jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2008/12/18 2008/06/0108

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2008

Index

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

Norm

BodenbeschaffungsG §4 Abs1;
MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068;
MRG §30 Abs2 Z15;
StadterneuerungsG §1 Abs2 idF 1987/340;
VwGG §42 Abs2 Z1;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2008/06/0137

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerden 1. des F O in K, vertreten durch Mag. Bedros Isbetcherian, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Hintzerstraße 11/4 (Beschwerde Zl. 2008/06/0108), und 2. des W S in K, vertreten durch Dr. Georg Santer, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 29/III (Beschwerde Zl. 2008/06/0137), gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol vom 1. April 2008, Zl. Präs.IV-O-18245-36, betreffend einen Interessenbescheid gemäß § 30 MRG (mitbeteiligte Partei: J H in K), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Jeder Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 356,15 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Der Mitbeteiligte ist (auf Grund von Kaufverträgen vom 15. und 16. Jänner 2004) Eigentümer eines Hauses in K, welches sich am Unteren Stadtplatz befindet. Die Beschwerdeführer sind Mieter von Wohnungen in diesem Gebäude (der Erstbeschwerdeführer ist Mieter einer sogenannten "Substandardwohnung" bestehend aus einem Zimmer und

einer Küche, der Zweitbeschwerdeführer Mieter einer Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad und WC, sowie eines weiteren Zimmers, welches ihm - so wird vorgebracht - auf jederzeitigen Widerruf unentgeltlich zusätzlich zur Verfügung gestellt worden sei).

Mit dem am 12. April 2005 bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft (kurz: BH) eingebrachten Antrag begehrte der Mitbeteiligte die Erlassung eines Interessenbescheides gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 MRG und brachte vor, er wolle das Haus unter Berücksichtigung der Fassade neu errichten, das Vorhaben entspreche dem öffentlichen Interesse (wurde näher ausgeführt). Eine Einigung mit den Beschwerdeführern sei nicht zu Stande gekommen. Als Beilage legte er ein Schreiben des Stadtbauamtes vom 26. Juli 2004 vor, wonach sich das von ihm erworbene Gebäude "in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand" befinde, was sicherheitstechnische (Stiegenhäuser und Fluchtwege), brandschutztechnische und bautechnische Belange (Elektro- und Sanitärinstallationen) betreffe. Auch die Tatsache, dass große Teile des Gebäudes nicht benützt würden und leer stünden, sei gerade für das Stadtzentrum ein schwerwiegender Mangel. Es bestünden daher wichtige, im öffentlichen Interesse gelegene Gründe, dass dieses Gebäude in seiner Gesamtheit entweder saniert, oder erneuert und einer das Stadtzentrum belebenden Nutzung zugeführt werde. Die Stadtgemeinde werde bemüht sein, um eine für beide Seiten befriedigende Lösung zu erreichen, den Mitbeteiligten tatkräftig in allen Belangen zu unterstützen.

Die Beschwerdeführer traten dem Begehren mit näheren Ausführungen entgegen.

Schließlich entschied die BH mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 28. September 2006 antragsgemäß. Die Beschwerdeführer beriefen.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren.

Die Stadt K gab in einem Schreiben an die belangte Behörde vom 22. Februar 2007 die Anzahl der als wohnungssuchend im Stadtamt vorgemerkten Personen im Sinne des § 40 Abs. 1 Z 1 Bodenbeschaffungsgesetz bekannt, und zwar getrennt für Mietwohnungen (hier gesondert für ein, zwei, drei und vier Zimmer) und für Mietkaufwohnungen (zwei, drei und vier Zimmer), weiters die Anzahl der Haushalte sowie der im Bau befindlichen und der bestehenden Wohnungen, schließlich die Anzahl der im Innenstadtbereich vorhandenen, renovierungsbedürftigen, leerstehenden Wohnungen.

Der Mitbeteiligte erstattete über Auftrag der belangten Behörde in einem Schriftsatz vom 30. März 2007 ein ergänzendes Vorbringen. Zum Projekt brachte er vor, er lege eine Baumassenaufstellung sowie einen Massenschnitt in Fotokopie vor. Dabei handle es sich um die beabsichtigte Neuerrichtung des Objektes, wobei unter Einbeziehung auch anderer Grundstücke einschließlich der Überbauung einer Gemeindestraße ein großer Gebäudekomplex geplant sei. Auf die Fläche seines Grundstückes bezögen sich die Teilflächen 1 und 2 in dieser Aufstellung. Geplant seien fünf Obergeschoße und ein weiteres eigenes Dachgeschoß. Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß seien Geschäftsräumlichkeiten geplant, ab dem 2. Obergeschoß bis zum

5. Obergeschoß Wohnungen, sodass sich schon daraus und den näher bezifferten Baumassen klar ergebe, dass die Anzahl der Wohnungen im Vergleich zum nunmehrigen Bestand (das seien "bestenfalls sieben") wesentlich gesteigert werde. Mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche des Vorhabens solle Wohnzwecken dienen. Das gegenständliche Objekt habe um die (vorletzte) Jahrhundertwende als Hotel gedient. Umbauten seien im Wesentlichen nicht vorgenommen worden, sodass in den Obergeschoßen vornehmlich lediglich Zimmer vorhanden seien, die für Wohnzwecke praktisch nicht verwertbar seien und lediglich, wie im Falle des Erstbeschwerdeführers, als Substandardwohnungen genutzt werden könnten, wobei die Waschgelegenheiten teilweise in anderen Stockwerken lägen. Allerdings sei die Schaffung neuer Wohnungen nur einer von mehreren Punkten, die als öffentliches Interesse hier maßgeblich seien.

Die belangte Behörde holte weiters ein Gutachten des Amtssachverständigen V. (vom 15. Juni 2007) ein. Dieser führte aus, das Objekt bestehe aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 4 Obergeschoßen und einem nicht ausgebauten Dachraum (Giebelbereich). Auch Bereiche des 4. Obergeschoßes seien nicht ausgebaut und seien als Dachboden zu bezeichnen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolge über mehrere, zum Teil gewendelte Holztreppen. Im Erdgeschoß befinde sich ein Restaurant; davon abgesehen, gebe es im Gebäude keine Zentralheizung. Die Beheizung der genutzten Wohnungen, Geschäftsflächen und Einzelräume erfolge dort, wo eine Raumheizung überhaupt vorhanden sei, durch Elektroheizungen. Das bestehende Gebäude sei nach dem Stadtbrand des Jahres 1809 in den Jahren 1810 bis 1815 auf Teilen der Stadtmauer errichtet worden. Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20.

Jahrhunderts seien Zu- und Aufbauten vorgenommen worden. Im Inneren seien teilweise noch Einbauten aus der Zeit des Hotelbetriebes Anfang des 20. Jahrhunderts erhalten. Er hob unter anderem hervor, dass besonders im 3. und 4. Obergeschoß eine völlig unwirtschaftliche Grundrisssituation bestehe. Neben einigen abgeschlossenen Bereichen befänden sich dort überwiegend Einzelräume, die über große Dielen, Gangflächen und interne Holzstiegen erschlossen würden. Es bestünden hier unwirtschaftliche Überhöhen der Geschoße und auch Niveauunterschiede innerhalb der Geschoße und auch der abgeschlossenen Bereiche. Der Gesamtzustand des Gebäudes sei als sanierungsbedürftig einzustufen. Hier sei vor allem auf die Mängel betreffend die Nutzungssicherheit und den Brandschutz (keine abgeschlossenen Stiegenhäuser, Brandwiderstandsklassen, Fluchtwegsituation, gewendelte Treppen, ...) und den Wärmeschutz (teilweise hohe Heizkosten durch Elektroheizungen) hinzuweisen. Im "Feuerpolizeibescheid" aus dem Jahre 2000 seien verschiedene Mängel aufgezeigt worden.

Im Objekt befänden sich Geschäftsflächen, abgeschlossene und teilweise mangelhaft ausgestatteten Wohnungen und eine große Anzahl von Einzelräumen, die über große Gänge und Dielen erschlossen würden. In der Flächenaufstellung würden die Nutzflächen der Einzelräume, die großteils leer stünden, entsprechend ihrer bisherigen überwiegenden Nutzung und Lage im Gebäude mit anteiligen Erschließungsflächen und Sanitäranlagen einer Nutzungskategorie zugeordnet. Die Zurechnung dieser anteiligen Flächen im Ausmaß von ungefähr 16 % der Wohnnutzfläche sei deshalb gerechtfertigt, weil auch bei den abgeschlossenen Wohnungen und Geschäftsräumen solche Flächen inkludiert seien. Im

3. Obergeschoß seien die Einzelräume früher als Hotelzimmer, dann teilweise als Büros und Wohnfläche (Einzelzimmervermietung) genutzt worden. Derzeit stünden diese Räume überwiegend leer. Gelegentlich gebe es dort heute noch Vermietungen von Einzelzimmern für Wohnzwecke.

Die Summe der Nutzflächen der abgeschlossenen Wohnungen mit Bad und WC sei mit 860,28 m2 zu beziffern, jene der abgeschlossenen "Wohnungen" (im Original unter Anführungszeichen) ohne Bad und WC mit 113,02 m2, die Summe der Nutzflächen von Einzelräumen mit Wohnnutzung inklusive anteiliger Erschließungsflächen und Sanitärräume mit "866,54 m2" (Anmerkung:

das ist, wie sich aus den weiteren Ausführungen, wo ein Flächenmaß von 753,52 m2 angegeben ist, letzteres Maß zuzüglich der zuvor genannten 113,02 m2), dies ergebe eine Summe der Wohnnutzflächen von 1726,82 m2. Die Summe der Nutzfläche der Geschäftsräume (inklusive interner Erschließung und WC und Nebenräumen) betrage 1647,89 m2. Die im Objekt vorhandenen, abgeschlossenen Wohnungen seien bis auf eine näher bezeichnete Wohnung derzeit vermietet. Allerdings dienten einige Wohnungen nur als Notunterkünfte der C, mit teilweise auch unzureichenden Anschlüssen für Küchen. Die vermieteten Wohnungen seien einerseits auf Grund ihrer Ausstattung (fehlende Zentralheizung, großteils einfache, veraltete Sanitäranlagen, unzureichender Wärmeschutz) bzw. auf Grund der "tw. Übergröße" schwer bzw. auch nicht wirtschaftlich vermietbar. Die Durchführung von größeren, früher oder später unumgänglichen Sanierungsmaßnahmen wie Instandsetzung von Strom- und Wasserleitungen, Einbau einer Zentralheizung, Verbesserung des Wärmeschutzes udgl. nur für die über das Gebäude verteilten, bestehenden Wohnungen sei aber als unwirtschaftlich zu bezeichnen. Die bauliche Änderung der vielen Einzelräume, Dielen und Gänge in Wohnungen sei auf Grund der Gebäudestruktur ohne eine durchgreifende Umgestaltung bzw. einen Neubau des gesamten Gebäudes unter Aufrechterhaltung von Bestandverhältnissen nicht oder nur durch einen wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. In den vorliegenden Projektplänen sei jedenfalls eine Vermehrung der Nutzflächen gegenüber dem Bestand ersichtlich. Auf Grund fehlender Beschriftungen und zeichnerischer Darstellungen könne jedoch nicht beurteilt werden, in welchem Ausmaß es sich dabei um Wohnflächen handle. Laut Auskunft des Stadtbauamtes und des Eigentümers werde das vorliegende Projekt jedoch nicht umgesetzt. Zur Erreichung einer optimalen Lösung werde derzeit ein Architektenwettbewerb durchgeführt.

Die Beschwerdeführer erhoben Einwände gegen das Gutachten, der Sachverständige erstattete eine ergänzende Stellungnahme vom 28. September 2007. Darin führte er aus, zur Gebäudenutzung sei grundsätzlich zu sagen, dass das Gebäude laut Baugeschichte und Bauakt ursprünglich ein Hotel/Gastronomie gewesen sei. Im Bauakt, in dem die frühesten Aufzeichnungen aus dem Jahr 1893 stammten, sei die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes am übersichtlichsten aus der Hausbeschreibung zur Abgabenerklärung der Landesgebäudesteuer aus dem Jahr 1927 ersichtlich. Daraus gehe hervor, dass sich ursprünglich im 2., 3. und 4. Stock des Gebäudes zum überwiegenden Teil Fremden-, Personal- und Nebenzimmer befunden hätten. Nur im 3. Obergeschoß sei eine Mietwohnung erwähnt. Planunterlagen und Flächenunterlagen zu dieser Hausbeschreibung gebe es allerdings nicht. Im Laufe der Zeit seien

verschiedene Adaptierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt worden, die aber vor allem Änderungen im Gastronomiebereich sowie von Geschäftsnutzungen im Kellergeschoß, Erdgeschoß und teilweise ersten Obergeschoß beträfen. Nach Beendigung des Hotelbetriebes seien dann ursprünglich als Hotel-, Personal- und Nebenzimmer bewilligte Räume für Wohn- bzw. Bürozwecke genutzt worden. Bewilligungen für Umnutzungen für Büros schienen im Bauakt jedoch nicht auf.

Die Wohnung des Zweitbeschwerdeführers im 3. Obergeschoß bestehe laut Mietvertrag aus zwei Zimmern, Küche, Bad und WC. Laut Bestandsplänen hätten diese Räume eine Gesamtfläche von 69,46 m2. Wie der Sachverständige zwischenzeitig erhoben habe, gebe es einen an die Wohnung angrenzenden Raum im Ausmaß von 27,03 m2 (laut Bestandsplan), der ebenfalls vom Zweitbeschwerdeführer benutzt werde. Laut Auskunft der Voreigentümerin des Gebäudes sei die interne Verbindung dieses Raumes zur Wohnung früher geschlossen gewesen und sei dann wieder geöffnet worden. Die Nutzung dieses Raumes durch den Zweitbeschwerdeführer sei strittig. Zähle man diesen Raum jedoch zu seiner Wohnung dazu, so ergebe sich in der Nutzflächenaufstellung des Erstgutachtens eine Verschiebung, die Fläche der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen betrage somit 887,31 m2, die Fläche der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen und Wohnnutzflächen 839,51 m2.

Ob das vom Erstbeschwerdeführer benützte WC im gleichen oder in einem anderen Stockwerk liege als seine Wohnräume, ändere nichts daran, dass seine "Wohnung" (im Original unter Anführungszeichen) als mangelhaft ausgestattet einzustufen sei. Wenn man die im Erstgutachten als Büroflächen angesetzten leer stehenden Räume im zweiten Obergeschoß Süd-West mit einer Fläche von 141,28 m2 entsprechend der Hausbeschreibung aus dem Jahr 1927 (Fremden- oder Personalzimmer) der Wohnnutzung zuordne (als mangelhaft ausgestattete Einzelzimmer), ergebe sich eine Verschiebung hin zu den mangelhaft ausgestatteten Wohnnutzflächen (dies ergebe eine Fläche der nicht mangelhaft ausgestatteten Wohnungen inklusive des Zusatzzimmers des Zweitbeschwerdeführers mit 887,31 m2, und eine Fläche der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen und Wohnnutzflächen mit 980,79 m2).

Schließlich führte die belangte Behörde am 4. Februar 2008 eine Verhandlung an Ort und Stelle durch, an welcher ua. auch beide Beschwerdeführer teilnahmen. Dabei brachte der Vertreter des Mitbeteiligten vor, es stehe ein Abbruch des gegenständlichen Hauses an, was im Konnex mit einem Projekt der Stadtwerke Kufstein und des F. U. geschehen werde. Die Geschäfte in diesem Stadtteil siedelten ab, die Kaufkraft in den Geschäften am Unteren Stadtplatz nehme nicht mehr zu, sondern ab. Es sollten mittels eines Gesamtprojektes Geschäftseinheiten und Wohnungen errichtet werden, es solle auch die Begradigung einer bestimmten Straße vorgenommen werden, es sollten weiters Tiefgaragenabstellplätze entstehen und es solle das Stadtzentrum wiederbelebt werden. Selbstverständlich sollten auch Wohnungen geschaffen werden, damit auch Nichtker nach K zögen.

Der Mitbeteiligte brachte dazu vor, dass ein Architektenwettbewerb stattgefunden habe und zwischenzeitig beendet worden sei. Es liefen nun die Detailplanungen. Auch die Stadt sei ebenso wie das Bundesdenkmalamt eingebunden gewesen. Die alte historische Fassade (gemeint: des gegenständlichen Gebäudes) bleibe bestehen, ca. 200 Tiefgaragenabstellplätze sollten entstehen, weiters im Parterre und ersten Stock Geschäftsräumlichkeiten und "im Obergeschoß" Wohnungen. Es seien ca. 40 bis 50 Wohnungen in verschiedensten Größen geplant, von der Kleinwohnung bis zu Wohnungen für Großfamilien im Ausmaß von 100 m2 bis 120 m2. Die Planung betreffe nicht nur das nun verfahrensgegenständliche Gebäude, sondern auch das Gebäude der Stadtwerke und des F. U. Es sei insgesamt vorgesehen, dass im Kellergeschoß beispielsweise ein Lebensmittelmarkt, Kellerräumlichkeiten, Technikräume, Wirtschaftsräume, Frühstücksräume, eine Küche, welche zum Lebensmittelmarkt dazugehöre, im Erdgeschoß etwa 10 Geschäfte entstehen sollten, im Gesamtkonzept sei auch ein "Kiss- & Ride Taxiparkplatz" um den Marktplatz vorgesehen. Auf dem nun gegenständlichen Grundstück sollten 40 Wohnungen entstehen. Es sei auch ein Durchgang vom Unteren Stadtplatz zur M-Gasse geplant, das sei ein zentraler Punkt des Projektes. Dort solle eine Einkaufspassage errichtet werden. Bei den Wohnungen handle es sich nur um Mietwohnungen, die "Preise" würden sich zwischen EUR 6,-- und EUR 8,--/m2 bewegen.

Der Amtssachverständige V. gab auf Befragen an, im Objekt gebe es 10 Wohnungen, wobei sieben nicht mangelhaft ausgestattet seien, drei mangelhaft. Weiters gebe es einige Geschäftseinheiten, auch viele Einzelräume. Es wäre durchaus möglich zu berechnen, ob das Gebäude wieder in einen adäquaten Zustand versetzt werden könnte, worunter er eine zeitgemäße Ausstattung verstehe, "gegebenenfalls können die ehemaligen Hotelzimmer in vernünftige Wohneinheiten strukturiert werden, etc.". Bei den Einzelzimmern müssten jeweils eine Dusche und eine Nasseinheit eingebaut werden. Der ebenfalls anwesende Stadtamtsdirektor nahm Bezug auf ein Schreiben der

Stadtgemeinde vom 22. Februar 2007 (betreffend ua. die Anzahl der als wohnungssuchend vorgemerkten Personen) und äußerte sich dahingehend, die Stadtgemeinde habe Interesse daran, dass das Projekt umgesetzt werde, freilich sollten die privaten Interessen der Mieter berücksichtigt werden. Bei diesem Projekt gehe es vor allem um die Revitalisierung des Stadtzentrums. In weiten Bereichen bestehe Personenidentität zwischen den Bewerbern für Mietwohnungen und Mietkaufwohnungen bzw. Kaufwohnungen.

Abschließend ist in der Niederschrift festgehalten, dass der Akt verlesen werde.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde, soweit für den Beschwerdefall noch erheblich, die Berufungen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Nach Wiedergabe des Verfahrensganges und einer Reihe von Tatsachenfeststellungen (insbesondere aus dem Gutachten des Sachverständigen V.) wird dies zusammengefasst damit begründet, die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 Z 1 bis 3 des Stadterneuerungsgesetzes (StEG) seien erfüllt, strittig sei, ob die vierte Voraussetzung, nämlich, ob mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sei, erfüllt sei. Gemäß dem eingeholten Gutachten sei der Gesamtzustand des Gebäudes als sanierungsbedürftig einzustufen (es folgt eine Wiedergabe aus den Ausführungen des Sachverständigen). Aus der Sicht der Berufungsbehörde, die sich anlässlich des Lokalaugenscheines einen Eindruck von der Situation vor Ort verschaffen habe können, sei jedenfalls eine Assanierungsbedürftigkeit des Objektes gegeben, auch unabhängig von den Bestimmungen des StEG. Dass eine umfassende Sanierung von oftmals desolaten Wohnungen bzw. der Neubau von Wohnungen in den Innenstädten eine vermehrte Abwanderung der Bevölkerung in die Außenbezirke verhindern solle, um den Stadtcharakter in den Innenstädten zu wahren, und dass im vorliegenden Fall somit ein öffentliches Interesse an einer Verbesserung der Qualität der Wohnsubstanz in Kufstein bestehe, sei auch anlässlich der Lokalaugenscheines im Beisein aller Parteien vor Ort festgestellt worden.

Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass Assanierungsbedürftigkeit im Sinne des StEG nur dann vorliege, wenn alle vier Kriterien des § 1 Abs. 2 leg. cit. gegeben seien, so sei diesbezüglich der sich aus der Baubewilligung ergebende zulässige Verwendungszweck maßgeblich (Hinweis auf Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Bei nicht benützten Räumen komme es auf die letzte gemäß der Baubewilligung zulässige Nutzung an. Es ergebe sich somit eine deutliche Verschiebung hin zu den mangelhaft ausgestatteten Wohnungen inklusive des Zusatzzimmers der Wohnung des Zweitbeschwerdeführers, somit betrage die Fläche der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen und Wohnnutzflächen 980,79 m2. Jedoch seien die "weiteren genauen Benützungs- und Bewilligungsverhältnisse nicht feststellbar", weil das Haus im Laufe der nunmehr zwei Jahrhunderte des Bestehens mehrfach umgebaut und geändert worden sei und diese Baumaßnahmen "sich teils nicht im Bauakt wieder finden". Weiters könne selbst bei der mangelnden Feststellbarkeit der genauen Nutzungen und Bewilligungen von einem Überwiegen der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen im Sinne des § 1 Abs. 2 StEG ausgegangen werden. Das strittige Zusatzzimmer des Zweitbeschwerdeführers habe anlässlich des Lokalaugenscheines nicht besichtigt werden können, sodass dieser Beschwerdeführer seiner Verpflichtung zur Mitwirkung an der Erhebung des Sachverhaltes nicht nachgekommen sei. Somit könne zu diesem Zimmer keine Feststellung getroffen werden, weshalb es als mangelhaft ausgestattet zu gelten habe. Daraus ergebe sich, dass, wie im ersten Gutachten angeführt, die Nutzfläche der abgeschlossenen Wohnungen mit Wasserentnahmestelle und Abort innerhalb einer Wohnung (nicht mangelhaft ausgestattete Wohnung) 860,28 m2 betrage. Die Nutzfläche der abgeschlossenen Wohnungen und der Einzelräume mit Wohnnutzung ohne Wasserentnahmestelle und Abort innerhalb einer Wohnung (mangelhaft ausgestattete Wohnungen) betrage 866,65 m2.

Zum quantitativen Wohnungsbedarf sei darauf zu verweisen, dass gemäß einem Schreiben des Stadtamtes K vom 22. Februar 2007 488 Wohnungssuchende für Mietwohnungen und 307 Interessenten für Mietkaufwohnungen gemeldet gewesen seien. Dabei handle es sich ausschließlich um Vormerkungen für Wohnungen, bei denen das Vergaberecht bei der Gemeinde liege. Es handle es sich um volljährige österreichische Staatsangehörige oder denen gleichgestellte Personen, die in K länger als drei Jahre ihren ordentlichen Wohnsitz hätten oder während der letzten zehn Jahre länger als fünf Jahre gehabt hätten, und Nichtösterreicher, die ununterbrochen länger als zehn Jahre ihren ordentlichen Wohnsitz (in K) hätten. Gemäß der Aussage des Stadtamtsdirektors in der mündlichen Verhandlung könnten durchaus auch Überschneidungen zwischen Vormerkungen für Miet-/Kaufwohnungen bestehen.

Ein projektierter Neu- bzw. Umbau müsse, um den Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes zu entsprechen, jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot diene und es solcherart rechtfertige, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende

Mietrechte Einzelner aufzuheben (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 10. März 1986, Slg. 12080/A). In diesem Sinne könne von einer Wohnungsnot in einem bestimmten Gebiet gesprochen werden, wenn im Ortsgebiet das Angebot solcher Wohnungen, welche nach ihrer Beschaffenheit zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Wohnungssuchenden ausreichten und deren Entgelt mit den wirtschaftlichen Verhältnissen dieser Wohnungssuchenden im Einklang stehe, in erheblichem Umfang hinter jener Nachfrage zurückbleibe, die sich nicht nur auf einen vorübergehenden Bedarf gründe.

Zur Feststellung des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes sei gemäß der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes das Bodenbeschaffungsgesetz heranzuziehen. Danach liege ein quantitativer Wohnbedarf dann vor, wenn in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung (die Wohnbevölkerung umfasse gemäß den Feststellungen im erstinstanzlichen Bescheid 17251 Personen), als wohnungssuchend gemeldet und anerkannt seien. Gemäß den unbedenklichen Daten des Stadtamtes K seien insgesamt 795 Einwohner als wohnungssuchend gemeldet, dies seien 4,6 % der Bevölkerung. Würde man davon ausgehen, dass sämtliche Bewerber einer Mietkaufwohnung auch Mietwohnungsbewerber seien, verblieben 488 Bewerber, das seien ohnedies auch 2,8 % der Bevölkerung. Demnach sei ein quantitativer Wohnbedarf in K gegeben. Selbst die sich in Bau befindlichen Wohnungen reichten nicht aus, um den Wohnbedarf zur Gänze zu befriedigen.

Hinsichtlich der Kriterien der Vermehrung von Wohnungen und der Verkehrsrücksichten sei darauf zu verweisen, dass zur Zeit im Gebäude neben einigen genutzten und ungenutzten Geschäftsräumlichkeiten 10 Wohnungen und zahlreiche Einzelräume bestünden, die zu Wohnzwecken genützt würden oder genutzt worden seien. Beim Neu- und Umbau im Rahmen des bei der mündlichen Verhandlung vorgelegten Entwurfes des Gesamtobjektes, das auch andere Grundstücke umfasse, entstünden ca. 40 bis 50 Wohnungen, und zwar Kleinwohnungen bis zu Wohnungen mit ca. 100 m2 bis 120 m2. Auf dem gegenständlichen Grundstück würden ca. 40 Wohnungen errichtet werden. Auch sei ein Durchgang geplant, der vom Unteren Stadtplatz zur M-Gasse gebaut werde und als Einkaufspassage dienen solle. In einer Tiefgarage sollten bis zu 200 Parkplätze entstehen und es sollten auch Geschäftsräumlichkeiten geschaffen werden. Der durchschnittliche Mietzins könne gemäß einem vom Mitbeteiligten vorgelegten Gutachten eines Sachverständigen je nach Größe und Art der Wohnung ca. EUR 6,-- bis EUR 8,-- netto pro m2 betragen. Der Mitbeteiligte beabsichtige, diese Preise den Mietverträgen zugrundezulegen. Weiters solle eine benachbarte Straße begradigt werden.

Von einer Linderung der Wohnungsnot könne jedoch nicht gesprochen werden, wenn das Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich in der Schaffung von Luxuswohnungen bestehe, was auch gelte, wenn durch das geplante Vorhaben die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt werde. Für die Schaffung von Luxuswohnungen hätten sich keine Hinweise ergeben, und es könne nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens nicht von einer bloß geringfügigen Vermehrung der Wohnfläche gesprochen werden. Auch seien die Wohnungen für die Tiroler bzw. lokalen Verhältnisse als erschwinglich anzusehen, der geplante Nettomietzins könne als durchschnittlich angesehen werden. Durch die zusätzliche Bereitstellung von Parkplätzen könne die auf Grund der Lage des Objektes notorisch bekannte Parkplatzsituation zumindest gebessert werden.

Andererseits seien jedoch auch die schutzwürdigen Interessen der bisherigen Mieter zu berücksichtigen. Dabei sei zu beachten, dass die Entscheidung des zuständigen Gerichtes im Kündigungsverfahren nicht vorweg genommen werde. Im Verfahren seien keine Gründe hervorgekommen, die das Überwiegen der schutzwürdigen Interessen der Mieter gegenüber dem öffentlichen Interesse belegen könnten.

Wie die Behörde erster Instanz richtig erkannt habe, müssten die im § 30 Abs. 2 Z 15 MRG beispielhaft aufgezählten öffentlichen Interessen nicht kumulativ vorliegen. Bereits durch die Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes geeignet seien, sei das öffentliche Interesse am Neubau des geplanten Wohn- und Geschäftshauses gegeben. Hinzu komme, dass ebenfalls ein öffentliches Interesse daran bestehe, dass die mangelhaft ausgestatteten Wohnungen eine Verbesserung insoweit erführen, als ein Neubau durchgeführt werde.

Durch die Verlesung des gesamten erst- und zweitinstanzlichen Aktes in der mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle sei den Parteien ausreichend Gelegenheit geboten worden, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis zu nehmen und allenfalls dazu Stellung zu nehmen.

Erst bei Vorliegen des Interessenbescheides sei dann im gerichtlichen Kündigungsverfahren zu prüfen, ob die

Errichtung eines neuen bzw. geänderten Gebäudes sowohl in finanzieller als auch in baurechtlicher Hinsicht sichergestellt sei. Es müsse (zwar) im Verwaltungsverfahren ein Projekt vorliegen, dies sei ohnedies in der mündlichen Verhandlung dargelegt worden, bis ins Detail gehende Baupläne müssten im Verwaltungsverfahren nicht vorgelegt werden. Es genüge, wenn sich aus den der Behörde vorgelegten Unterlagen die Situierung sowie die Art und der Umfang des Bauvorhabens entnehmen ließen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 21. Juni 1989, Zl. 88/01/0183, Slg. 12950/A). Selbst wenn, was allerdings nicht zu prüfen gewesen sei, die Mietzinsreserven ausreichten bzw. annähernd ausreichten das Haus zu sanieren, so sei in diesem Verwaltungsverfahren lediglich festzustellen, ob die öffentlichen Interessen in Relation zu den Interessen der einzelnen Mieter überwögen. Eine allfällige Sanierungsmöglichkeit des Objektes sei von dieser Interessenabwägung nicht umfasst.

Dagegen richten sich die vorliegenden (im Wesentlichen inhaltsgleichen) Beschwerden wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in Gegenschriften die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen des sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden und hat erwogen:

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

Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG in der Fassung des zweiten MietrechtsänderungsG 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.

Der Begriff der Assanierung in § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ist im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974 (StEG), auszulegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2008, Zl. 2006/06/0232, mwN).

Das StEG gilt gemäß § 1 Abs. 2 StEG i.d.F. BGBl. Nr. 340/1987 auch für Gebäude außerhalb von Assanierungsgebieten, sofern

1. sie mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sind,

2. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, das ist die Summe der Nutzflächen aller Wohnungen und Geschäftsräume, Wohnzwecken dient,

3.

sie mehr als zwei Wohnungen enthalten und

4.

mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10).

Hievon ausgenommen sind landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes. Z 1 gilt für zum Abbruch bestimmte Gebäude nicht."

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ gegeben sein (siehe das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2008, Zl. 2006/06/0232, mwN).

Die in § 30 Abs. 2 Z 15 MRG genannten Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes sind im Sinne des § 4 des Bodenbeschaffungsgesetzes, BGBl. Nr. 288/1974, auszulegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111, mwN).

Nach § 4 Abs. 1 BodenbeschaffungsG liegt ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Gesetzes vor, "wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v. H. übersteigt oder in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und

von der Gemeinde als solche anerkannt sind". Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung liegt ein qualitativer Wohnungsfehlbestand im Sinne dieses Gesetzes vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 % der Zahl der vorhandenen Wohnungen im Sinne des Abs. 1 beträgt; als mangelhaft ausgestattet gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.

Die Aufzählung in § 30 Abs. 2 Z 15 MRG, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist nur demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter, also hier der Beschwerdeführer) kann sachverhaltsmäßig allenfalls auch erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein (worauf noch zurückzukommen sein wird). Dabei ist stets zu bedenken (was die belangte Behörde auch zutreffend erkannt hat), dass es sich bei dieser Bestimmung um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt (siehe zu Beidem das hg. Erkenntnis vom 23. November 2004, Zl. 2004/06/0111, mwN).

Die Beschwerdeführer bestreiten die Annahme der belangten Behörde, es würden im projektierten Neubau 40 Wohnungen geschaffen werden. Dies sei durch die Beweisergebnisse nicht gedeckt und es handle sich dabei um eine willkürliche Feststellung.

Dem ist zu entgegnen, dass im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren nicht zu prüfen war, ob die Errichtung eines entsprechenden Neubaues sowohl in baurechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 8. März 1973, Slg. 8379/A, und die hg. Erkenntnisse vom 11. März 1987, Zl. 84/01/0151, und vom 30. September 1991, Zl. 91/19/0159). Es reicht aus, dass das Projekt im Verwaltungsverfahren so ausreichend determiniert ist, dass auf Grund dessen die nach § 30 Abs. 2 Z 15 vorzunehmende Beurteilung möglich ist; die Vorlage eines ausgearbeiteten Detailprojektes mit näheren Plänen (deren Erstellung überdies kostspielig ist) ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 21. Juni 1989, Zl. 88/01/0183, Slg. 12950/A). Die Prüfung der Frage, ob der Neubau in finanzieller wie auch in baurechtlicher Hinsicht sichergestellt ist, obliegt vielmehr dem Gericht in einem allenfalls anschließenden Kündigungsverfahren. Im gerichtlichen Kündigungsverfahren ist dann erforderlichenfalls zu prüfen, ob das dem Kündigungsstreit zugrundeliegende, bewilligte Vorhaben dem entspricht, welches dem Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides zugrundelag.

Im vorliegenden Verwaltungsverfahren wurde das Vorhaben (zuletzt) in der mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle vom 4. Februar 2008 durch den Mitbeteiligten determiniert. Daraus ergibt sich, dass die Errichtung eines ganzen Gebäudekomplexes unter Einbeziehung auch fremder Grundstücke (anderer Eigentümer) geplant ist. Aus dem Blickwinkel dieses Beschwerdeverfahrens ist maßgeblich, was auf dem gegenständlichen Grundstück des Beschwerdeführers an Stelle des bestehenden Gebäudes errichtet werden soll, nämlich ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Wohngebäude mit rund 40 Wohnungen unterschiedlicher Größe, nämlich von Kleinwohnungen bis zu Großwohnungen mit einer Größe von rund 100 m2 bis 120 m2 bei Mietkosten im Bereich von EUR 6,-- bis EUR 8,-- pro Quadratmeter (Preisbasis Anfang 2008). Dazu wird auch Vorsorge für das Abstellen von Kraftfahrzeugen getroffen (was angesichts des Umstandes, dass insgesamt die Errichtung eines Gebäudekomplexes geplant ist, nicht unbedingt auf dem hier verfahrensgegenständlichen Grundstück des Beschwerdeführers erfolgen muss). Diese Projektdeterminierung ist der Beurteilung zugrundezulegen.

Ob der Mitbeteiligte "zahlreiche Neuvermietungen vorgenommen hat und davon auszugehen ist, dass er den Antrag auf Erlassung eines Interessenbescheides auch deshalb gestellt hat, um die Altmieter aus ihren zugegebenermaßen günstigen Wohnungen wieder rauszubekommen", wie der Erstbeschwerdeführer vorträgt, ist im hier gegebenen Zusammenhang bei der Beurteilung der Frage, ob die Voraussetzungen für die Erlassung eines Interessenbescheides gegeben sind oder nicht, kein relevantes Kriterium. Der Erstbeschwerdeführer übersieht insbesondere, dass ein rechtskräftiger Interessenbescheid noch nicht den Untergang seines Bestandrechtes bewirkt und erst im Kündigungsverfahren zu prüfen ist, ob die Errichtung des Neubaues finanziell und baurechtlich sichergestellt ist.

Nach § 4 Abs. 2 BodenbeschaffungsG liegt ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Gesetzes vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 % übersteigt oder in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solcher anerkannt sind. Das Gesetz normiert somit zwei Alternativen (arg.: "oder"), es genügt, wenn

eine dieser Alternativen vorliegt. Die belangte Behörde hat das Vorliegen des zweiten Falles, nämlich eines quantitativen Wohnungsfehlbestandes bejaht. Sollte der erste Fall nicht zutreffen, wie die Beschwerdeführer vortragen, vermöchte dies am Zutreffen des zweiten Falles nichts zu ändern.

Die Beschwerdeführer bringen in diesem Zusammenhang vor, die belangte Behörde stütze sich auf Beweisergebnisse, die ihnen vorenthalten worden seien, und zielen dabei erkennbar auf die Stellungnahme/Bekanntgabe des Stadtamtes K vom 22. Februar 2007 ab. Dem ist zu entgegnen (worauf die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift auch zutreffend verweist), dass diese Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung vom 4. Februar 2008 thematisiert wurde, womit die Beschwerdeführer schon zu diesem Zeitpunkt Gelegenheit hatten, sich Kenntnis vom Inhalt dieser Stellungnahme zu verschaffen, sollte er ihnen bislang nicht bekannt gewesen sein, aber auch zum Abschluss der Verhandlung der gesamte Akteninhalt verlesen wurde, womit sie spätestens zu diesem Zeitpunkt Gelegenheit hatten, Kenntnis vom Inhalt dieser Stellungnahme zu erhalten. Überdies wurde der Inhalt dieser Stellungnahme im angefochtenen Bescheid wiedergegeben. Vor diesem Hintergrund zeigen die Beschwerdeführer die Wesentlichkeit des behaupteten Verfahrensmangels nicht auf.

Der Erstbeschwerdeführer rügt auch, dass die Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse und den Interessen der Mieter gehörig vorzunehmen gewesen wäre. Die lapidare Behauptung im angefochtenen Bescheid, dass im Verfahren keine Gründe hervorgekommen seien, die das Überwiegen der schutzwürdigen Interessen der Mieter gegenüber den öffentlichen Interessen belegen könnten, sei in Wahrheit eine Scheinbegründung, was einen wesentlichen Verfahrensmangel darstelle. Der Erstbeschwerdeführer unterlässt es aber, die Relevanz dieses Verfahrensmangels näher darzutun und konkret darzulegen, aus welchen Gründen seine Interessen schutzwürdiger sein sollten als die für die Erlassung des Bescheides sprechenden öffentlichen Interessen.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003. Da die Verwaltungsakten nur einmal vorgelegt wurden (was eine zutreffende Vorgangsweise war), gebührt allerdings der Vorlageaufwand nur einmal; zugesprochen wurde daher hinsichtlich jedes der beiden Beschwerdeverfahren der Schriftsatzaufwand und die Hälfte des Vorlageaufwandes. Das entsprechende Kostenmehrbegehren war abzuweisen.

Wien, am 18. Dezember 2008

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2Besondere RechtsgebieteOrganisationsrecht Justiz - Verwaltung Verweisung auf den Zivilrechtsweg VwRallg5/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2008:2008060108.X00

Im RIS seit

05.02.2009

Zuletzt aktualisiert am

10.07.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at