

TE Vwgh Erkenntnis 2010/2/25 2008/06/0148

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.02.2010

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068;

MRG §30 Abs2 Z15;

VwRallg;

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des X in Y, vertreten durch Dr. Wolfgang Pils, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Graben 19, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 4. Juli 2008, Zl. Wo-0200002/863-2008/Sü/Ir, betreffend Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (mitbeteiligte Partei: C GmbH in Y, vertreten durch Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH in 4020 Linz, Europaplatz 7), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde des römisch zehn in Y, vertreten durch Dr. Wolfgang Pils, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Graben 19, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Oberösterreich vom 4. Juli 2008, Zl. Wo-0200002/863-2008/Sü/Ir, betreffend Feststellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG (mitbeteiligte Partei: C GmbH in Y, vertreten durch Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH in 4020 Linz, Europaplatz 7), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 17. Jänner 2008 die Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, dass die Abtragung der "A-Milchtrinkhalle" auf dem A-Platz in Y und die damit verbundene Neuerrichtung des Musiktheaters im öffentlichen Interesse gelegen sei. Die Mitbeteiligte beantragte mit Eingabe vom 17. Jänner 2008 die Feststellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG, dass die Abtragung der "A-Milchtrinkhalle" auf dem A-Platz in Y und die damit verbundene Neuerrichtung des Musiktheaters im öffentlichen Interesse gelegen sei.

Der Beschwerdeführer ist seit 26. Juni 2003 Mieter einer Imbissstube mit 29,6 m² in der angeführten A-Milchtrinkhalle. Der Beschwerdeführer wandte sich in zwei Stellungnahmen gegen eine derartige Feststellung und machte insbesondere geltend, Voraussetzung für die Erlassung eines Interessenbescheides sei, dass das vom Mietrecht betroffene Gebäude neu errichtet oder umgebaut werden müsse. Diese Voraussetzung werde im vorliegenden Fall nicht erfüllt. An Stelle der Milchtrinkhalle sei nicht die Errichtung eines Ersatzgebäudes geplant. Nach Erlassung eines Interessenbescheides wäre die Existenzgrundlage des Beschwerdeführers schwer beeinträchtigt, wenn nicht gar beseitigt, sodass im Rahmen einer Zumutbarkeitsprüfung auch zu klären sei, inwieweit die von der Mitbeteiligten voraussichtlich beanspruchte Fläche unter Bedachtnahme auf den damit verbundenen Verwendungszweck unumgänglich benötigt werde oder ob andere Möglichkeiten bestünden, eine mit dem Fortbestand des Gebäudes für die Antragstellerin zumutbare Lösung zu finden. Es sei offensichtlich möglich, durch eine Umplanung eine andere Gestaltung des Theaterabgangs zumindest in dem das Gebäude bzw. das Gastlokal betreffenden Bereich zu finden, bei der sich die Beseitigung des Gebäudes (ohne Schaffung eines neuen Gebäudes) erübrige. Dies gelte auch für die von der Mitbeteiligten vorgebrachten Argumente in Bezug auf den Fußgänger- und Fahrradverkehr, der in der offenbar projektierten Form möglicherweise zu einer gewissen Beeinträchtigung des Fußgängerverkehrs, soweit er dem Theater zugeordnet werde, führen könnte. Ob dies tatsächlich (mit erheblichen Folgewirkungen) zutreffen könne, könne nach dem Inhalt des Antrages noch nicht beurteilt werden, sodass durch Einholung von Gutachten, vor allem aber durch Vornahme eines Lokalaugenscheines, eine Klärung herbeizuführen sei, wie sich die Realisierung des Projektes tatsächlich auswirken würde und - vor allem - welche Möglichkeiten einer auch die Interessen des Antragsgegners währenden Umplanung bzw. Umgestaltung denkbar seien.

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz sprach mit Bescheid vom 13. März 2008 aus, dass die geplante Abtragung der "A-Milchtrinkhalle" und die damit verbundene Neuerrichtung des Musiktheaters gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 im öffentlichen Interesse gelegen sei. Er führte dazu im Wesentlichen aus, dass die Mitbeteiligte beabsichtige, im Auftrag des Landes Oberösterreich ab dem Jahr 2009 ein Musiktheater am Standort A in Y zu errichten. Es handle sich um ein Musiktheater für ca. 1.100 Besucher im Auditorium mit sämtlichen benötigten Nebenräumlichkeiten. Für Bedienstete und Musiktheaterbesucher sei vorgesehen, bis zu 300 Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragengeschoßen unterhalb des Musiktheaters zu errichten. Nach der vorliegenden Planung gebe es einen einzigen - dem Volksgarten zugewandten - Zuschauereingangsbereich. Außerdem sollten die Foyers so ausgestaltet werden, dass sie eine repräsentative Ausrichtung insbesondere mit Ausblick auf den Volksgarten hätten und auch für Sonderveranstaltungen (etwa Premierenfeiern, Vermietungen) bis zu 1.000 Personen genutzt werden könnten. Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz sprach mit Bescheid vom 13. März 2008 aus, dass die geplante Abtragung der "A-Milchtrinkhalle" und die damit verbundene Neuerrichtung des Musiktheaters gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, im öffentlichen Interesse gelegen sei. Er führte dazu im Wesentlichen aus, dass die Mitbeteiligte beabsichtige, im Auftrag des Landes Oberösterreich ab dem Jahr 2009 ein Musiktheater am Standort A in Y zu errichten. Es handle sich um ein Musiktheater für ca. 1.100 Besucher im Auditorium mit sämtlichen benötigten Nebenräumlichkeiten. Für Bedienstete und Musiktheaterbesucher sei vorgesehen, bis zu 300 Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragengeschoßen unterhalb des Musiktheaters zu errichten. Nach der vorliegenden Planung gebe es einen einzigen - dem Volksgarten zugewandten - Zuschauereingangsbereich. Außerdem sollten die Foyers so

ausgestaltet werden, dass sie eine repräsentative Ausrichtung insbesondere mit Ausblick auf den Volksgarten hätten und auch für Sonderveranstaltungen (etwa Premierenfeiern, Vermietungen) bis zu 1.000 Personen genutzt werden könnten.

Das nur mehr zum Teil noch genutzte Objekt "A-Milchtrinkhalle" befinde sich direkt am Fuße des Stiegenaufganges vom Volksgarten zum Musiktheater. Derzeit bestünden mit der Stadt Linz drei unbefristete Mietverträge auf der Grundlage des Mietrechtsgesetzes über die dort befindlichen Geschäftsräumlichkeiten. Die Erhaltungswürdigkeit dieses Gebäudes habe das Bundesdenkmalamt verneint. Um die Verbindung zwischen der Eingangsebene vor dem Musiktheater und dem Volksgarten herzustellen, sei es erforderlich, die in diesem Bereich aus dem Untergrund auftauchende Straßenbahntrasse zu überplatten. Erst nach dieser Überplattung sei es möglich, mit einer abgestuften Treppenanlage auf das Niveau der Wegführung im Volksgarten hinabzugelangen. Am Fuße dieser Treppenanlage sei nunmehr die Vorbeileitung des Fußgänger- bzw. Radfahrerverkehrs vor dem Musiktheater vorgesehen bzw. erfolge auch der Zutritt zur Stiegenanlage über diese vorgelagerten Wegflächen. Der im derzeitigen Planungsstand vorhandene Abstand zwischen der Antrittsstufenvorderkante und der bestehenden Milchtrinkhalle betrage an der schmalsten Stelle ca. 1,30 m bzw. rage die Milchtrinkhalle gleichfalls bis über 2 m in diesen konzipierten Wegabschnitt am Fuße der Stufenanlage. Aus diesem Grunde sei die erforderliche gesicherte Abwicklung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs unter diesen Bedingungen nicht mehr gegeben. In der weiteren Folge sei vorgesehen, dass auch die - dieser Stufenanlage gegenüberliegende - Grünfläche des Volksgartens in einer Form und Oberfläche gestaltet werden solle, die sowohl die Nutzung dieser Flächen für Pausenspaziergänge bei Schönwetter als auch die Integrierung bei möglicher Bespielung des Musiktheatervorplatzes oder auch Veranstaltungen und Events jeglicher Art ermögliche. So sei z.B. daran gedacht, auch diese Fläche zur Bühne werden zu lassen, während die Zuschauer auf den Aufgangsstufen zum Theatervorplatz sitzen könnten. Aus diesen Gründen sei auch der Ankauf des betreffenden Grundstückes durch die Mitbeteiligte mit der Stadt Linz bereits vorvereinbart.

Es sei daher einerseits aus rein verkehrstechnischen Gründen (Wegführung), andererseits aus nutzungspraktischen Gründen (Flächennutzung vor dem Musiktheater) aber auch im Hinblick auf das zukünftige Stadtbild und die Stadtplanung (Eindruck des Theaterportals und des gesamten Theaterentrees vom Volksgarten aus gesehen) unabdingbar erforderlich, dass die derzeit dort befindliche "Milchtrinkhalle" abgebrochen werde. Die Mitbeteiligte habe abschließend beantragt, das öffentliche Interesse am Abbruch der derzeitigen "A-Milchtrinkhalle" höher zu bewerten als die privaten Interessen der betroffenen derzeitigen Mieter (u.a. der Beschwerdeführer).

Der Abbruch des gegenständlichen Gebäudes werde durch die Errichtung des Musiktheaters erforderlich. Dessen Eingangsbereich orientiere sich in Richtung Volksgarten und werde nur durch einen Geh- und Radweg von diesem getrennt. Das Konzept sehe vor, den Park in diesem Bereich als Vorplatz des Theaters und auch als Aufführungsstätte zu nutzen und entsprechend zu gestalten. Der beispielbare Raum solle auf diese Weise erweitert werden und sich dadurch Volksgarten und Theater gegenseitig beleben. Ermöglicht werde dies auch durch eine Verkehrslösung, bei der die Ost-West-Straßenachse hinter dem Theater geführt werde. Die Errichtung erfolge nach neuestem technischen Stand und garantiere so dem Publikum ungetrübten Hör- und Sehgenuss in Bezug auf Akustik, Sicht- und Sitzplatzqualität. Durch die höhere Platzkapazität werde Linz für internationale Stars und Gastproduktionen noch attraktiver als bisher. Ebenso ermöglichten die erweiterten Dimensionen auf der Bühne und im Orchestergraben die Aufführung auch großer Werke aus Ballett, Oper, Operette und Musical. Ein weiterer Vorteil dieses Standortes liege in der leichten Erreichbarkeit des Hauses durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof, zu den Autobahnanschlüssen und der Mini-U-Bahn direkt vor der Tür. Auch aus wirtschaftlicher Sicht würden durch die Errichtung in der Kunst- und Kulturszene positive Impulse vor allem im Hinblick auf den Fremdenverkehr erwartet. Dieses Projekt sei für die Landeshauptstadt Linz nicht nur von überregionaler, sondern von internationaler Bedeutung. Es werde - quasi in Fortsetzung des Jahres als Kulturhauptstadt - ein Musiktheater errichtet und dadurch der Ruf als Kulturstadt Linz nachhaltig gefestigt.

Zu den Einwendungen der Mieter werde ausgeführt, dass diese zum Großteil erst im Kündigungsverfahren zu berücksichtigen seien bzw. im gegenständlichen Verfahren (z.B. Planänderung) nicht zu berücksichtigen gewesen wären.

Die belangte Behörde wies die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie teilte betreffend das Vorliegen des öffentlichen Interesses für die Abtragung der Milchtrinkhalle im Zusammenhang mit dem geplanten Musiktheater die Auffassung der erstinstanzlichen Behörde. Zu den schutzwürdigen Interessen (u.a. des Beschwerdeführers) führte die belangte Behörde aus, dass die drei betroffenen Gewerbebetriebe eine Größe von 48,95 m² aufwiesen. Die Milchtrinkhalle sei schon seit Jahren aufgelassen. Im Verhältnis dazu stehe der Bau eines Musiktheaters mit einer Foyerfläche von 1.100 m² und mindestens 700 m² für die Eingangshalle. Gesamt würden nach der Vorentwurfsplanung insgesamt 49.000 m² Bruttogeschossflächen vorgesehen. Der Abbruch der Milchtrinkhalle sei aber auch aus rein verkehrstechnischen Gründen beim Bau des Musiktheaters notwendig und daher im öffentlichen Interesse. Es sei ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG bei dem Musiktheaterprojekt gegeben. Ohne Abbruch der Milchtrinkhalle könne das Musiktheater in der geplanten Form nicht errichtet werden. Gründe, die gegen die Annahme eines öffentlichen Interesses sprächen und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen wären, lägen nicht vor. Die belangte Behörde wies die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie teilte betreffend das Vorliegen des öffentlichen Interesses für die Abtragung der Milchtrinkhalle im Zusammenhang mit dem geplanten Musiktheater die Auffassung der erstinstanzlichen Behörde. Zu den schutzwürdigen Interessen (u.a. des Beschwerdeführers) führte die belangte Behörde aus, dass die drei betroffenen Gewerbebetriebe eine Größe von 48,95 m² aufwiesen. Die Milchtrinkhalle sei schon seit Jahren aufgelassen. Im Verhältnis dazu stehe der Bau eines Musiktheaters mit einer Foyerfläche von 1.100 m² und mindestens 700 m² für die Eingangshalle. Gesamt würden nach der Vorentwurfsplanung insgesamt 49.000 m² Bruttogeschossflächen vorgesehen. Der Abbruch der Milchtrinkhalle sei aber auch aus rein verkehrstechnischen Gründen beim Bau des Musiktheaters notwendig und daher im öffentlichen Interesse. Es sei ein öffentliches Interesse im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG bei dem Musiktheaterprojekt gegeben. Ohne Abbruch der Milchtrinkhalle könne das Musiktheater in der geplanten Form nicht errichtet werden. Gründe, die gegen die Annahme eines öffentlichen Interesses sprächen und bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen wären, lägen nicht vor.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift (ohne Kostenverzeichnis) erstattet. Die Verwaltungsakten und auch die Akten betreffend das Baubewilligungsverfahren über das Musiktheater (betreffend das am 3. November 2008 beim Magistrat der Stadt Linz eingelangte, diesbezügliche Bauansuchen) wurden nach weiterer Aufforderung vorgelegt. Die Mitbeteiligte legte gleichfalls eine Gegenschrift allerdings mit einem Kostenantrag vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 (MRG), kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Mietrechtsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 520 aus 1981, (MRG), kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

Gemäß Abs. 2 Z. 15 dieser Bestimmung in der Fassung des zweiten WohnrechtsänderungsG, BGBl. Nr. 68/1991, ist als ein wichtiger Grund u.a. 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 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 Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird. Gemäß Absatz 2, Ziffer 15,

dieser Bestimmung in der Fassung des zweiten WohnrechtsänderungsG, Bundesgesetzblatt Nr. 68 aus 1991., ist als ein wichtiger Grund u.a. 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 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 Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm (vgl. u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111). Die Aufzählung in dieser Bestimmung, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter) kann sachverhaltsmäßig allenfalls erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein (vgl. das zuletzt genannte hg. Erkenntnis vom 23. November 2004). Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm vergleiche , u.a. das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111). Die Aufzählung in dieser Bestimmung, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter) kann sachverhaltsmäßig allenfalls erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein vergleiche , das zuletzt genannte hg. Erkenntnis vom 23. November 2004).

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass ohne den Abriss der Milchtrinkhalle keinesfalls die Errichtung des Gebäudes, das als "Musiktheater" bezeichnet werde, verhindert werde. Damit liege eine Voraussetzung für eine Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht vor, nach dem mit dem Abbruch eines Mietshauses (eins Teiles eines solchen) die Errichtung eines neuen (oder geänderten) Baues sichergestellt werde. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass ohne den Abriss der Milchtrinkhalle keinesfalls die Errichtung des Gebäudes, das als "Musiktheater" bezeichnet werde, verhindert werde. Damit liege eine Voraussetzung für eine Feststellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG nicht vor, nach dem mit dem Abbruch eines Mietshauses (eins Teiles eines solchen) die Errichtung eines neuen (oder geänderten) Baues sichergestellt werde.

Dazu ist Folgendes auszuführen:

Tatbestandsvoraussetzung einer Feststellung gemäß dieser Bestimmung ist, dass ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll und mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist. Grundsätzlich geht diese Bestimmung - wenn sie davon spricht, dass mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist - wohl davon aus, dass an der Stelle des abgebrochenen Miethauses (oder eines Teiles eines solchen) der neue Bau (oder der Umbau) errichtet werden soll. Im vorliegenden Fall geht es um ein Bauprojekt von öffentlicher Bedeutung, das nicht nur ein Gebäude (nämlich das eigentliche Theater) umfasst, sondern insbesondere auch die Erschließung dieses Musiktheaters für die Besucher u. a. vom Volksgarten her bzw. die entsprechende Einbindung dieses geplanten großen Veranstaltungsortes in die Umgebung, insbesondere in die benachbarte Grünanlage des Volksgartens. Es geht somit im Unterschied zu einem gewöhnlichen Bauprojekt betreffend die Errichtung eines Gebäudes vom Zweck des verfahrensgegenständlichen geplanten Musiktheaters her um ein Gesamtprojekt, das auch die angesprochene Einbindung des geplanten Eingangsbereiches in die nahe gelegene Grünanlage mit der vorgesehenen Überplattung der Straßenbahntrasse und einer entsprechenden Treppenanlage in den Volksgarten erfasst. In den am Fuße der Treppenanlage geplanten, ca. 5 m breiten Fuß- und Radweg ragt die Milchtrinkhalle teils 2 m hinein, die engste Stelle zur Treppe beträgt 1,3 m. Wenn insbesondere für den dort projektierten Fußweg für die Besucher, die über die Rampe zum Volksgarten das Theater betreten bzw. die

dort in den Pausen flanieren wollen, eine Breite von ca. 5 m für erforderlich erachtet wurde, zur Gewährleistung einer entsprechenden sicheren Benützung durch eine größere Anzahl von Menschen, kann dem nicht entgegengetreten werden. Auch wenn die in Frage stehende Milchtrinkhalle nicht in jenem Bereich gelegen ist, in dem das Gebäude des Musiktheaters vorgesehen ist, wurde die Erforderlichkeit ihres Abbruches u.a. aus Verkehrsrücksichten (zur Erstellung eines dem Projekt entsprechenden Fußweges an der vorgesehenen Treppenanlage zum Volksgarten) zur Sicherstellung des Musiktheaterprojektes als Ganzes von der belangten Behörde zu Recht bejaht. Da im vorliegenden Fall das Gesamtprojekt über das im Zentrum stehende Musiktheatergebäude hinausgeht, die Anlagen zur verkehrsmäßigen Erschließung des Musiktheaters als in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Musiktheater stehend angesehen werden müssen, muss es als zulässig beurteilt werden, dass auch ein Abbruch eines Miethauses im Bereich dieser weiteren erforderlichen Anlagen des Musiktheaters unter diese Bestimmung subsumiert wird. Es ist auch zu bejahen, dass im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG mit dem Abbruch der Trinkhalle die Errichtung des geplanten neuen Musiktheaters sichergestellt wird. Die entsprechende besuchergerechte Erschließung und Einbindung des Theaters in den unmittelbar anschließenden Volksgarten stellt ohne Frage einen wichtigen Aspekt für seine Realisierung dar. Tatbestandsvoraussetzung einer Feststellung gemäß dieser Bestimmung ist, dass ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll und mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist. Grundsätzlich geht diese Bestimmung - wenn sie davon spricht, dass mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist - wohl davon aus, dass an der Stelle des abgebrochenen Miethauses (oder eines Teiles eines solchen) der neue Bau (oder der Umbau) errichtet werden soll. Im vorliegenden Fall geht es um ein Bauprojekt von öffentlicher Bedeutung, das nicht nur ein Gebäude (nämlich das eigentliche Theater) umfasst, sondern insbesondere auch die Erschließung dieses Musiktheaters für die Besucher u. a. vom Volksgarten her bzw. die entsprechende Einbindung dieses geplanten großen Veranstaltungsortes in die Umgebung, insbesondere in die benachbarte Grünanlage des Volksgartens. Es geht somit im Unterschied zu einem gewöhnlichen Bauprojekt betreffend die Errichtung eines Gebäudes vom Zweck des verfahrensgegenständlichen geplanten Musiktheaters her um ein Gesamtprojekt, das auch die angesprochene Einbindung des geplanten Eingangsbereiches in die nahe gelegene Grünanlage mit der vorgesehenen Überplattung der Straßenbahntrasse und einer entsprechenden Treppenanlage in den Volksgarten erfasst. In den am Fuße der Treppenanlage geplanten, ca. 5 m breiten Fuß- und Radweg ragt die Milchtrinkhalle teils 2 m hinein, die engste Stelle zur Treppe beträgt 1,3 m. Wenn insbesondere für den dort projektierten Fußweg für die Besucher, die über die Rampe zum Volksgarten das Theater betreten bzw. die dort in den Pausen flanieren wollen, eine Breite von ca. 5 m für erforderlich erachtet wurde, zur Gewährleistung einer entsprechenden sicheren Benützung durch eine größere Anzahl von Menschen, kann dem nicht entgegengetreten werden. Auch wenn die in Frage stehende Milchtrinkhalle nicht in jenem Bereich gelegen ist, in dem das Gebäude des Musiktheaters vorgesehen ist, wurde die Erforderlichkeit ihres Abbruches u.a. aus Verkehrsrücksichten (zur Erstellung eines dem Projekt entsprechenden Fußweges an der vorgesehenen Treppenanlage zum Volksgarten) zur Sicherstellung des Musiktheaterprojektes als Ganzes von der belangten Behörde zu Recht bejaht. Da im vorliegenden Fall das Gesamtprojekt über das im Zentrum stehende Musiktheatergebäude hinausgeht, die Anlagen zur verkehrsmäßigen Erschließung des Musiktheaters als in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Musiktheater stehend angesehen werden müssen, muss es als zulässig beurteilt werden, dass auch ein Abbruch eines Miethauses im Bereich dieser weiteren erforderlichen Anlagen des Musiktheaters unter diese Bestimmung subsumiert wird. Es ist auch zu bejahen, dass im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG mit dem Abbruch der Trinkhalle die Errichtung des geplanten neuen Musiktheaters sichergestellt wird. Die entsprechende besuchergerechte Erschließung und Einbindung des Theaters in den unmittelbar anschließenden Volksgarten stellt ohne Frage einen wichtigen Aspekt für seine Realisierung dar.

Weiters meint der Beschwerdeführer, eine verfassungskonforme Auslegung des § 30 Abs. 2 Z. 15 erfordere, in die Interessenabwägung einzubeziehen, ob der beabsichtigte Neubau durch eine in Bezug auf das Gesamtprojekt vergleichsweise geringe Ausführungsänderung so gestaltet werden könne, dass der Abbruch des Gebäudes, in dem sich das Mietlokal befinde, entbehrlich werde. Der angesprochene Kündigungsgrund gebe dem Bauwerber keinesfalls einen Rechtsanspruch, eine ihm vorschwebende Ausführung eines Details

des (insgesamt großen und umfassenden) Gesamtprojekts selbst dann umzusetzen, wenn in einem vergleichsweise kleinen Bereich eine die Interessen des Mieters wahrende Ausführung möglich und zumutbar sei. Weiters meint der Beschwerdeführer, eine verfassungskonforme Auslegung des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, erfordere, in die Interessenabwägung einzubeziehen, ob der beabsichtigte Neubau durch eine in Bezug auf das Gesamtprojekt vergleichsweise geringe Ausführungsänderung so gestaltet werden könne, dass der Abbruch des Gebäudes, in dem sich das Mietlokal befinde, entbehrlich werde. Der angesprochene Kündigungsgrund gebe dem Bauwerber keinesfalls einen Rechtsanspruch, eine ihm vorschwebende Ausführung eines Details des (insgesamt großen und umfassenden) Gesamtprojekts selbst dann umzusetzen, wenn in einem vergleichsweise kleinen Bereich eine die Interessen des Mieters wahrende Ausführung möglich und zumutbar sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass nach dem Wortlaut des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG der vom Bauwerber geplante Neu- bzw. Umbau die maßgebliche Beurteilungsgrundlage in diesem Feststellungsverfahren ist. Es reicht 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 (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0108). Im vorliegenden Fall hatte die belangte Behörde u.a. zu prüfen, ob der entlang der Treppenanlage vorgesehene Fußweg den sich aus dem Betrieb des geplanten Musiktheaters mit möglichen 1.100 Zuschauern ergebenden verkehrlichen Erfordernissen (insbesondere der sicheren Benützung durch eine größere Anzahl von Menschen) entsprach. Dabei musste auch bedacht werden, ob der Fußweg im Falle des Bestehenbleibens der Trinkhalle allenfalls den sich aus dem Theaterprojekt ergebenden Verkehrsrücksichten entspreche (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111). Dass der an der Treppenanlage gelegene geplante Fußweg angesichts der möglichen 1.100 Besucher, die sich dort bei Schönwetter in den Pausen aufhalten können sollen bzw. die zum Teil auf diesem Wege zum Theater gehen, zur sicheren Benützung der Besucher und anderer dort spazierende Personen eine entsprechende Breite aufweisen muss, stellt ein wichtiges öffentliches Interesse, konkret Verkehrsrücksichten, wie sie § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ausdrücklich nennt, dar. Einen Fußweg entlang der Treppenanlage zum geplanten Eingang des Theaters, in den ein Gebäude so weit hineinreicht, dass der Weg teils nur eine Breite von 1,3 m bzw. 3 m hat, hat die belangte Behörde zu Recht nicht als eine dem Musiktheater in seiner konzipierten Größe entsprechende Erschließung vom Volksgarten her beurteilt. Überdies wird der aus städtebaulichen Gründen von den Besucherräumen auf die Grünanlage des Volksgartens geplante Ausblick - wie dies von den Behörden auch zutreffend vertreten wurde - durch das Gebäude der Milchtrinkhalle beeinträchtigt. Auch der beabsichtigten Nutzung der Treppenanlage samt den davor befindlichen Flächen für Freilufttheater und sonstige Veranstaltungen und Events steht die verfahrensgegenständliche Trinkhalle entgegen. Dem ist entgegenzuhalten, dass nach dem Wortlaut des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG der vom Bauwerber geplante Neu- bzw. Umbau die maßgebliche Beurteilungsgrundlage in diesem Feststellungsverfahren ist. Es reicht 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 (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0108). Im vorliegenden Fall hatte die belangte Behörde u.a. zu prüfen, ob der entlang der Treppenanlage vorgesehene Fußweg den sich aus dem Betrieb des geplanten Musiktheaters mit möglichen 1.100 Zuschauern ergebenden verkehrlichen Erfordernissen (insbesondere der sicheren Benützung durch eine größere Anzahl von Menschen) entsprach. Dabei musste auch bedacht werden, ob der Fußweg im Falle des Bestehenbleibens der Trinkhalle allenfalls den sich aus dem Theaterprojekt ergebenden Verkehrsrücksichten entspreche (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111). Dass der an der Treppenanlage gelegene geplante Fußweg angesichts der möglichen 1.100 Besucher, die sich dort bei Schönwetter in den Pausen aufhalten können sollen bzw. die zum Teil auf diesem Wege zum Theater gehen, zur sicheren Benützung der Besucher und anderer dort spazierende Personen eine entsprechende Breite aufweisen muss, stellt ein wichtiges öffentliches Interesse, konkret Verkehrsrücksichten, wie sie Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG ausdrücklich nennt, dar. Einen Fußweg entlang der Treppenanlage zum geplanten Eingang des Theaters, in den ein Gebäude so weit hineinreicht,

dass der Weg teils nur eine Breite von 1,3 m bzw. 3 m hat, hat die belangte Behörde zu Recht nicht als eine dem Musiktheater in seiner konzipierten Größe entsprechende Erschließung vom Volksgarten her beurteilt. Überdies wird der aus städtebaulichen Gründen von den Besucherräumen auf die Grünanlage des Volksgartens geplante Ausblick - wie dies von den Behörden auch zutreffend vertreten wurde - durch das Gebäude der Milchtrinkhalle beeinträchtigt. Auch der beabsichtigten Nutzung der Treppenanlage samt den davor befindlichen Flächen für Freilufttheater und sonstige Veranstaltungen und Events steht die verfahrensgegenständliche Trinkhalle entgegen.

Weiters meint der Beschwerdeführer, § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG komme im vorliegenden Fall gar nicht zur Anwendung, weil es sich bei der Grundfläche im Volksgarten um öffentliches, dem Gemeingebrauch unterliegendes Gut handle. Diese Qualifikation gehe auch nicht durch die Überplattung des A-Platzes (der Straßenbahntrasse) verloren. Weiters meint der Beschwerdeführer, Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG komme im vorliegenden Fall gar nicht zur Anwendung, weil es sich bei der Grundfläche im Volksgarten um öffentliches, dem Gemeingebrauch unterliegendes Gut handle. Diese Qualifikation gehe auch nicht durch die Überplattung des A-Platzes (der Straßenbahntrasse) verloren.

Dem genügt es entgegenzuhalten, dass die Frage der rechtlichen und finanziellen Realisierung des im Feststellungsverfahren präsentierten Projektes nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Dies ist vielmehr Gegenstand des gerichtlichen Kündigungsverfahrens, in dem zu prüfen ist, ob das dem Kündigungsstreit zu Grunde liegende, bewilligte Vorhaben dem entspricht, das dem Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides zu Grunde gelegen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0108). Im gerichtlichen Verfahren wird in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Projekt daher u.a. der Frage nachzugehen sein, ob das Vorhaben im Hinblick auf die im Feststellungsverfahren geltend gemachte Ausgestaltung des Zugangs vom Volksgarten her und den dort geplanten Fußweg und die geplante Ausgestaltung des vor den Treppen liegenden Umgebungsbereiches für Freiluftveranstaltungen, die den Abbruch der Milchtrinkhalle erforderlich machen, entsprechend bewilligt und in finanzieller wie auch in sonstiger rechtlicher Hinsicht sichergestellt ist. Ob die für das Projekt beanspruchten Grundflächen im Eigentum der Beschwerdeführerin oder einer anderen Person stehen oder öffentliches Gut sind, ist im vorliegenden Feststellungsverfahren nicht von Bedeutung. Dem genügt es entgegenzuhalten, dass die Frage der rechtlichen und finanziellen Realisierung des im Feststellungsverfahren präsentierten Projektes nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Dies ist vielmehr Gegenstand des gerichtlichen Kündigungsverfahrens, in dem zu prüfen ist, ob das dem Kündigungsstreit zu Grunde liegende, bewilligte Vorhaben dem entspricht, das dem Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides zu Grunde gelegen ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2008, Zl. 2008/06/0108). Im gerichtlichen Verfahren wird in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Projekt daher u.a. der Frage nachzugehen sein, ob das Vorhaben im Hinblick auf die im Feststellungsverfahren geltend gemachte Ausgestaltung des Zugangs vom Volksgarten her und den dort geplanten Fußweg und die geplante Ausgestaltung des vor den Treppen liegenden Umgebungsbereiches für Freiluftveranstaltungen, die den Abbruch der Milchtrinkhalle erforderlich machen, entsprechend bewilligt und in finanzieller wie auch in sonstiger rechtlicher Hinsicht sichergestellt ist. Ob die für das Projekt beanspruchten Grundflächen im Eigentum der Beschwerdeführerin oder einer anderen Person stehen oder öffentliches Gut sind, ist im vorliegenden Feststellungsverfahren nicht von Bedeutung.

Der Beschwerdeführer bezweifelt weiters, ob die Mitbeteiligte, die lediglich mit einem Mindeststammkapital von EUR 35.000,-- ausgestattet sei (mit der einzigen Gesellschafterin der P GmbH und Q GmbH, die ein Stammkapital von EUR 110.000,-- innehave, dass von der R GmbH übernommen worden sei), tatsächlich Bauwerber des verfahrensgegenständlichen Musiktheaterprojektes sei oder in anderer Funktion für das Land Oberösterreich tätig werde, zumal das Land Oberösterreich weder nach dem Grundbuchsstand noch nach dem nicht verbücherten Veräußerungsvorgang Liegenschaftseigentümer jenes Grundstückes sei bzw. werde, auf dem das Musiktheater errichtet werde.

Zu diesem Vorbringen ist vor allem festzustellen, dass es sich dabei um ein erstmals vor dem Verwaltungsgerichtshof erstattetes Tatsachenvorbringen bzw. um ein rechtliches Vorbringen, das Sachverhaltsermittlungen erfordert, handelt, das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, in dem nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes das Neuerungsverbot gilt, nicht mehr berücksichtigt werden kann.

Abgesehen davon ist anzumerken, dass der Bauwerber nach den baurechtlichen Vorschriften nicht ident sein muss mit dem Liegenschaftseigentümer des Baugrundstückes. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes ist aber unter dem "Bauwerber" in dieser Kündigungsbestimmung des MRG nicht nur jener zu verstehen, der tatsächlich bereits bei der Baubehörde ein entsprechendes Bauprojekt eingereicht hat, sondern auch solche Personen, die einen entsprechenden baurechtlichen Antrag betreffend jenes Projekt, das auch Gegenstand des Antrages auf Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ist, beabsichtigen. Würde man den Begriff "Bauwerber" in der vorliegenden Bestimmung streng im baurechtlichen Sinne verstehen, dann wäre immer gleichzeitig mit einem Antrag auf Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG auch ein Bauverfahren mit den entsprechenden, kostenaufwändigen Plänen zu beantragen und es wäre nicht möglich, zuerst den Ausgang des Feststellungsverfahrens abzuwarten, aus dem sich dann überhaupt erst die allfällige Realisierbarkeit eines Abbruches des in Frage stehenden Miethauses und damit auch die Durchführbarkeit des beabsichtigten Neubaues oder Umbaues ergibt. Zu diesem Vorbringen ist vor allem festzustellen, dass es sich dabei um ein erstmals vor dem Verwaltungsgerichtshof erstattetes Tatsachenvorbringen bzw. um ein rechtliches Vorbringen, das Sachverhaltsermittlungen erfordert, handelt, das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, in dem nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes das Neuerungsverbot gilt, nicht mehr berücksichtigt werden kann. Abgesehen davon ist anzumerken, dass der Bauwerber nach den baurechtlichen Vorschriften nicht ident sein muss mit dem Liegenschaftseigentümer des Baugrundstückes. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes ist aber unter dem "Bauwerber" in dieser Kündigungsbestimmung des MRG nicht nur jener zu verstehen, der tatsächlich bereits bei der Baubehörde ein entsprechendes Bauprojekt eingereicht hat, sondern auch solche Personen, die einen entsprechenden baurechtlichen Antrag betreffend jenes Projekt, das auch Gegenstand des Antrages auf Feststellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG ist, beabsichtigen. Würde man den Begriff "Bauwerber" in der vorliegenden Bestimmung streng im baurechtlichen Sinne verstehen, dann wäre immer gleichzeitig mit einem Antrag auf Feststellung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG auch ein Bauverfahren mit den entsprechenden, kostenaufwändigen Plänen zu beantragen und es wäre nicht möglich, zuerst den Ausgang des Feststellungsverfahrens abzuwarten, aus dem sich dann überhaupt erst die allfällige Realisierbarkeit eines Abbruches des in Frage stehenden Miethauses und damit auch die Durchführbarkeit des beabsichtigten Neubaues oder Umbaues ergibt.

Wenn der Beschwerdeführer auch meint, es hätte ein entsprechendes Gutachten über eine Änderung des Theaterzuganges unter Belassung der A-Milchtrinkhalle eingeholt werden müssen, ist er darauf zu verweisen, dass - wie bereits ausgeführt - in einem Feststellungsverfahren gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG das vom Antragsteller ausreichend bestimmte Projekt alleiniger Gegenstand dieses Feststellungsverfahrens ist. Wenn der Beschwerdeführer auch meint, es hätte ein entsprechendes Gutachten über eine Änderung des Theaterzuganges unter Belassung der A-Milchtrinkhalle eingeholt werden müssen, ist er darauf zu verweisen, dass - wie bereits ausgeführt - in einem Feststellungsverfahren gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 15, MRG das vom Antragsteller ausreichend bestimmte Projekt alleiniger Gegenstand dieses Feststellungsverfahrens ist.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. 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 25. Februar 2010

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Organisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg VwRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008060148.X00

Im RIS seit

01.04.2010

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at