

RS Lvwg 2014/4/24 LVwG- 250005/2/Gf/UD/Rt

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.04.2014

Rechtssatznummer

1

Entscheidungsdatum

24.04.2014

Norm

MRG §30 Abs2 Z15

MRG §33

MRG §37

MRG §39

MRG §40

BodBeschG §4

VwGVG §28 Abs3

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 § 33 heute
2. MRG § 33 gültig ab 01.04.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 30/2009
3. MRG § 33 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 33 gültig von 01.01.1982 bis 30.09.2006
1. MRG § 37 heute
2. MRG § 37 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025
3. MRG § 37 gültig von 01.08.2018 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
4. MRG § 37 gültig von 01.04.2009 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009
5. MRG § 37 gültig von 01.10.2006 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
6. MRG § 37 gültig von 01.01.2005 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003
7. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
8. MRG § 37 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
9. MRG § 37 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
10. MRG § 37 gültig von 01.01.1998 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
11. MRG § 37 gültig von 01.03.1997 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
12. MRG § 37 gültig von 21.02.1997 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997

13. MRG § 37 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

14. MRG § 37 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

1. MRG § 39 heute

2. MRG § 39 gültig ab 01.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2003

3. MRG § 39 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/1999

4. MRG § 39 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1998

1. MRG § 40 heute

2. MRG § 40 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/1999

3. MRG § 40 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1998

1. VwGVG § 28 heute

2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Rechtssatz

* Aus § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ergibt sich implizit, dass die Bezirksverwaltungsbehörde ex lege dazu befugt ist, auf einen entsprechenden Antrag hin einen Feststellungsbescheid hinsichtlich des Überwiegens bzw. Nichtüberwiegens der öffentlichen gegenüber den privaten Interessen (sog. „Interessenbescheid“) zu erlassen. Insoweit handelt es sich bei dem in § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG normierten Prozedere um ein eigenständiges – nicht in den Anwendungsbereich der §§ 39 und 40 MRG i.V.m. § 37 MRG (mietrechtliches „Schlichtungsverfahren“ im Wege einer Behördenentscheidung, die im Falle ihrer Anfechtung zugunsten einer sukzessiven Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte außer Kraft tritt) – fallendes Verwaltungsverfahren, das in die Erlassung einer bloßen Feststellungsentscheidung mündet und inhaltlich auch darauf beschränkt ist. Allerdings sind in der Folge die ordentlichen Gerichte in Kündigungsverfahren gemäß § 33 MRG bezüglich der in einem solchen Feststellungsbescheid getroffenen Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Neuerrichtung oder Änderung des Mietobjektes und den konträren privaten Interessen des Mieters am unveränderten Fortbestand des Mietvertrages gebunden. Dies jedoch lediglich derart, dass selbst ein bescheidmäßiger Ausspruch dahin, dass (rechtskräftig) ein Überwiegen der öffentlichen Interessen konstatiert wird, noch nicht bedeutet, dass allein schon deshalb bereits die Kündigung des bestehenden Mietvertrages zulässig wäre: Vielmehr ist vom Zivilgericht noch eigenständig zu prüfen, ob im konkreten Fall auch die übrigen Voraussetzungen des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vorliegen, z.B. insbesondere, ob dem Mieter vom Antragsteller ein adäquater Ersatz beschafft wird.* Aus Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG ergibt sich implizit, dass die Bezirksverwaltungsbehörde ex lege dazu befugt ist, auf einen entsprechenden Antrag hin einen Feststellungsbescheid hinsichtlich des Überwiegens bzw. Nichtüberwiegens der öffentlichen gegenüber den privaten Interessen (sog. „Interessenbescheid“) zu erlassen. Insoweit handelt es sich bei dem in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG normierten Prozedere um ein eigenständiges – nicht in den Anwendungsbereich der Paragraphen 39 und 40 MRG in Verbindung mit Paragraph 37, MRG (mietrechtliches „Schlichtungsverfahren“ im Wege einer Behördenentscheidung, die im Falle ihrer Anfechtung zugunsten einer sukzessiven Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte außer Kraft tritt) – fallendes Verwaltungsverfahren, das in die Erlassung einer bloßen Feststellungsentscheidung mündet und inhaltlich auch darauf beschränkt ist. Allerdings sind in der Folge die ordentlichen Gerichte in Kündigungsverfahren gemäß Paragraph 33, MRG bezüglich der in einem solchen Feststellungsbescheid getroffenen Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Neuerrichtung oder Änderung des Mietobjektes und den konträren privaten Interessen des Mieters am unveränderten Fortbestand des Mietvertrages gebunden. Dies jedoch lediglich derart, dass selbst ein bescheidmäßiger Ausspruch dahin, dass (rechtskräftig) ein Überwiegen der öffentlichen Interessen konstatiert wird, noch nicht bedeutet, dass allein schon deshalb bereits die Kündigung des bestehenden Mietvertrages zulässig wäre: Vielmehr ist vom Zivilgericht noch eigenständig zu prüfen, ob im konkreten Fall auch die übrigen Voraussetzungen des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG vorliegen, z.B. insbesondere, ob dem Mieter vom Antragsteller ein adäquater Ersatz beschafft wird.

* Da § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG materiell an § 4 BodBeschG anknüpft, hätte die belangte Behörde in einem ersten Schritt die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen feststellen und davon ausgehend ermitteln müssen, ob diese die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3% übersteigt, oder erheben müssen, ob 2% der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind und/oder

ermitteln müssen, ob die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10% der Zahl der vorhandenen Wohnungen beträgt. Hätten diese Ermittlungen dazu geführt, dass im Ergebnis ein quantitativer Wohnungsbedarf und/oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand vorliegt, wäre sodann in einem zweiten Schritt zu beurteilen gewesen, ob das von der Mitbeteiligten Partei beabsichtigte Bauprojekt dazu geeignet ist, den Wohnungsbedarf und/oder den Wohnungsfehlbestand (zumindest) zu mildern. * Da Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG materiell an Paragraph 4, BodBeschG anknüpft, hätte die belangte Behörde in einem ersten Schritt die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen feststellen und davon ausgehend ermitteln müssen, ob diese die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3% übersteigt, oder erheben müssen, ob 2% der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind und/oder ermitteln müssen, ob die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10% der Zahl der vorhandenen Wohnungen beträgt. Hätten diese Ermittlungen dazu geführt, dass im Ergebnis ein quantitativer Wohnungsbedarf und/oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand vorliegt, wäre sodann in einem zweiten Schritt zu beurteilen gewesen, ob das von der Mitbeteiligten Partei beabsichtigte Bauprojekt dazu geeignet ist, den Wohnungsbedarf und/oder den Wohnungsfehlbestand (zumindest) zu mildern.

* Diesen Anforderungen entspricht der angefochtene Bescheid jedoch schon deshalb nicht, weil in den von der Behörde eingeholten Stellungnahmen auf die Kriterien des § 4 BodBeschG überhaupt nicht eingegangen wird. Außerdem handelt es sich dabei weder um allgemein zugängliche Datenquellen noch um Belege, die (schon per se) die Qualität eines Sachverständigengutachtens aufweisen. Zudem lässt sich daraus auch nicht ableiten, ob bzw. inwieweit es sich bei den als Wohnung suchend registrierte Personen auch um solche handelt, die von der Gemeinde i.S.d. § 4 Abs. 1 BodBeschG offiziell anerkannt wurden bzw. werden. Schließlich intendiert das von der Mitbeteiligten Partei geplante Bauprojekt lediglich die Schaffung von 6 zusätzlichen Wohnungen; da diese geringe Anzahl angesichts mehrerer tausend Personen, die eine Wohnung suchen, für sich besehen offensichtlich nicht dazu geeignet ist, einen bestehenden quantitativen Wohnungsbedarf i.S.d. § 30 Abs. 2 MRG zumindest spürbar zu mildern, wäre in diesem Zusammenhang zusätzlich zu ermitteln gewesen, in welchem Umfang weitere Bauprojekte bereits durchgeführt werden oder unmittelbar vor der Realisierung stehen, um auf diese Weise beurteilen zu können, ob das von der Mitbeteiligten Partei geplante Neubauprojekt zumindest gesamthaft betrachtet dazu geeignet ist, im öffentlichen Interesse einen merkbaren Beitrag zur Behebung des Wohnfehlbestandes zu leisten.* Diesen Anforderungen entspricht der angefochtene Bescheid jedoch schon deshalb nicht, weil in den von der Behörde eingeholten Stellungnahmen auf die Kriterien des Paragraph 4, BodBeschG überhaupt nicht eingegangen wird. Außerdem handelt es sich dabei weder um allgemein zugängliche Datenquellen noch um Belege, die (schon per se) die Qualität eines Sachverständigengutachtens aufweisen. Zudem lässt sich daraus auch nicht ableiten, ob bzw. inwieweit es sich bei den als Wohnung suchend registrierte Personen auch um solche handelt, die von der Gemeinde i.S.d. Paragraph 4, Absatz eins, BodBeschG offiziell anerkannt wurden bzw. werden. Schließlich intendiert das von der Mitbeteiligten Partei geplante Bauprojekt lediglich die Schaffung von 6 zusätzlichen Wohnungen; da diese geringe Anzahl angesichts mehrerer tausend Personen, die eine Wohnung suchen, für sich besehen offensichtlich nicht dazu geeignet ist, einen bestehenden quantitativen Wohnungsbedarf i.S.d. Paragraph 30, Absatz 2, MRG zumindest spürbar zu mildern, wäre in diesem Zusammenhang zusätzlich zu ermitteln gewesen, in welchem Umfang weitere Bauprojekte bereits durchgeführt werden oder unmittelbar vor der Realisierung stehen, um auf diese Weise beurteilen zu können, ob das von der Mitbeteiligten Partei geplante Neubauprojekt zumindest gesamthaft betrachtet dazu geeignet ist, im öffentlichen Interesse einen merkbaren Beitrag zur Behebung des Wohnfehlbestandes zu leisten.

* Hingegen kann der belangten Behörde (sollte zuvor ermittelt worden sein, dass die in § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BodBeschG normierten Kriterien hier auch tatsächlich zutreffen) nicht entgegengetreten werden, wenn sie einerseits – nachvollziehbar begründet – davon ausgeht, dass die von der Mitbeteiligten Partei neu errichteten Wohnungen angesichts dessen, dass der beabsichtigte Verkaufspreis als durchaus ortsüblich anzusehen ist, zumindest für durchschnittliche Wohnungssuchende auch de facto leistbar sind, sowie andererseits zudem städtebauliche Aspekte als im öffentlichen Interesse liegend in die Abwägung mit einbezieht, weil sich aus dem Erkenntnis des VwGH vom 16. Mai 2013, Zl. 2012/06/0135, ergibt, dass das öffentliche Interesse i.S.d. § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG abschließend und sachverhaltsbezogen allenfalls erst durch ein Zusammenwirken verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien bewertbar ist.* Hingegen kann der belangten Behörde (sollte zuvor ermittelt worden sein, dass die in Paragraph 4, Absatz eins und Paragraph 4, Absatz 2, BodBeschG normierten Kriterien hier auch tatsächlich zutreffen) nicht entgegengetreten werden, wenn sie einerseits – nachvollziehbar begründet – davon ausgeht, dass die

von der Mitbeteiligten Partei neu errichteten Wohnungen angesichts dessen, dass der beabsichtigte Verkaufspreis als durchaus ortsüblich anzusehen ist, zumindest für durchschnittliche Wohnungsuchende auch de facto leistbar sind, sowie andererseits zudem städtebauliche Aspekte als im öffentlichen Interesse liegend in die Abwägung mit einbezieht, weil sich aus dem Erkenntnis des VwGH vom 16. Mai 2013, Zl. 2012/06/0135, ergibt, dass das öffentliche Interesse i.S.d. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG abschließend und sachverhaltsbezogen allenfalls erst durch ein Zusammenwirken verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien bewertbar ist.

Schlagworte

Kündigungsgründe; öffentliche Interessen; sukzessive Zuständigkeit; Interessenbescheid; Feststellungsbescheid; Wohnungsbedarf; Wohnungsfehlbestand; anerkannte Wohnungssuchende; statistische Daten; jährliche Erhebung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGOB:2014:LVwG.250005.2.Gf.UD.Rt

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2014

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