen betroffener Bestandverträge nach sich, während im Falle von bloß partiellen Assanierungen dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung solcher Restaurierungsmaßnahmen, die der Behebung eines quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes dienen, vorliegen, bestehende Mietrechte diesen nur weichen müssen, wenn im konkreten Fall die öffentlichen Interessen an der Assanierung die schutzwürdigen Interessen der Mieter überwiegen (und darüber hinaus die übrigen Voraussetzungen des Paragraph 30, Absatz 3, Ziffer 15, MRG vorliegen); systematisch besehen besteht sohin aus dem Blickwinkel der „Assanierung“ – als einem Gesamtanliegen – gleichsam eine strikte Parallelität zwischen umfassenden Assanierungsmaßnahmen einerseits und bloß partikulären Erneuerungsvorhaben andererseits, nämlich derart, dass die Nichtbeabsichtigung einer umfassenden Assanierung – formal unschwer erkennbar daran, dass bzw. solange keine verordnungsmäßige Festlegung eines entsprechenden Gebietes existiert – eine (negative) Voraussetzung für die Vornahme partieller Assanierungsmaßnahmen bildet, bzw. anders gewendet: Ein Behördenverfahren gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 15, MRG, d.h. die Erlassung eines sog. „Interessenbescheides“ mit der Folge der Auflösung eines bestehenden Mietvertrages kommt nur dann und insoweit zum Tragen, wenn bzw. als keine Assanierung nach dem StErnG oder dem BBeschG vorgenommen wird;

* Angesichts der Linzer Bevölkerungszahl von (gerundet) 190.000 Einwohnern und einerseits einer Zahl von (deutlich) mehr als 10.000 Personen, die jährlich eine im Stadtgebiet gelegene Wohnung suchen und die ausnahmslos auch von dieser Gemeinde als Wohnungsuchende anerkannt sind, der andererseits eine Fertigstellung von lediglich ca. 1.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr (dies entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen bloß dem Bedarf von 3.000 Wohnungsuchenden) gegenübersteht, kann es keinem Zweifel unterliegen, dass gegenständlich die Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 BBeschG jedenfalls in Form der zweiten Alternative des ersten Satzes dieser Bestimmung erfüllt sind, d.h. also, dass ein quantitativer Wohnungsbedarf objektiv besehen vorliegt; würde man dagegen, wie die Bf. meint, die in dieser Bestimmung enthaltene Wendung „in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungsuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt“ dahin interpretieren, dass unter Wohnungsuchende ausschließlich solche Interessenten zu qualifizieren seien, die in dieser Gemeinde schon einen Wohnsitz haben, würde dies i.d.R. zu einem Widerspruch in sich führen, weil gerade jene bereits in sozial günstigen Wohnungen lebenden Personen im Normalfall eben keine solchen Wohnungen mehr suchen (bzw. benötigen); vielmehr stellt die Konstellation, dass die in einer Gemeinde Ansässigen innerhalb derselben in eine andere – günstigere, größere, ruhigere, etc., aber dennoch weiterhin leistbare – Wohnung umziehen und den damit verbundenen Aufwand auf sich nehmen wollen, realitätsnah betrachtet eine untypische Ausnahmesituation dar;* Angesichts der Linzer Bevölkerungszahl von (gerundet) 190.000 Einwohnern und einerseits einer Zahl von (deutlich)

mehr als 10.000 Personen, die jährlich eine im Stadtgebiet gelegene Wohnung suchen und die ausnahmslos auch von dieser Gemeinde als Wohnungsuchende anerkannt sind, der andererseits eine Fertigstellung von lediglich ca. 1.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr (dies entspricht bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen bloß dem Bedarf von 3.000 Wohnungsuchenden) gegenübersteht, kann es keinem Zweifel unterliegen, dass gegenständlich die Voraussetzungen des Paragraph 4, Absatz eins, BBeschG jedenfalls in Form der zweiten Alternative des ersten Satzes dieser Bestimmung erfüllt sind, d.h. also, dass ein quantitativer Wohnungsbedarf objektiv besehen vorliegt; würde man dagegen, wie die Bf. meint, die in dieser Bestimmung enthaltene Wendung „in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungsuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt“ dahin interpretieren, dass unter Wohnungsuchende ausschließlich solche Interessenten zu qualifizieren seien, die in dieser Gemeinde schon einen Wohnsitz haben, würde dies i.d.R. zu einem Widerspruch in sich führen, weil gerade jene bereits in sozial günstigen Wohnungen lebenden Personen im Normalfall eben keine solchen Wohnungen mehr suchen (bzw. benötigen); vielmehr stellt die Konstellation, dass die in einer Gemeinde Ansässigen innerhalb derselben in eine andere – günstigere, größere, ruhigere, etc., aber dennoch weiterhin leistbare – Wohnung umziehen und den damit verbundenen Aufwand auf sich nehmen wollen, realitätsnah betrachtet eine untypische Ausnahmesituation dar;

* Hinsichtlich der Eignung der von der Mitbeteiligten Partei geplanten Neuwohnungen ist zu berücksichtigen, dass die Gewährung eines Bankkredits zum Kauf einer Eigentumswohnung i.d.R. das Vorhandensein von Eigenmitteln in einer Höhe von 30%, d.s. hier 66.000 Euro bis 121.000 Euro, voraussetzt; allerdings verfügt nach einer von der Österreichischen Nationalbank im Auftrag der Europäischen Zentralbank durchgeführten Studie knapp die Hälfte (45%) der österreichischen Haushalte lediglich über ein Nettogeldvermögen bis höchstens 50.000 Euro, wobei dieser Durchschnittswert gerade von den unter 40-jährigen Personen kaum erreicht wird; somit kann aber nicht als Regelfall angenommen werden, dass der für einen Bankkredit üblicherweise geforderte Eigenmittelanteil gerade bei jener Zielgruppe der sozial Schwächeren, für die Assanierungsvorhaben nach den Vorstellungen des Gesetzgebers im Regelfall gedacht sind bzw. durchgeführt werden, standardmäßig gegeben ist; zudem liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Entscheidung bzw. rechtlich verbindliche Zusage hinsichtlich der Förderungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Projekts oder gar von deren konkreter Höhe durch die hierfür zuständige Behörde bzw. Stelle vor; daher vermag das von der Mitbeteiligten Partei intendierte Bauvorhaben nicht einmal mit der flächenmäßig kleinsten der geplanten Eigentumswohnungen zur Verminderung des quantitativen Wohnungsbedarfes i.S.d. § 4 Abs. 1 erster Satz zweite Alternative BBeschG beizutragen, weil selbst die daraus resultierenden monatlichen Rückzahlungsraten i.S.d. ständigen Rechtsprechung des VwGH (vgl. z.B. VwGH vom 23. Februar 2001, 99/06/0131) für durchschnittliche Einkommensbezieher als nicht leistbar erscheinen, sodass hier auch die Kriterien für eine partikuläre Assanierung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht erfüllt sind, wenngleich sich die von der Bf. ins Treffen geführten schutzwürdigen Interessen an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages als nicht tragfähig erweisen;*

Hinsichtlich der Eignung der von der Mitbeteiligten Partei geplanten Neuwohnungen ist zu berücksichtigen, dass die Gewährung eines Bankkredits zum Kauf einer Eigentumswohnung i.d.R. das Vorhandensein von Eigenmitteln in einer Höhe von 30%, d.s. hier 66.000 Euro bis 121.000 Euro, voraussetzt; allerdings verfügt nach einer von der Österreichischen Nationalbank im Auftrag der Europäischen Zentralbank durchgeführten Studie knapp die Hälfte (45%) der österreichischen Haushalte lediglich über ein Nettogeldvermögen bis höchstens 50.000 Euro, wobei dieser Durchschnittswert gerade von den unter 40-jährigen Personen kaum erreicht wird; somit kann aber nicht als Regelfall angenommen werden, dass der für einen Bankkredit üblicherweise geforderte Eigenmittelanteil gerade bei jener Zielgruppe der sozial Schwächeren, für die Assanierungsvorhaben nach den Vorstellungen des Gesetzgebers im Regelfall gedacht sind bzw. durchgeführt werden, standardmäßig gegeben ist; zudem liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Entscheidung bzw. rechtlich verbindliche Zusage hinsichtlich der Förderungswürdigkeit des verfahrensgegenständlichen Projekts oder gar von deren konkreter Höhe durch die hierfür zuständige Behörde bzw. Stelle vor; daher vermag das von der Mitbeteiligten Partei intendierte Bauvorhaben nicht einmal mit der flächenmäßig kleinsten der geplanten Eigentumswohnungen zur Verminderung des quantitativen Wohnungsbedarfes i.S.d. Paragraph 4, Absatz eins, erster Satz zweite Alternative BBeschG beizutragen, weil selbst die daraus resultierenden monatlichen Rückzahlungsraten i.S.d. ständigen Rechtsprechung des VwGH (vergleiche z.B. VwGH vom 23. Februar 2001, 99/06/0131) für durchschnittliche Einkommensbezieher als nicht leistbar erscheinen, sodass hier auch die Kriterien für eine partikuläre Assanierung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG nicht erfüllt sind, wenngleich sich die von der Bf. ins Treffen geführten schutzwürdigen Interessen an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages als nicht tragfähig erweisen;

* Mangels Eignung der von der Mitbeteiligten Partei geplanten Neuwohnungen, den quantitativen Wohnungsbedarf

i.S.d. § 30 Abs. 1 Z. 15 MRG zu beseitigen, war der gegenständlichen Beschwerde sohin gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG stattzugeben und der angefochtene Interessenbescheid wegen Rechtswidrigkeit ersatzlos aufzuheben; den bescheidmäßig darüber hinaus angeführten öffentlichen Interessen an einer Umsetzung des geltenden Bebauungsplanes, konkret: an einer „städtebaulichen Neuordnung“ der verfahrensgegenständlichen Grundstücke „unter Berücksichtigung der geänderten Verkehrssituation“, kann daher im vorliegenden Fall nicht durch eine partikuläre Assanierungsmaßnahme gemäß § 30 Abs. 1 Z. 15 MRG, sondern – soweit nicht ohnehin ein anderer Kündigungsgrund zum Tragen kommt – nur im Wege der Erlassung einer Verordnung durch die Oö. Landesregierung gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. § 5 StErnG oder durch Verordnungen gemäß § 5 BBeschG Geltung verschafft werden.* Mangels Eignung der von der Mitbeteiligten Partei geplanten Neuwohnungen, den quantitativen Wohnungsbedarf i.S.d. Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 15, MRG zu beseitigen, war der gegenständlichen Beschwerde sohin gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG stattzugeben und der angefochtene Interessenbescheid wegen Rechtswidrigkeit ersatzlos aufzuheben; den bescheidmäßig darüber hinaus angeführten öffentlichen Interessen an einer Umsetzung des geltenden Bebauungsplanes, konkret: an einer „städtebaulichen Neuordnung“ der verfahrensgegenständlichen Grundstücke „unter Berücksichtigung der geänderten Verkehrssituation“, kann daher im vorliegenden Fall nicht durch eine partikuläre Assanierungsmaßnahme gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 15, MRG, sondern – soweit nicht ohnehin ein anderer Kündigungsgrund zum Tragen kommt – nur im Wege der Erlassung einer Verordnung durch die Oö. Landesregierung gemäß Paragraph eins, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 5, StErnG oder durch Verordnungen gemäß Paragraph 5, BBeschG Geltung verschafft werden.

Schlagworte

Assanierung – Begriff; umfassende Assanierung nach StErnG bzw. BBeschG (Verordnung, Enteignung) – partikuläre Assanierung nach MRG (gerichtliche Kündigung); Interessenbescheid; wechselseitige Komplementarität; Wohnungsnot; quantitativer Wohnungsbedarf; qualitativer Wohnungsfehlbestand; Wohnbevölkerung; anerkannte Wohnungsuchende; geeignete Neubauten; Leistbarkeit; Durchschnittsverdiener; Haushaltseinkommen; Bankkredit; Förderungszusage; Zielgruppe: sozial schwächere Personen; öffentliche Interessen; Bebauungsplan

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGOB:2015:LVwG.250005.13.Gf.Mu

Zuletzt aktualisiert am

18.01.2016

Quelle: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich LVwG Oberösterreich, <http://www.lvwg-ooe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at