

# TE Vwgh Erkenntnis 2008/6/25 2005/12/0057

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.06.2008

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
63/02 Gehaltsgesetz;

## Norm

ABGB §1097 Satz1;  
GehG 1956 §112c Abs4;  
GehG 1956 §112f;  
GehG 1956 §24a Abs1;  
GehG 1956 §24a;  
GehG 1956 §24b;  
GehG 1956 §24c;  
MRG §10 Abs3 Z1 idF 1991/068;  
MRG §10 Abs3 Z2 idF 1991/068;  
MRG §10 Abs3 Z3 idF 1991/068;  
MRG §10 Abs3 Z4 idF 1991/068;  
MRG §10 Abs6 idF 1991/068;  
MRG §10 idF 1991/068;  
MRG §12a Abs7 idF 1993/800;  
MRG §14 Abs2;  
MRG §14;  
MRG §15a abs1 Z4 letzter Halbsatz;  
MRG §15a Abs1 Z4;  
MRG §15a Abs1;  
MRG §15a Abs3;  
MRG §16 Abs1 Z6;  
MRG §16 Abs2;  
MRG §16 Abs3;  
MRG §16 Abs4;  
MRG §3 Abs2 Z2;  
MRG §46 Abs2 idF 1993/800;

MRG §46a Abs6;  
MRG §8 Abs1 letzter Satz;  
MRG §8 Abs2;  
MRG;  
VwRallg;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens und Dr. Pfiel als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Petritz, über die Beschwerde des K K in Linz, vertreten durch Dr. Walter Riedl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 5, gegen den Bescheid des Bundesministers für Landesverteidigung vom 2. Februar 2005, ZI. P405785/20-PersC/2004, betreffend die Neubemessung der Grundvergütung für eine Naturalwohnung, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Der Beschwerdeführer steht - seit 31. Jänner 1990 als Amtsrat i.R. - in einem öffentlich-rechtlichen Ruhestandsverhältnis zum Bund; er war zuletzt im Bereich des Fliegerkommandos Langenlebarn tätig.

Nach den vorgelegten Verwaltungsakten war dem Beschwerdeführer mit Bescheid der belannten Behörde vom 18. September 1975 mit Wirkung vom 1. August 1974 eine näher bezeichnete Naturalwohnung mit etwa 120 m<sup>2</sup> in Linz überlassen und die Grundvergütung hiefür mit S 331,70 festgesetzt worden.

Mit Bescheid der belannten Behörde vom 22. September 1982 wurde - da der Beschwerdeführer die von ihm bisher mitbenützte Mansarde am 28. Mai 1982 zurückgegeben hatte - im Einvernehmen mit dem Bundeskanzleramt und dem Bundesministerium für Finanzen die Vergütung der von ihm benutzten Naturalwohnung in der Größe von 105,31 m<sup>2</sup> ab 1. Juni 1982 gemäß § 24 Abs. 1 des Gehaltsgesetzes 1956 (GG 1956), BGBl. Nr. 54 idF BGBl. Nr. 94/1959, mit S 434,-- neu festgesetzt.

Im Hinblick auf das Ausscheiden des Beschwerdeführers aus dem Dienststand mit 31. Jänner 1990 wurde ihm die Naturalwohnung gemäß § 80 Abs. 5 Z. 1 BDG 1979 mit Bescheid der belannten Behörde vom 7. März 1990 entzogen. Gleichzeitig wurde ihm aber von der genannten Behörde "mitgeteilt", dass ihm gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979 "die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung bis auf Widerruf" weiter gestattet werde.

Das dem vorliegenden Verfahren zugrundeliegende Dienstrechtsmandat der nachgeordneten Dienstbehörde vom 20. November 1998 weist folgenden Spruch auf:

"Gemäß § 57 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51, im Zusammenhalt mit § 9 des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 (DVG), BGBl. Nr. 29/1984, wird mit Wirkung vom 1. Juli 1998 für die von Ihnen benutzte bundeseigene Naturalwohnung in

..., S-Gasse 7/1/9

gemäß § 112f des Gehaltsgesetzes 1956 (GG) und § 24a Abs. 4, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 123/1998 (1. Dienstrechts-Novelle 1998) im Zusammenhalt mit § 80 Abs. 9 des Beamten Dienstrechts Gesetzes 1979 (BDG 1979), BGBl. Nr. 333 in der geltenden Fassung, als Grundvergütung S 3.633,20 festgesetzt.

Die Grundvergütung für Ihre Naturalwohnung vermindert oder erhöht sich gemäß § 24a GG jeweils im Ausmaß der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit dieser Änderung."

Die Begründung besteht - nach Hinweis auf die Rechtslage, nämlich die §§ 112f Abs. 1 und 24a Abs. 2 Z. 2 sowie Abs. 4 GG 1956 - nur aus folgenden zwei Sätzen:

"Die zuständige Bundesgebäudeverwaltungsdienststelle II hat den Hauptmietzins (Bemessungsgrundlage) mit S 3.633,20 bestimmt. Die Grundvergütung ist daher mit diesem Betrag zu bemessen."

Auf Grund der Vorstellung des Beschwerdeführers vom 3. Dezember 1998 leitete die nachgeordnete Dienstbehörde

das Ermittlungsverfahren ein. Dem Beschwerdeführer wurde mit Schreiben dieser Behörde vom 14. Dezember 1998 weiters mitgeteilt, dass die zuständige Bundesgebäudeverwaltungsstelle II beim Hauptmietzins (der Bemessungsgrundlage) für die von ihm benützte Naturalwohnung im Vergleich mit einer mietrechtlichen Normwohnung folgende Abschläge gewährt habe: wegen des Verkehrslärms -15 %, wegen der Hellhörigkeit der Wohnung -11 %, wegen des Zustands der Wohnung - 20 % (in Summe -46 %). Der Richtwert für Oberösterreich betrage derzeit S 59,20. Dies ergebe eine Bemessungsgrundlage von S 32,- für die vom Beschwerdeführer benützte Naturalwohnung. Da seine Naturalwohnung "Kat. A-fähig" sei, komme der "Kat. A-Satz" von S 34,50 zur Anwendung. Um eine Herabsetzung der Grundvergütung gemäß § 112f Abs. 2 GG 1956 zu erreichen, könne mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden, wenn die Höhe der Grundvergütung bei der Neubemessung 35 v.H. des Haushaltseinkommens des Naturalwohnungsbewohners und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen übersteige. Sollte dies der Fall sein, seien binnen zweier Wochen die Einkommensnachweise sowie eine Erklärung, dass über kein weiteres Einkommen verfügt werde, der Dienstbehörde vorzulegen.

Dazu nahm der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 30. Dezember 1998 Stellung. Er hätte es begrüßt, wenn man die Naturalwohnungsvergütung angehoben, aber dabei das Bezugsjahr oder den Zeitpunkt der Versetzung in der Ruhestand für die Vergütung herangezogen hätte. Er wohne seit über 25 Jahren in der gegenständlichen Naturalwohnung und solle plötzlich gleich viel für diese bezahlen wie bei einer Neuzuweisung, obwohl die Renovierungskosten bei Wohnungen in der S.-Gasse weit über S 300.000,-- betragen würden und er eine "versaute" Wohnung übernommen habe, welche er mit Hilfe der gesamten Familie Raum für Raum renoviert habe. Jedenfalls seien aber die Abschläge in der Höhe von nur 46 % zu gering bemessen worden. Auf Grund seiner finanziell angespannten Lage ersuche er um die Erlassung der Nachzahlung.

Mit Bescheid der nachgeordneten Dienstbehörde vom 8. Februar 1999 wurde die Grundvergütung mit Wirkung vom 1. Juli 1998 mit S 3.369,92 festgesetzt. Auf Grund einer neuerlichen Rücksprache der Dienstbehörde bei der zuständigen Bundesbaudirektion Salzburg habe eine Herabsetzung der Bemessungsgrundlage von S 34,50 auf S 32,- erreicht werden können.

Dagegen er hob der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20. Februar 1999 Berufung, in der er im Wesentlichen in detailreichen Schilderungen auf den schlechten Zustand der von ihm benützten Naturalwohnung, die von ihm durchgeführten Renovierungsarbeiten und die starke Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr verwies; auf Grund dieser Umstände sei eine Erhöhung der Naturalwohnungsvergütung nicht gerechtfertigt.

In ihrer Stellungnahme vom 12. Oktober 1999 brachte die Bundesgebäudeverwaltung II Linz zum Ausdruck, dass der Beschwerdeführer glaubhaft darstellen habe können, dass er die Wohnung in einem nicht erneuerten Zustand übernommen und diese erst allmählich an die aktuelle Wohnqualität herangeführt habe. Die Kat. A-Merkmale seien aber zum Zeitpunkt der Wohnungübernahme vorgelegen. In der Bewertung nach dem Richtwertsystem könne daher auf die durchgeführten Renovierungsarbeiten nur bedingt Rücksicht genommen werden. Unter dem Punkt "Nachteile" sei jedoch neben der "Hellhörigkeit" der Wohnung auch dieser Umstand miteinbezogen und insgesamt ein Abschlag von 18 % gewährt worden. Die in der vom Beschwerdeführer erstellten Liste aufgezählten Mängel hätten bereits in der ursprünglichen Bewertung Berücksichtigung gefunden; daraus habe sich auch die gegenüber dem Richtwert niedrigere Bemessungsgrundlage ergeben. Der Zustand einer Wohnung hänge unter anderem von der Instandhaltung durch den Wohnungsbewohner ab. Es stehe daher demjenigen, der die Wohnung in einen guten Zustand gebracht habe, ein Abschlag in der Höhe von maximal 20 % zu. Wenn der Verkehrslärm sicherlich fallweise störend wirke, so sei er doch nicht so intensiv wie an einer Hauptverkehrsstraße, weshalb ein Abschlag von 15 % gewährt worden sei. Auf die persönlichen Umstände des Beschwerdeführers (Frühpensionierung, hohe Kosten für krankheits- und unfallbedingte Aufwände, ...) habe in der Bewertung nicht Rücksicht genommen werden können.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 1999 teilte der Beschwerdeführer, welchem die Begutachtung der Bundesgebäudeverwaltung zur Stellungnahme übermittelt worden war, mit, dass die Formulierung des § 112c Abs. 2 GG 1956 "am Tage der Überlassung oder Zuweisung der Dienstwohnung" hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunkts insofern unklar sei, da sie nicht darauf Bedacht nehme, dass sich die Fläche der gegenständlichen Naturalwohnung und die bewohnten Räumlichkeiten im Laufe der Jahre mehrmals verändert hätten. Das "Herausnehmen" einer bestimmten Personengruppe widerspreche zudem dem Gleichheitsgrundsatz, da Mieter, die ihre Wohnungen noch

auf Grund von Mietverträgen aus dem Jahre 1945 benützten, außer den laufenden Indexerhöhungen und den gesetzlichen Beiträgen zur Haussanierung auch keine weiteren Belastungen tragen müssten. Die im Beschwerdefall erfolgte Richtwertbemessung und die gewährten Abschläge seien inakzeptabel, weil sie die zahlreichen Mängel der Naturalwohnung nicht berücksichtigten.

In zwei weiteren Schreiben vom 1. Jänner 2000 und vom 29. Februar 2000 wiederholte der Beschwerdeführer im Wesentlichen sein bisheriges Vorbringen.

In der Folge erging der im ersten Rechtsgang vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtene Bescheid vom 14. März 2000 mit folgendem Spruch (Hervorhebungen im Original):

"Gemäß § 112f im Zusammenhang mit § 24a des Gehaltsgesetzes 1956, in der Fassung der Dienstrechts-Novelle, BGBI. Nr. 127/1999, (GG) im Zusammenhang mit § 80 Abs. 9 des Beamten Dienstrechtsgesetzes 1979, BGBI. Nr. 333 (BDG), sowie § 1 des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 (DVG), BGBI. Nr. 29, und § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBI. Nr. 51, wird Ihrer Berufung gegen den Bescheid des Kommandos der Fliegerdivision, vom 8.2.1999, Zl. 40.093-105/99, teilweise Folge gegeben.

1.

Die monatliche Grundvergütung gemäß §§ 24a bis c im Zusammenhang mit §§ 112f und 112c des Gehaltsgesetzes 1956, BGBI. Nr. 54, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBI. Nr. 127/1999 (Dienstrechts-Novelle 1999), wird

für den Zeitraum ab 1.7.1998 bis 30.4.1999 mit

S 2.929,72 (EUR 212,91)

ab 1.5.1999 mit

S 2.949,73 (EUR 214,37)

festgesetzt.

2.

Die Grundvergütung für Ihre vom Bund gemietete Naturalwohnung vermindert oder erhöht sich gem. § 24a GG jeweils im Ausmaß der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit der Änderung.

3.

Der seit 1. Juli 1998 entstandene Vergütungsrückstand wird gemäß § 24c GG zusätzlich in Monatsraten von S 500,-- mit Ihren Bezügen aufgerechnet werden."

Der Begründung ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer im Jahre 1990 in den Ruhestand versetzt wurde und im Zeitraum vom 1. Jänner 1998 bis zum 31. Dezember 1998 ein Jahresbruttoeinkommen von S 407.339,-- bezogen habe. Das ergebe ein monatliches Familiennettoeinkommen unter Berücksichtigung der Sonderzahlungen von S 27.706,13. Die gemäß § 112f Abs. 2 GG 1956 vorgesehene Herabsetzung der Grundvergütung könne im Beschwerdefall nicht erfolgen, da die Grundvergütung der gegenständlichen Naturalwohnung geringer sei als 25 v.H. des monatlichen Nettoeinkommens des Beschwerdeführers. Aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen sei der klare Auftrag zu entnehmen, eine Neubemessung der Grundvergütung für die gegenständliche Naturalwohnung vorzunehmen. § 24a Abs. 4 GG 1956 sei in Verbindung mit § 112f Abs. 1 GG 1956 zu lesen. Sei nämlich die tatsächliche Benutzung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 vor dem 1. Juli 1998 einem Ruhestandsbeamten gestattet worden, so sei die Grundvergütung nach § 24a Abs. 4 GG 1956 mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 neu zu bemessen. Das Gesetz spreche eindeutig und unmissverständlich von einer Neubemessung der Grundvergütung. Die tatsächliche Benutzung der gegenständlichen Wohnung sei dem Beschwerdeführer im Jahre 1990, somit vor dem 1. Juli 1998 gestattet worden. Somit sei auch die Grundvergütung mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 neu zu bemessen. Es sei nämlich nicht einzusehen, dass für junge Bedienstete, denen eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen werde, die Grundvergütung nach den derzeit maßgebenden Bemessungsgrundlagen festgesetzt werde, während Beamte des Ruhestands für die gleiche Wohnung nur eine sehr geringe Grundvergütung zu leisten hätten. Dieses Missverhältnis solle beseitigt werden. Eine Gestattung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 setze voraus, dass dem in dieser Bestimmung genannten Personenkreis kein subjektives Recht auf Benutzung der Naturalwohnung mehr zustehe. Diese Bestimmung ermögliche, dass die Weiterbenutzung einer bereits entzogenen

Naturalwohnung - zeitlich begrenzt - zulässig werde. Die Voraussetzungen für die Neufestsetzung der Vergütung gemäß § 112f GG 1956 würden daher vorliegen. Den berechtigten Einwänden des Beschwerdeführers sei Rechnung getragen worden. Laut Amtsgutachten vom 12. Oktober 1999 sei die Bemessungsgrundlage von ursprünglich S 32,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche auf S 27,82 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche reduziert worden.

Im ersten Rechtsgang hob der Verwaltungsgerichtshof diesen Bescheid mit Erkenntnis vom 18. Dezember 2003, Zl. 2000/12/0104, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften mit folgender Begründung auf:

"Im Beschwerdefall steht fest, dass die Naturalwohnung dem Beschwerdeführer 1974 bescheidmäßig zugewiesen und die Grundvergütung festgesetzt worden ist. Diese Grundvergütung wurde mit Bescheid vom 22. September 1982 zwar neu festgesetzt, jedoch erfolgte diese Neufestsetzung nur gemäß § 24 Abs. 1 GehG wegen Veränderung der vom Beschwerdeführer benutzten Fläche.

Durch die im Zusammenhang mit der Versetzung des Beschwerdeführers in den Ruhestand ab 31. Dezember 1990 bedingte bescheidmäßige Entziehung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 5 Z. 1 BDG 1979, mit der gleichzeitig die Gestattung der tatsächlichen Benützung dieser Wohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 erfolgte, änderte sich für die Bemessung der Grundvergütung der Naturalwohnung nichts.

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 99/12/0311 = Slg. N.F. Nr. 15.408/A, dem auch die im Beschwerdefall maßgebende Rechtslage zu entnehmen ist (und auf das gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG verwiesen wird), bezogen auf einen sachverhaltsmäßig vergleichbaren Fall, eingehend begründet dargelegt, dass bei einer solchen Sachlage § 112f Abs. 1 GehG anzuwenden ist. Es ist nämlich davon auszugehen, dass der Verweis im § 112f Abs. 1 GehG auf § 24a Abs. 4 leg. cit. unter Berücksichtigung des § 112c Abs. 4 GehG insofern korrigierend auszulegen ist, als bei der im Beschwerdefall gegebenen Fallkonstellation, in der die Grundvergütung bisher nicht anhand der Kriterien nach § 24a Abs. 2 und 3 GehG in der Fassung der 45. GehG-Novelle bemessen wurde, eine vollständige Neubemessung der Grundvergütung nach den Kriterien der zuletzt genannten Bestimmung geboten ist (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 19. Juli 2001, Zl. 2000/12/0081).

Das Gestattungsverhältnis hinsichtlich der Naturalwohnung wurde im Beschwerdefall nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 bereits vor dem 1. Juli 1998 begründet; die darüber ergangene "Mitteilung" der belangten Behörde vom 7. März 1990 ist ungeachtet der fehlenden Bezeichnung als Bescheid ihrem Inhalt nach als der nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 für die Begründung eines solchen Rechtsverhältnisses rechtlich gebotene Bescheid anzusehen. Ein Wille der Behörde, diese Wohnung dem Beschwerdeführer als ein nach dem ABGB zu beurteilendes Prekarium zu überlassen, kann dieser "Mitteilung", die ausdrücklich und unmissverständlich auf § 80 Abs. 9 BDG 1979 Bezug nimmt, ebenso wenig entnommen werden wie die Absicht, ein Bestandverhältnis nach dem Mietrechtsgesetz abzuschließen.

Da bisher keine Neubemessung anhand der Kriterien nach § 24a Abs. 2 und 3 GehG in der Fassung der 45. GehG-Novelle erfolgt ist, war die Neubemessung der Grundvergütung im Beschwerdefall dem Grunde nach gemäß § 112f Abs. 1 GehG nicht rechtswidrig.

Gemäß § 24a Abs. 2 Z. 2 GehG ist für bundeseigene Naturalwohnungen - eine solche lag im Beschwerdefall zum Stichtag (1. Juli 1998) vor, weil nach der Aktenlage das gegenständliche Wohnobjekt erst am 1. Mai 1999 in das Eigentum der BundesimmobiliengesmbH übertragen wurde - die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde. Nach dem Wortlaut des Gesetzes kommt es nicht allein darauf an, abstrakt zu ermitteln welcher Mietzins zulässigerweise gefordert werden dürfte. Maßgeblich ist vielmehr der Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung, und zwar zum Stichtag 1. Juli 1998, üblicherweise erhalten würde, was nicht generell abstrakt, sondern nach den Umständen des Einzelfalles auf Grund der lokalen Gegebenheiten und insbesondere auf Grund der Beschaffenheit der konkreten Wohnung zu ermitteln ist. Freilich haben (hypothetische), rechtswidrig überhöhte Mietzinse außer Betracht zu bleiben; der Umstand aber, dass ein Mietzins in einer bestimmten Höhe (so etwa nach den Vorgaben des Richtwertgesetzes, BGBl. 800/1993 (Art. IX in Verbindung mit § 16 Abs. 2 bis 4 MRG) zulässigerweise vereinbart werden könnte und dürfte, bedeutet noch nicht, dass er auch nach den konkreten Gegebenheiten üblicherweise erzielt werden kann. "Üblicherweise" ist dahin zu verstehen, dass ungewöhnliche, in Bezug auf die Bildung von Hauptmietzinsen abnorme Momente so lange außer Betracht zu bleiben haben, als sie nicht üblich geworden sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 2000/12/0005 = Slg. N.F. Nr. 15.409/A).

Im vorliegenden Beschwerdefall ist nicht erkennbar, wie die belangte Behörde zu der Bemessungsgrundlage von S 27,82 (bzw. dem zweiten Wert, der der Festsetzung ab 1. Mai 1999 offenbar zu Grunde liegt) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche unter offensichtlicher Zugrundelegung der im MRG für bestimmte Mietverhältnisse vorgesehenen Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses nach § 16 Abs. 2 und 3 MRG gekommen ist. Weiters erfolgte keinerlei Auseinandersetzung mit der Frage, ob die von der belangten Behörde ermittelte Naturalwohnungsvergütung nach den konkreten Gegebenheiten für die gegenständliche Naturalwohnung (jedenfalls bis 30. April 1999) üblicherweise erzielt werden könnte. Schon dadurch ist der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt ergänzungsbedürftig geblieben.

Dazu kommt, dass das umfangreiche, zum Zustand der Wohnung erstattete Vorbringen des Beschwerdeführers bislang gänzlich ungeprüft geblieben ist. Dieser zielt, soweit er auf die aktuelle Situation (rechtlich - wie dargestellt - primär maßgebend ist der 1. Juli 1998) abgestellt hat, u.a. darauf ab, dass die Elektroanschlüsse der Wohnung nach wie vor lebensgefährdend seien. Hierdurch wäre der durch andere Kategoriemeerkmale nicht ausgleichbare brauchbare Zustand der Wohnung ausgeschlossen, sofern tatsächlich vorliegende Mängel nicht ohne größere Aufwendungen behoben werden können (vgl. die ausführlich begründete Entscheidung des OGH vom 7. Februar 1989, 5 Ob 8/89, zum Teil veröffentlicht in wobl 1989/45; weiters Würth in Rummel3, Rz 14 zu § 15a MRG, m.w.N.). Die Verneinung der Brauchbarkeit führte somit - entgegen der von der belangten Behörde im Ergebnis unterstellten Rechtsansicht - bereits zur Unzulässigkeit eines Richtwertmietzinses an sich, und damit zur Begrenzung des höchstzulässigen Hauptmietzinses entsprechend der Bestimmung des § 16 Abs. 5 MRG. Diese gesetzliche Begrenzung dürfte dann - unbeschadet der örtlichen Verhältnisse - keinesfalls überschritten werden.

Auch bei Bejahung der Brauchbarkeit (oder einer ihr gleich zu stellenden Möglichkeit, die Unbrauchbarkeit ohne größere Aufwendungen zu beseitigen) sind die übrigen vom Beschwerdeführer angesprochenen Kategoriemeerkmale, beim Bad auch der zeitgemäße Standard zum Stichtag 1. Juli 1998 (vgl. Würth in Rummel3, Rz 16 zu § 15a MRG m.w.N.), zu prüfen und im Rahmen allfälliger Abschläge nach § 16 Abs. 3 MRG zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer weist zutreffend darauf hin, dass derartige Feststellungen bislang nicht einmal ansatzweise ergangen sind, was den angefochtenen Bescheid gleichfalls mit Rechtswidrigkeit belastet.

Im Übrigen kommt es für die Beurteilung, welcher Hauptmietzins zum maßgebenden Stichtag (1. Juli 1998) für die gegenständliche Wohnung im genannten Sinn erzielbar gewesen wäre, grundsätzlich auf den Zustand dieser Wohnung zum genannten Stichtag an. Die belangte Behörde ist daher zutreffend bereits jetzt von einer "abgenützten" Wohnung ausgegangen. Auch die Übernahme einer Verpflichtung durch den Beschwerdeführer, die Wohnung im gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, bedeutet dabei nicht, dass zum 1. Juli 1998 von einem fiktiven Zustand wie nach einer Wohnungssanierung auszugehen wäre (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 2000/12/0005 = Slg. N.F. Nr. 15.409/A).

Der dargestellte Stichtag bedeutet andererseits, dass auch vom Beschwerdeführer (bzw. seiner Familie) hergestellte Verbesserungen im Wohnungsverband mit zu berücksichtigen sind. Allerdings kann dem Vorbringen, selbst verschiedene Investitionen auf eigene Kosten vorgenommen zu haben, Relevanz nicht abgesprochen werden. Derartige für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses relevante Arbeiten, die über den Stichtag (1. Juli 1998) hinaus im Sinn einer Erhöhung des erzielbaren Hauptmietzinses von objektivem Nutzen sind, sind daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu Gunsten des Beschwerdeführers angemessen zu berücksichtigen. Auch hiezu wird im Einzelnen auf das bereits angeführte hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 2000/12/0005, verwiesen. Dabei kommt es darauf an, ein für beide Teile des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens billiges Ergebnis zu erzielen. So soll der Nutzungsberechtigte einerseits aus objektiv nutzlosen oder nutzlos gewordenen Investitionen, aus stets einem Mieter obliegenden Maler-, Anstreicher- und Lackierarbeiten sowie aus bloßen Einrichtungsgegenständen in der Wohnung keinen Vorteil ziehen, andererseits auch nicht den Nachteil erleiden, für verbessernde und mietzinsrelevante Investitionen gleichsam zweimal zahlen zu müssen.

Die Aufhebung des Spruchpunktes 1. des angefochtenen Bescheides zieht wegen des inneren Zusammenhangs zwingenderweise die der Spruchpunkte 2. und 3. nach sich."

Im weiteren Verwaltungsverfahren ließ die belangte Behörde durch den Amtssachverständigen der Heeresbaudirektion Dipl.-Ing. G. am 10. Mai 2004 einen Ortsaugenschein in der genannten Naturalwohnung vornehmen. Der Beschwerdeführer machte geltend, die Wohnung in einem stark verschmutzten, beschädigten und

verwahrlosten Zustand übernommen und sie sukzessive, in erster Linie durch Eigenleistungen, "auf den aktuellen Stand gebracht" zu haben. Als Anschauungsmaterial legte er stark verschmutzte Armaturen sowie einen Teil der Holzverschalung im Küchenbereich vor.

Dipl.-Ing. G. hielt fest, dass das Bad über eine ausreichende Entlüftungsmöglichkeit sowie genügend Platz zum Umkleiden verfüge und insgesamt zeitgemäßem Standard entsprochen habe. Ein Auswechseln der Armaturen sei vom Beschwerdeführer "vor längerem" veranlasst worden.

Dipl.-Ing. G. halte die Benützung der Wohnung grundsätzlich nicht für lebensgefährdend. Bausubstanz und Bauweise entsprächen zwar nicht dem aktuellen Stand der Technik, dies sei aber bei Bauten der Nachkriegszeit ohne entsprechende Nachrüstung nichts Ungewöhnliches. Nachrüstarbeiten wie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie der Austausch der Fenster seien im Lauf der Jahre durch den Vermieter vollzogen worden.

Bezüglich der Elektroinstallationen sei zu bemerken, dass hier die einzige Art einer möglichen unmittelbaren Lebensgefährdung bestehe, weil diese nicht nach den ÖVE-Vorschriften hinsichtlich der Ausführung mit Schutzkontaktsteckern erstellt seien. Der Beschwerdeführer habe ausgeführt, in zwei Räumen (Arbeitsraum und teils Wohnzimmer) eine Nachrüstung auf Schutzkontaktstecker veranlasst zu haben. In den übrigen Räumen sei der bei der Übernahme vorhandene Standard noch erhalten. Der Mischzustand dieser zwei Systeme entspräche nicht den elektrotechnischen Vorschriften. Der Beschwerdeführer wünsche jedoch eine allgemeine Behebung dieses Zustandes für alle Räume nicht, weil dazu umfangreiche Umbaumaßnahmen notwendig wären. Er schließe Geräte, die einer Schutzerdung bedürften (etwa die Waschmaschine), nur an die nachgerüsteten Schutzkontaktsteckdosen an.

Der Amtssachverständige Dipl.-Ing. G. führte aus, hinsichtlich einer generellen Nachrüstung sei ohne zerstörende Untersuchungsmaßnahmen (Aufstemmen des Verputzes) nicht beurteilbar, ob die vorhandene Elektroverkabelung in Rohren oder Steigleitungen (also direkt im Putz) verlegt sei. Dies hätte entscheidende Auswirkungen auf die Sanierungskosten.

Im Übrigen sei die Brauchbarkeit uneingeschränkt gegeben. Eine Einschränkung der Wohnqualität, nicht jedoch der Brauchbarkeit, folge aus der Bauweise (Vernachlässigung des Schallschutzes, planerisch schlechte Lösung von WC/Bad direkt neben dem Schlafräum). Der straßenseitig einwirkende Verkehrslärm habe im Begehungszeitpunkt nicht als besonders stark bezeichnet werden können; die Wohnanlage befindet sich nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße.

Der Beschwerdeführer habe auf bauliche Mängel in der Wohnung hingewiesen, die er großteils in Eigenleistung vermindert bzw. beseitigt habe. Der teilweise schadhafte Zustand des Holzparkettbodens (vor allem in optischer Hinsicht) habe jedoch die Brauchbarkeit nicht gemindert und in erster Linie einen optischen Mangel dargestellt.

Laut Aktenlage sei die Wohnung an den Beschwerdeführer ohne besondere Schäden übergeben worden. Dieser habe den verwahrlosten Zustand beseitigt, sodass die Wohnung derzeit einen sehr gepflegten und außerordentlich schönen Eindruck mache. Ohne - nur sehr bedingt zumutbare - genauere Untersuchung der getätigten Eigenleistungen und veranlassten Fremdleistungen, die ein detailliertes Nachvollziehen aller Arbeiten inklusive dazugehöriger Untersuchungen am Bauwerk selbst (z.B. Freilegen von Leitungen, Wandaufbauten, Putzschichten etc.) voraussetzen würde, sei eine genaue Kostenaufstellung und -beurteilung nicht möglich.

Die belangte Behörde übermittelte dem Beschwerdeführer die Ergebnisse des Beweisverfahrens am 11. August 2004 zur Stellungnahme. Dieser äußerte sich (gewerkschaftlich vertreten) dahin, dass die Beweisaufnahme keinen Hinweis enthalte, inwieweit vorgenommene und von der Behörde anerkannte Sanierungsmaßnahmen, soweit diese nach wie vor fortwirkten, bei der Bemessung der Grundvergütung Berücksichtigung fänden. Darüber hinaus ergäbe sich, dass die von ihm zu leistende Grundvergütung gemäß § 16 Abs. 5 MRG mit maximal EUR 0,66/m<sup>2</sup> festzusetzen sei: Die Elektroinstallationen entsprächen nach dem vorliegenden Gutachten nämlich nicht den elektrotechnischen Vorschriften. Die Behörde selbst bestätige, dass hiedurch eine unmittelbare Lebensgefährdung bestünde. Hinsichtlich einer möglichen Behebung der bestehenden Mängel führe die Behörde aus, dass ihm eine solche auf Grund der damit verbundenen Unannehmlichkeiten und des Aufwandes nicht zumutbar sei. Er beantrage daher, die Grundvergütung mit EUR 0,66/m<sup>2</sup> festzusetzen.

Mit Schreiben vom 26. November 2004 gab die belangte Behörde dem Beschwerdeführer ihre (dem Spruch des nunmehr angefochtenen Bescheides entsprechende) beabsichtigte Entscheidung bekannt. Sie führte aus, auf Grund

seines schlechten Gesundheitszustandes werde von einer neuerlichen Besichtigung (der Naturalwohnung) durch einen Amtssachverständigen zwecks Erstellung eines Gutachtens bezüglich des Zustandes der verfahrensgegenständlichen Wohnung Abstand genommen. Die Berechnung erfolge daher ausschließlich auf Grund der Stellungnahme des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. Abschließend wies die belangte Behörde den Beschwerdeführer darauf hin, dass der Richtwertmietzins (der Kategorie A) nach unten durch die Kategoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG begrenzt sei, sie jedoch - dessen ungeachtet - niedrigere Beträge zur Vorschreibung heranziehen beabsichtige. Bezuglich des Zustandes der Naturalwohnung merke sie an, dass die Benützung grundsätzlich nicht lebensgefährdend und die Brauchbarkeit gegeben sei. Darüber hinaus werde eine Behebung bzw. Sanierung der elektrischen Leitungen in allen Räumen nicht gewünscht (Hervorhebung im Original).

Der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer gab hiezu am 15. Dezember 2004 eine Stellungnahme ab, in der er ausführte:

"Die Beweisaufnahme hat Abschläge von 55 v.H. ergeben. Hierbei wurde hinsichtlich des Zustandes der Wohnung von einem maximalen Abschlagswert von 20 v.H. ausgegangen. Dem ist entgegenzuhalten, dass ich nach wie vor der Ansicht bin, dass die Elektroinstallationen nicht den bestehenden Vorschriften entsprechen. Korrekt ist, dass ich eine Sanierung dieser Leitungen nicht gewünscht habe und auch nach wie vor nicht wünsche. Dies ändert aber nichts am Tatbestand, dass die Leitungen nicht brauchbar sind.

Zumindest für die Vergangenheit kann mir auch meine Weigerung, eine Sanierung der elektrischen Leitungen zuzulassen, nicht vorgeworfen werden, weshalb hier von einer maximalen Grundvergütung von EUR 0,66 pro m<sup>2</sup> auszugehen wäre.

Ich ersuche, dies bei der rückwirkenden Festsetzung der von mir zu leistenden Grundvergütung entsprechend zu berücksichtigen."

In der Folge hat der Beschwerdeführer das Naturalwohnungsverhältnis (Gestattungsverhältnis nach § 80 Abs. 9 BDG 1979) mit Wirkung vom 31. März 2005 beendet und die Wohnung zu diesem Termin zurückgestellt.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung des Beschwerdeführers gegen den Bescheid des (damals zuständigen) Kommandos der Fliegerdivision vom 8. Februar 1999 teilweise statt und setzte die Bemessungsgrundlage für die monatliche Grundvergütung der genannten Naturalwohnung wie folgt fest:

vom 01. Juli 1998 bis 30. Juni 1999

ATS 26,64/m<sup>2</sup> (EUR 1,63/m<sup>2</sup>)

vom 01. Juli 1999 bis 30. April 2000

ATS 26,82/m<sup>2</sup> (EUR 1,95/m<sup>2</sup>)

vom 01. Mai 2000 bis 30. April 2001

ATS 27,18/m<sup>2</sup> (EUR 1,98/m<sup>2</sup>)

vom 01. Mai 2001 bis 31. Mai 2002

ATS 27,90/m<sup>2</sup> (EUR 2,03/m<sup>2</sup>)

vom 01. Juni 2002 bis 30. April 2003

EUR 2,07/m<sup>2</sup>

vom 01. Mai 2003 bis 31. Mai 2004

EUR 2,11/m<sup>2</sup>

vom 01. Juni 2004 bis dato

EUR 2,13/m<sup>2</sup>.

In ihrer Begründung stellte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsverfahrens und der Rechtslage die (vorhin festgehaltenen) Ausführungen des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. G. auf Grund der Ergebnisse des Ortsaugenscheines vom 10. Mai 2004 als Sachverhalt fest.

Inwieweit der Zustand der Wohnung bereits zum Zeitpunkt der Übernahme am 30. Juli 1974 "den damaligen

Anforderungen für Kategorie A" entsprochen habe, habe nicht zweifelsfrei festgestellt werden können. Die Kriterien der Ausstattungskategorie A seien jedoch "zum Zeitpunkt der Beschwerdeführung", eingeschränkt hinsichtlich der "elektrotechnischen Zustände", vorgelegen. Auch insoweit bestehe "die einzige Art der möglichen unmittelbaren Lebensgefährdung" darin, dass die Elektroinstallationen nicht nach den "ÖVE-Vorschriften hinsichtlich Ausführung mit Schutzkontaktstecker erstellt" seien. Eine allgemeine Behebung dieses Zustandes für alle Räume werde vom Beschwerdeführer allerdings nicht gewünscht. Hinsichtlich einer generellen Nachrüstung sei (ohne zerstörende Untersuchungsmaßnahmen wie Aufstemmen des Putzes) nicht zu beurteilen, ob die vorhandene Elektroverkabelung in Rohren oder direkt im Putz verlegt sei; dies hätte entscheidende Auswirkungen auf die Sanierungskosten.

Die Brauchbarkeit der Wohnung sei im Allgemeinen im derzeitigen Zustand gegeben. Die (näher dargestellten) Folgen von Bauweise und Lärmimmissionen führen nur zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität, nicht jedoch der Brauchbarkeit. Der teilweise schadhafte Zustand des Holzparkettbodens mindere die Brauchbarkeit "kaum" und stelle in erster Linie einen optischen Mangel dar.

Im Wohnhaus seien "diverse nicht mehr bauordnungskonforme Ausführungen vorhanden, die aber bei bestehenden Gebäuden nur im Zuge von Generalsanierungen zu beheben wären. So entspricht etwa die vorhandene Geländerhöhe von 90 cm beim Stiegenaufgang im Erdgeschoss nicht der gemäß § 15 Abs. 2 der Oö. Bautechnikverordnung vorgeschriebenen Mindesthöhe von 1,0 m. Weiters wird die gem. § 14 Abs. 5 Oö. BauTV vorgeschriebene lichte Durchgangshöhe bei Hauptstiegen von 2,20 m deutlich unterschritten und auch die Stufenkante der Antrittsstufe ist schadhaft."

Die Wohnung sei "ohne besondere Schäden" übergeben worden. Eine genaue Kostenaufstellung und -beurteilung vom Beschwerdeführer getätigter Eigenleistungen und von ihm veranlasster Fremdleistungen sei nicht möglich (wird näher ausgeführt).

Rechtlich begründete die belangte Behörde ihren Ausspruch mit folgenden Abschlägen und folgender darauf gestützter Berechnung laut Amtssachverständigem:

"Art des Abschlages

Ausmaß

Zustand der Wohnung (Maximalwert 20 vH)

20 vH

Verkehrslärm (Maximalwert 20 vH)

15 vH

sonstige Nachteile (Maximalwert 20 vH)

Hellhörigkeit, elektrische Leitungen

20 vH

Abschläge insgesamt daher

55 vH

Richtwert Oberösterreich

vom 01.07.1998 bis 30.06.1999

S 59,20/m<sup>2</sup>

(EUR 4,30/m<sup>2</sup>)

minus 55 vH Abschläge

S 32,56/m<sup>2</sup>

(EUR 2,37/m<sup>2</sup>)

Quadratmeterpreis

S 26,64/m<sup>2</sup>

(EUR 1,63/m<sup>2</sup>)

vom 01.07.1999 bis 30.04.2000

S 59,60/m<sup>2</sup>

(EUR 4,33/m<sup>2</sup>)

minus 55 vH Abschläge

S 32,78/m<sup>2</sup>

(EUR 2,38/m<sup>2</sup>)

Quadratmeterpreis

S 26,82/m<sup>2</sup>

(EUR 1,95/m<sup>2</sup>)

vom 01.05.2000 bis 30.04.2001

S 60,40/m<sup>2</sup>

(EUR 4,39/m<sup>2</sup>)

minus 55 vH Abschläge

S 33,22/m<sup>2</sup>

(EUR 2,41/m<sup>2</sup>)

Quadratmeterpreis

S 27,18/m<sup>2</sup>

(EUR 1,98/m<sup>2</sup>)

vom 01.05.2001 bis 31.05.2002

S 62,00/m<sup>2</sup>

(EUR 4,51/m<sup>2</sup>)

minus 55 vH Abschläge

S 34,10/m<sup>2</sup>

(EUR 2,48/m<sup>2</sup>)

Quadratmeterpreis

S 27,90/m<sup>2</sup>

(EUR 2,03/m<sup>2</sup>)

vom 01.06.2002 bis 30.04.2003

EUR 4,59/m<sup>2</sup>

minus 55 vH Abschläge

EUR 2,52/m<sup>2</sup>

Quadratmeterpreis

EUR 2,07/m<sup>2</sup>

vom 01.05.2003 bis 31.05.2004

EUR 4,68/m<sup>2</sup>

minus 55 vH Abschläge

EUR 2,57/m<sup>2</sup>

Quadratmeterpreis

EUR 2,11/m<sup>2</sup>

vom 01.06.2004 bis dato

EUR 4,73/m<sup>2</sup>

minus 55 vH Abschläge

EUR 2,60/m<sup>2</sup>

Quadratmeterpreis

EUR 2,13/m<sup>2</sup> "

Der Richtwertmietzins sei nach oben durch die Angemessenheit gemäß § 16 Abs. 1 MRG, nach unten durch die Kategoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG begrenzt. Wenn auch kein Mietzins hingenommen werden müsste, der unter den im Gesetz ausgewiesenen Kategoriesätzen liege, so spräche doch nichts dagegen, dass vom Vermieter ein niedrigerer Mietzins vorgeschrieben werde. Im Beschwerdefall scheine es auf Grund des im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung erheblich herabgesetzten Zustandes der gegenständlichen Wohnung vertretbar, den Quadratmeterpreis unter dem Kategoriesatz festzusetzen.

Jedoch sei der Zustand der Naturalwohnung "grundsätzlich nicht lebensgefährdend", die Brauchbarkeit sei gegeben. Darüber hinaus werde eine Behebung bzw. Sanierung der elektrischen Leitungen in allen Räumen vom Beschwerdeführer nicht gewünscht. Deshalb und weil eine Wohnung nur dann "nicht zu benutzen" wäre, wenn ein Energieversorgungsunternehmen auf Grund der sicherheitstechnischen Mängel an Energieanschlüssen die Energielieferung einstellen müsste, sei die Festsetzung einer geringeren Vergütung für die gegenständliche Naturalwohnung ausgeschlossen. Andernfalls hätte es jeder Bewohner einer älteren Naturalwohnung in der Hand, durch die Verhinderung der Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen die Höhe der von ihm zu leistenden Naturalwohnungsvergütung selbst zu beeinflussen. Eine derartige Vorgangsweise finde im GehG jedoch keine Deckung. Der Berufung sei demnach nur teilweise stattzugeben gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der der Beschwerdeführer dessen kostenpflichtige Aufhebung wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht darauf verletzt, dass seine Naturalwohnungsvergütung nicht höher festgesetzt werde, als dies nach den §§ 24a und 112f GehG vorgesehen sei, weiters durch unrichtige Anwendung der Vorschriften über die Sachverhaltsermittlung, das Parteiengehör und die Bescheidbegründung.

I. Rechtslage:

1. Die maßgebliche Rechtslage ist zunächst dem hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 99/12/0311 (= Slg. Nr. 15.408/A), zu entnehmen. Auf dieses wird gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen.

Weiters judiziert der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, dass sich sowohl die Regelungen einzelner Vergütungskomponenten in den §§ 24a und 24b GehG als auch die Untergliederung aller Komponenten in § 24a Abs. 1 letzter Satz GehG an den wohnrechtlichen Normen, insbesondere des MRG, orientieren. Dem Wohnrecht kommt daher auch für die Auslegung der §§ 24a bis 24c GehG in der Fassung der 45. Gehaltsgesetz-Novelle, die im Ergebnis an deren bloß kurisorischer Regelungstechnik nichts geändert hat, eine wichtige Orientierungsfunktion zu (vgl. zuletzt das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2007, Zl. 2006/12/0214, mwN).

2. § 10 Abs. 1 und 3 des Mietrechtsgesetzes (MRG), BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes (kurz: 2. WÄG), BGBl. Nr. 68/1991, lautet:

"Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung

§ 10. (1) Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs. 6 erster und zweiter Satz), hat bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Das Ausmaß dieser Abschreibung beträgt für jedes vollendete Jahr

1. bei den in Abs. 3 Z 1 und 3 genannten Aufwendungen ein Zehntel,

2. bei den von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln geförderten Aufwendungen jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung errechnet,

3. sonst ein Zwanzigstel.

(2) ...

(3) Die im Abs. 1 genannten Aufwendungen sind:

1. die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung,

2. die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2) in normaler Ausstattung,

3. die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung und

4. andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind."

§ 12a MRG in der Fassung des 3. WÄG, BGBl. Nr. 800/1993, sieht für den Fall der Veräußerung oder Verpachtung des vom Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens Ansprüche des Vermieters auf Mietzinserhöhung vor. Abs. 7 dieser Bestimmung lautet:

"(7) Bei Ermittlung des nach § 16 Abs. 1 zulässigen Hauptmietzinses sind im Fall des Abs. 2 die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Unternehmensveräußerung, im Fall des Abs. 3 jene zum Zeitpunkt der entscheidenden Änderung und im Fall des Abs. 5 jene bei Beginn des Pachtverhältnisses zugrunde zu legen. Zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes sind aber angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über den maßgeblichen Zeitpunkt hinaus von objektivem Nutzen sind."

§ 15a MRG, die Paragraphen- und Absatzbezeichnung eingefügt durch das 3. WÄG,BGBI. Nr. 800/1993 (Anm.: früher  
§ 16 Abs. 2 bis 4

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)