jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2003/12/18 2000/12/0104

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2003

Index

63/01 Beamten-Dienstrechtsgesetz;
63/02 Gehaltsgesetz;

Norm

BDG 1979 §80 Abs5 Z1;
BDG 1979 §80 Abs9;
GehG 1956 §112c Abs4 idF 1998/I/123;
GehG 1956 §112f Abs1 idF 1999/I/127;
GehG 1956 §24 Abs1;
GehG 1956 §24a Abs2 Z2 idF 1986/387;

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. Lamprecht, über die Beschwerde des K in L, vertreten durch Riedl & Ringhofer, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 5, gegen den Bescheid des Bundesministers für Landesverteidigung vom 14. März 2000, Zl. 405.785/12-2.3/00, betreffend Neubemessung der Grundvergütung für eine Naturalwohnung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften 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 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 belangten Behörde vom 18. September 1975 mit Wirkung vom 1. August 1974 eine näher bezeichnete Naturalwohnung mit etwa 120 m2 in Linz überlassen und die Grundvergütung hiefür mit S 331,70 festgesetzt worden.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 22. September 1982 wurde - da der Beschwerdeführer die von ihm bisher mitbenützte Mansarde am 28. Mai 1982 zurückgegeben habe - im Einvernehmen mit dem Bundeskanzleramt und dem Bundesministerium für Finanzen die Vergütung der von ihm benutzten Naturalwohnung in der Größe von 105,31 m2

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 belangten 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 zugrundliegende 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 benützte 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 Beamtendienstrechtsgesetzes 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 Naturalwohnungsbenützers 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 erhob 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 Wohnungsübernahme 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 Wohnungsbenutzer 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 nunmehr angefochtene Bescheid mit folgendem Spruch (Hervorhebungen im Original):

"Gemäß § 112f im Zusammenhalt mit § 24a des Gehaltsgesetzes 1956, in der Fassung der Dienstrechts-Novelle, BGBl. Nr. 127/1999, (GG) im Zusammenhalt mit § 80 Abs. 9 des Beamten Dienstrechtsgesetzes 1979, BGBl. Nr. 333 (BDG), sowie § 1 des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 (DVG), BGBl. Nr. 29, und § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. 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 Zusammenhalt mit §§ 112f und 112c des Gehaltsgesetzes 1956, BGBl. Nr. 54, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. 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 Benützung 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 Benützung der Naturalwohnung mehr zustehe. Diese Bestimmung ermögliche, dass die Weiterbenützung 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 m2 Nutzfläche auf S 27,82 pro m2 Nutzfläche reduziert worden.

Gegen diesen Bescheid 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 in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich 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 hg. Erkenntnis vom 28. April 2000, Zl. 99/12/0311, zu entnehmen.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers bestehe die inhaltliche Rechtswidrigkeit des Spruchpunktes 2.) des angefochtenen Bescheides darin, dass dieser rechtliche Feststellungen enthalte, die allein dem Gesetz vorbehalten seien und für ihn konkret insofern nachteilige Folgen haben könnten, als bei einer zukünftigen günstigeren Gesetzesregelung diese bescheidmäßigen Feststellungen weiterhin Gültigkeit behielten. Spruchpunkt 3.) des angefochtenen Bescheides sei zwar als Leistungsentscheidung formuliert, als solche jedoch unvollständig, da die Angabe der Rückstandshöhe fehle und daher ebenfalls höchstens als Feststellungsentscheidung wirksam sei. An einer solchen bestehe jedoch kein rechtliches Interesse, weil die Erlassung eines Leistungsbescheides möglich gewesen wäre. Aber bereits Spruchpunkt 1.) des angefochtenen Bescheides sei rechtswidrig, da Spruch und Begründung des angefochtenen Bescheides nur auf Abs. 4 des § 24a GehG Bezug nähmen, während das Gesetz lediglich auf Abs. 2 der

genannten Bestimmung verweise. Richtigerweise hätte daher gemäß § 24a Abs. 4 GehG die Anhebung des Bemessungssatzes, nicht jedoch eine Anhebung der Bemessungsgrundlage erfolgen dürfen. Es sei gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt, wann die Naturalwohnungsvergütung erstmals (bescheidmäßig) zu bemessen sei. Auf Grund des Gesamtsystems, insbesondere der Wertsicherungsregelung des § 24a Abs. 6 GehG, könne es aber keinen Zweifel daran geben, dass diese Erstbemessung mit der Wohnungszuweisung zu erfolgen habe und dass in weiterer Folge Änderungen nur insoweit zulässig seien, als es das Gesetz ausdrücklich vorsehe. In diesem Kontext sei die Bestimmung des § 24a Abs. 4 GehG zu verstehen, welche vorsehe, dass mit der Überlassung einer Naturalwohnung an den Ruhestandsbeamten oder an Angehörige des verstorbenen Beamten eine Erhöhung der Naturalwohnungsvergütung durch Anhebung des Bemessungssatzes von 75 % auf 100 % eintrete. In diesem Zusammenhang werde eine Neubemessung sinngemäß mit Wirkung ab dem auf das betreffende Ereignis folgenden Monatsersten angeordnet. Diese Neubemessung beruhe daher auf einer konkreten Rechtsänderung. Aus diesem eindeutigen Gesetzeszweck und der Systematik des Gesetzes ergebe sich nicht der geringste Anhaltspunkt dafür, dass nach dem Willen des Gesetzgebers oder dem Gesetzessinn hiedurch eine weiter gehende generelle Neubemessung angeordnet werden sollte. In die Rechtskraft eines Bemessungsbescheides werde durch die Gesetzesregelung nur insofern eingegriffen, als es der Anhebung des Bemessungssatzes entspreche. Im Übrigen bleibe deren Rechtskraftwirkung auch bezüglich der dem erzielbaren Hauptmietzins entsprechenden Bemessungsgrundlage bestehen. Davon ausgehend könne § 112f Abs. 1 GehG nicht die von der belangten Behörde angenommene Bedeutung zukommen. Bei dieser Bestimmung handle es sich um eine Übergangsregelung, die dazu diene, den Bemessungssatz auch gegenüber jenen Beamten, welche vor Einführung des § 24a Abs. 4 GehG pensioniert worden seien, beziehungsweise gegenüber jenen Angehörigen, die einem Beamten bereits vor dem 1. Juli 1998 in die Nutzungsrechte an der Naturalwohnung nachgefolgt seien, zu erhöhen. Wie auch von der Regelung des § 24a Abs. 4 GehG vorgesehen, dürfe es daher bei der "Neubemessung" nur zu einer Anhebung des Bemessungssatzes kommen. Dies auch deshalb, weil § 112f Abs. 1 GehG nicht zwischen Wohnungen im Sinne der Ziffern 1 und 2 des zweiten Absatzes des § 24a GehG unterscheide. Folgte man der Ansicht der belangten Behörde, so würde dies zu einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung führen. Bei Wohnungen, die der Bund seinerseits angemietet habe, könne es während laufender Mietverhältnisse nicht zu einer einseitigen Anhebung des Mietzinses durch den Vermieter kommen. Daher sei es aber auch bei Eigenwohnungen des Bundes nicht zulässig, trotz Identität des Nutzungsberechtigten den Mietzins zu erhöhen.

Der angefochtene Bescheid sei aber auch rechtswidrig infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, da sich die belangte Behörde mit dem umfangreichen Berufungsvorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Mängel der gegenständlichen Wohnung nur in unzureichender Weise auseinander gesetzt und dazu lediglich ausgeführt habe, dass seinen berechtigten Einwendungen Rechnung getragen worden sei und daher die Bemessungsgrundlage von S 32,--/m2 Nutzfläche auf S 27,82/m2 Nutzfläche reduziert worden sei. Hätte sich die belangte Behörde mit seinem Berufungsvorbringen auseinander gesetzt, wäre sie zu dem Ergebnis gelangt, dass schwerste Wohnungsmängel vorliegen und schon aus diesem Grund eine Erhöhung der Grundvergütung für die gegenständliche Naturalwohnung nicht zulässig sei.

Die Beschwerde ist im Ergebnis berechtigt:

Die im Beschwerdefall zunächst zu klärende Frage ist, ob die gänzliche Neubemessung der Grundvergütung bei der gegebenen Sachlage zu Recht erfolgt ist oder nicht.

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 m2 Nutzfläche unter offenbarer 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. Hiedurch wäre der durch andere Kategoriemerkmale 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 Kategoriemerkmale, 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 Zusammenhanges zwingenderweise die der Spruchpunkte 2. und 3. nach sich.

Aus diesen Gründen war der angefochtene Bescheid zur Gänze wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG 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 der für die Gebühr nach § 24 Abs. 3 VwGG verzeichneten Schillingbeträge gründet sich auf § 3 Abs. 2 Z. 2 Eurogesetz, BGBl. I Nr. 72/2000.

Wien, am 18. Dezember 2003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2000120104.X00

Im RIS seit

30.01.2004

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at