jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2004/2/25 2001/12/0155

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.2004

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;
63/02 Gehaltsgesetz;

Norm

GehG 1956 §112f idF 1999/I/127;
GehG 1956 §24a idF 1999/I/127;
MRG §15a Abs1 Z1;
MRG §15a Abs1 Z2;
MRG §15a Abs1 Z3;
MRG §15a Abs1 Z4;
MRG §15a Abs1;
MRG §16 Abs1;
MRG §16 Abs2;
MRG §16 Abs3;
MRG §16 Abs4;
MRG §16 Abs5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höß und die Hofräte Dr. Zens, Dr. Schick, Dr. Hinterwirth und Dr. Pfiel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ströbl, über die Beschwerde des R in S, vertreten durch Dr. Hannes K. Müller, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Radetzkystraße 18, gegen den Bescheid des Bundesministers für Landesverteidigung vom 7. Juni 2001, Zl. 401.700/33-2.3/01, betreffend die Neubemessung der Grundvergütung für eine bundeseigene Naturalwohnung gemäß § 24a in Verbindung mit § 112f des Gehaltsgesetzes 1956 (GehG), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.172,88 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer steht - seit 1. Juli 1995 als Oberst i.R. des Bundesheeres - in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund. Seine letzte Dienststelle war eine Truppenschule des Bundesheeres.

Mit Bescheid vom 22. Mai 1970 wurde dem Beschwerdeführer eine näher umschriebene Naturalwohnung in S (damals gemäß § 23 GÜG) überlassen. Die erstmalige Festlegung der Grundvergütung erfolgte auf Grundlage des § 24 GehG (idF vor der 44. und 45. GehG-Novelle). Während des aktiven Dienstverhältnisses wurde die Grundvergütung zuletzt mit Dienstrechtsmandat vom 3. März 1994 mit S 154,-- festgesetzt (Indexanpassung gemäß § 24a Abs. 4 GehG iVm Art X Abs. 3 der 45. GehG-Novelle).

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 14. November 1995 wurde dem Beschwerdeführer diese Wohnung - im Hinblick auf sein (mit Ablauf des 30. Juni 1995 erfolgtes) Ausscheiden aus dem Dienststand - gemäß § 80 Abs. 5 Z 1 BDG 1979 entzogen. Gleichzeitig wurde ihm von der genannten Behörde "mitgeteilt", dass ihm gemäß § 80 Abs. 9 leg. cit. "die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung bis auf Widerruf" weiter gestattet werde.

Sodann führte die belangte Behörde ein Verfahren zur Neubemessung der Grundvergütung für diese Naturalwohnung durch, das nun im zweiten Rechtsgang vor dem Verwaltungsgerichtshof anhängig ist. Die Einzelheiten des ersten Verfahrensganges, die Rechtslage und die der belangten Behörde überbundene Rechtsansicht können somit dem Vorerkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. April 2000, Zl. 2000/12/0005 = Slg. Nr. 15.409/A, entnommen werden.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch Einholung eines Gutachtens des Immobiliensachverständigen Mag. Dr. N. setzte die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid die Grundvergütung für die eingangs genannte Naturalwohnung mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 mit monatlich S 4.732,80 fest. Die Grundvergütung vermindere oder erhöhe sich gemäß § 24a GehG jeweils im Ausmaß der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit dieser Änderung.

Nach zusammenfassender Darstellung der Rechtslage ist der Begründung im Wesentlichen zu entnehmen, dass der Bund den im Spruch genannten Betrag bei einer Neuvermietung als Hauptmietzins im Sinn des § 24a Abs. 2 Z 2 GehG üblicherweise erhalten würde.

Dieser Hauptmietzins sei vom Sachverständigen wie folgt ermittelt worden: Üblicherweise erfolge die Ermittlung des Hauptmietzinses nach dem Richtwert. Dieser habe "zum Stichtag" für Kärnten S 64,30 pro m2 betragen, der jedoch nur bei schönen Wohnungen in sehr guter, ruhiger Wohngegend erzielbar und in Sp. nur selten erreichbar sei. Die Suche in den Internetdaten habe Angebote von Wohnungen in der Größe von 90 bis 140 m2 mit Quadratmetermieten von S 48,-- bis S 65,-- ergeben.

Die Bewertungskriterien für die gegenständliche Wohnung seien

Folgende:

Lage: gute Wohnlage, nicht sehr gut, da an der X. Straße.

Ausstattung und Erhaltungszustand: Im Allgemeinen gute Ausstattung, jedoch veraltete und für heute nicht gerne angenommene alte Verfliesung.

Fenster: einfach verglast, ca. 60 Jahre alt.

Heizung: Zentralheizung - jedoch ursprünglich und daher nicht zu berücksichtigen, Ofen mit festen Brennstoffen = keine zeitgemäße Art der Heizung, würde die Wohnung zur Kategorie abwerten.

Elektrische Anlage: Den Vorschriften entsprechend, jedoch veraltet und schwach.

Garten- und Rasenbenützungsmöglichkeit

Größe: Die Wohnung habe eine Größe, die sich nicht alle

leisten könnten und damit die Zahl der Interessenten und damit den Preis mindere.

"Schlussfolgerungen:

Auf Grund der oben angeführten Ausführungen, insbesondere durch Berücksichtigung des Zustandes der Fenster und Heizung mit festen Brennstoffen (Umstellung auf Gas durch den Mieter, Elektrische Anlagen, einer gewissen Abgewohntheit und Renovierungs- und Modernisierungsrückstau etc. und der schwer vermietbaren Größe, des Mietniveaus in Sp., der Bezirk Sp. hat einen der niedrigsten Einkommensdurchschnitte in Österreich, insbesondere durch Wohnbauten mit Wohnbauförderung) kann eine allgemeine und übliche Quadratmetermiete von rd. S 40,00 angenommen werden."

In seinen mit Schreiben vom 19. April 2001 erhobenen Einwendungen habe der Beschwerdeführer u.a. gerügt, dass der Sachverständige unzutreffend von einer Größe von 131,11 m2 statt richtig 118,32 m2 ausgegangen sei. Diesem Einwand werde Rechnung getragen und diese Größe für die im Spruch angeführte Grundvergütung (118,32 m2 x S 40,--) herangezogen. Weiters habe der Beschwerdeführer insgesamt die Brauchbarkeit der Wohnung in Abrede gestellt und dazu ergänzend ausgeführt, dass sich nicht nur diese, sondern das Wohnhaus an sich in sehr schlechtem Erhaltungszustand befinde und ernste Schäden dieses Hauses vorliegen. Ferner rinne beim Aufdrehen der Wasserleitung zuerst rotes Wasser aus der Leitung, was auf starken Rostbefall hindeute und Unbrauchbarkeit bewirke. Die Fußböden seien teilweise vermorscht bzw. in einem Zimmer auch durchgebrochen, ebenso seien Innentüren und Außenfenster alt und undicht, sodass, von der Unbrauchbarkeit abgesehen, jedenfalls erhebliche Abschläge bei der Bemessung des Richtwertmietzinsens vorzunehmen wären.

Dem hielt die belangte Behörde die (oben wiedergegebene) Befundaufnahme und Schlussfolgerung des Sachverständigengutachtens entgegen. Daraus gehe eindeutig hervor, dass insbesondere sehr wohl der Zustand der Fenster und Heizung, eine gewisse Abgewohntheit der Renovierungs- und Modernisierungsrückstau etc. berücksichtigt werde. Dem Gutachten hätten aber nicht die vom Beschwerdeführer angeführten Mängel entnommen werden können. Im Übrigen gelte die Einstufung in die Kategorie D nur für Wohnungen in nicht brauchbarem Zustand. Ein solcher sei dem Gutachten nicht zu entnehmen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der der Beschwerdeführer die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragte.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich nach dem Gesamtinhalt seines Vorbringens in seinem Recht auf gesetzmäßige Festsetzung der Vergütung für die von ihm benutzte Naturalwohnung gemäß §§ 24a und 112f GehG sowie durch unrichtige Anwendung dieser Normen und der Vorschriften über die Sachverhaltsermittlung, das Parteiengehör und die Bescheidbegründung (§§ 1, 8 DVG; §§ 37, 39, 60 AVG) verletzt.

Die maßgebliche Rechtslage ist dem bereits eingangs genannten hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 2000/12/0005 = Slg. Nr. 15.409/A, zu entnehmen.

Nach der Systematik des Gesetzes und dem bislang festgestellten Sachverhalt kommt hier entweder ein Richtwertmietzins nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG oder eine Kategorie D-Mietzins nach § 16 Abs. 5 MRG in Betracht.

Der - in Ermangelung anderer Ausnahmeregelungen - maßgebende Richtwertmietzins nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG kommt nach § 16 Abs. 5 MRG nur dann zur Anwendung, wenn keine Wohnung der Ausstattungskategorie D vorliegt. Dabei handelt es sich gemäß § 15a Abs. 1 Z 4 MRG um eine Wohnung, die entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt, oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird. Ebenso führt, wie sich aus der Aufzählung des Brauchbarkeitskriteriums in § 15a Abs. 1 Z 1 bis 3 MRG ergibt, das Fehlen der Brauchbarkeit zur Einstufung einer Wohnung in die Ausstattungskategorie D. Darunter ist zu verstehen, dass die Wohnung keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist und daher an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist. Gefährlichkeit der Energie- und sonstigen Versorgungsanschlüsse, worunter neben Elektrizitäts- und Gasleitungen auch die Wasserleitung zu verstehen sein wird, führen zur Unbrauchbarkeit, wenn die Fehler nicht ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können (vgl. die ausführlich begründete Entscheidung des OGH vom 7. Februar 1989, 5 Ob 8/89, zum Teil veröffentlicht in wobl 1989/45, ebenso vom 10. November 1998, 5 Ob 279/98k = wobl 1999/147, und vom 9. März 1999,5 Ob 71/99y = wobl 1999/155; weiters Schuster in Schwimann2, Rz 4 zu § 15a MRG; Würth in Rummel3, Rz 14 zu § 15a MRG; zu dem bei Trinkwasser einzuhaltenden Qualitätsstandard schließlich Lenk in immolex 2003, 173, jeweils mit weiteren Nachweisen).

Der Beschwerdeführer rügt zutreffend, dass sein Gesamtvorbringen zum maßgeblichen Wohnungszustand eine Bestreitung der Brauchbarkeit umfasst hat, was im zweiten Rechtsgang nicht hinreichend geprüft wurde.

Auch aus dem Vorbringen, der Bretterfußboden in der Wohnung sei vermorscht und gänzlich sanierungsbedürftig gewesen, kann im Fall eines großen Ausmaßes der davon betroffenen Bodenflächen und bei einer Betroffenheit nicht nur der Oberfläche, sondern auch des Unterbodens das Fehlen der Brauchbarkeit gefolgert werden (vgl. die Entscheidungen des OGH vom 11. Juni 1991, 5 Ob 1037/91 = MietSlg. 43.200, und vom 12. Juni 1996, 5 Ob 2151/96a, mit weiteren Nachweisen).

Die Wasserentnahmestelle im Inneren des Wohnungsverbandes stellt schließlich ein eigenständiges Erfordernis für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C dar (§ 15a Abs. 1 Z 4 MRG). Es wird daher zunächst zu prüfen und in den Feststellungen abzuklären sein, ob die behaupteten Verschmutzungen des über die Hausleitung bezogenen Wassers einen Umfang erreichen, der dem Fehlen dieses Ausstattungsmerkmals gleichgestellt werden kann. Sollte dies bejaht werden, wäre die Wohnung - vorbehaltlich der folgenden Ausführungen - in die Ausstattungskategorie D einzustufen.

Auch hier ist allerdings die Möglichkeit einer Beseitigung des Mangels mit geringem Aufwand zu prüfen, wofür bei der Wasserzuleitung etwa ein Einbau von Filteranlagen und andere technische Maßnahmen in Betracht kommen (vgl. dazu Lenk, a.a.O.). Die Möglichkeit, das Fehlen der Brauchbarkeit ohne größere Aufwendungen zu beseitigen, steht einer Bejahung der Brauchbarkeit gleich. Die Erheblichkeit des Aufwandes ist nach den Umständen der einzelnen Wohnung zu bewerten (vgl. dazu etwa die Entscheidungen des OGH vom 16. September 1997, 5 Ob 401/97z = MietSlg. 49.296, und vom 10. November 1998, 5 Ob 279/98k = MietSlg. 50.315). Allgemein gültige betragliche Grenzen können dafür nicht aufgestellt werden (vgl. etwa die Entscheidung des OGH vom 11. Mai 2000, 7 Ob 89/00i u.v.a.).

Hinzuweisen ist auch darauf, dass zwar beim Fehlen der Brauchbarkeit der Wohnung keine Obliegenheit zur Bemängelung besteht (vgl. die Entscheidungen des OGH vom 10. November 1998, 5 Ob 279/98k = wobl 1999/147, vom 12. Februar 2002, 5 Ob 274/01g, u. a.). Allerdings können bei Unterbleiben der Anzeige der Unbrauchbarkeit der Wasserzuleitung als einzelnem Kategoriemerkmal gemäß dem letzten Satzteil des § 15a Abs. 1 Z 4 MRG hieraus keine Dauerrechtsfolgen für das zulässige Entgelt in Anspruch genommen werden (vgl. die Entscheidungen des OGH vom 12. März 1985, 5 Ob 19/85 = MietSlg. 37.329, und vom 18. Februar 1986,2 Ob 644/85 = MietSlg. 38.348 mit weiteren Nachweisen der Vorjudikatur).

Eine nach den dargestellten Grundsätzen insgesamt erfolgte Verneinung des Vorliegens einer Wasserentnahmestelle oder der Brauchbarkeit führt zur Anwendung der im § 16 Abs. 5 MRG normierten Mietzinsobergrenzen, die - unabhängig von der Ortsüblichkeit, also dem am Markt für vergleichbare Wohnungen erzielbaren Hauptmietzins - keinesfalls überschritten werden dürfen.

Im Fall einer Bejahung der Brauchbarkeit wird der zulässige Richtwertmietzins zu ermitteln und in der Begründung des neuen Bescheides entsprechend den Grundsätzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG mit nachprüfbarer Berechnung darzustellen sein.

Ausgangspunkt hiefür ist der am 1. Juli 1998 geltende Richtwert für Kärnten, der nach der Kundmachung des Bundesministers für Justiz vom 6. März 1998, BGBl. II Nr. 72/1998, S 63,90 pro m2 betrug (vgl. dazu etwa Würth in Würth/Zingher, Wohnrecht 2002, 138). Hievon sind dann Zuschläge und Abstriche nach den im Einzelfall entsprechend dem Inhalt des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG getroffenen Feststellungen zu machen.

Hinzuweisen ist dabei allerdings darauf, dass die die Heizungsanlage betreffende Argumentation des Beschwerdeführers nicht zu überzeugen vermag. Für das Kriterium der Brauchbarkeit ist nämlich lediglich eine beliebige Beheizbarkeit der Wohnung zu fordern (vgl. die Entscheidung des OGH vom 11. Juni 1991, 5 Ob 1037/91 = MietSlg. 43.200). Eine - nach der im ersten Rechtsgang ausführlich dargelegten Rechtansicht zu verneinende - Etagenheizung oder eine ihr gleichwertige stationäre Heizung ist dagegen ausschließlich für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A Voraussetzung (§ 15a Abs. 1 Z 1 MRG). Ihr Fehlen führt somit bloß zur Ausstattungskategorie B und ist somit mit einem 25 %igen Abschlag von dem für die Normwohnung festgelegten Richtwert ausreichend berücksichtigt. Weitere Feststellungen über den Zustand der vorliegenden Koksetagenheizung, die für eine Wohnung der Kategorie B oder C jedenfalls unmaßgebend war, sind daher nicht erforderlich.

Zuschläge kommen, soweit derzeit ersichtlich, insbesondere dann in Betracht, wenn einzelne für die letztlich festgestellte Ausstattungskategorie nicht notwendige, wohl aber in einer höheren Kategorie verlangte Ausstattungselemente (etwa eine Warmwasseraufbereitungsanlage) festgestellt werden, die nicht vom Beschwerdeführer selbst finanziert worden waren. Dasselbe gilt für Ausstattungen und Einrichtungen, die nicht zum

Standard der Normwohnung zählen (vgl. dazu etwa die Entscheidungen des OGH vom 21. August 2001, 5 Ob 168/01v, vom 1. Oktober 2002, 5 Ob 230/02p, und vom 8. April 2003, 5 Ob 296/02v).

Der nach denselben Grundsätzen vorzunehmenden Prüfung der Abschläge wird eine Erörterung der im Einzelnen behaupteten Mängel und Nachteile der Wohnung mit dem Beschwerdeführer voranzugehen haben. Diese werden insgesamt nachvollziehbar und damit schlüssig überprüfbar in den Feststellungen darzustellen sein.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass nach herrschender Lehre (vgl. Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Rz 19 zu § 16 MRG) und nach der Judikatur (vgl. die Entscheidung des OGH vom 7. März 1997, 4 Ob 1527/95 = MietSlg. 47.267) aus der systematischen Einordnung des Richtwertmietzinses zwischen angemessenem Hauptmietzins (§ 16 Abs. 1 MRG) und Kategoriemietzins (§ 16 Abs. 5 MRG) folgt, dass sich aus der Angemessenheit die Obergrenze, aus den Kategoriesätzen des § 15a Abs. 1 MRG jedoch auch die Untergrenze jeder Richtwertmietzinsbemessung ergibt.

Da das Ermittlungsverfahren somit neuerlich auf Grund einer unzutreffenden Rechtsauffassung der belangten Behörde mangelhaft geblieben ist, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der gemäß ihrem § 3 Abs. 2 anzuwendenden Pauschalierungsverordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Die Umrechnung des für die Gebühr nach § 24 Abs. 3 VwGG verzeichneten Schillingbetrages gründet sich auf § 3 Abs. 2 Z 2 Eurogesetz, BGBl. I Nr. 72/2000.

Wien, am 25. Februar 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2001120155.X00

Im RIS seit

23.03.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at