

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/6/18 2001/06/0176

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.06.2003

## Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

## Norm

MRG §30 Abs2 Z15;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Rosenmayr als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Hofer, über die Beschwerde der S in H, vertreten durch Dr. Gerald Gärtner, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Bozner Platz 1, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol vom 23. November 2001, Zi. Präs.IV-O- 14088-2, betreffend Interessenbescheid nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (mitbeteiligte Partei: H in W, vertreten durch Dr. Bernd Schmidinger, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Sparkassenplatz 2), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- und dem Mitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von EUR 1089,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Mitbeteiligte ist Eigentümer, die Beschwerdeführerin Mieterin des Hauses M-Gasse 1 in H, welches unmittelbar in der Nähe zum M-Turm gelegen ist und nach den insoweit unbekämpften Feststellungen der belangten Behörde aus dem 15. Jahrhundert stammt und unter Denkmalschutz steht. Es gehört zum erweiterten Altstadtkern (Schutzzone) der Stadtgemeinde H, befindet sich jedoch derzeit in einem desolaten Zustand. Nach dem Befund des beigezogenen Gutachters weist die Putzfassade teilweise Feuchtigkeitsschäden auf, die Fassade ist nicht gefärbelt, die Holzfensterrahmen sind stark verwittert. Insbesondere die Elektroinstallationen befinden sich in einem technisch völlig überalterten Zustand, teilweise befinden sich Sicherungskästen offen direkt unter einem undichten Lichtschacht, was ein erhöhtes Brandrisiko darstellt, insbesondere auch durch eine regelmäßige Überlastung des elektrischen Netzes. Es gab Wassereintritte im Lichthof und im Stiegenhaus. Das Haus weist keine Zentralheizung auf. Zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung durch die belangte Behörde bestanden 12 aufrechte - zum Teil langfristige - Wohnmietverhältnisse, fünf Wohnungen standen infolge Unbenutzbarkeit leer, ein Raum ist gewerblich genutzt (Lager). Eine wirtschaftlich vertretbare Generalsanierung ist nach Ansicht des Sachverständigen nur bei Räumung des Gebäudes machbar.

Mit Stand Oktober 2000 waren beim Wohnungsamt H insgesamt 768 Wohnungssuchende gemeldet, davon 373 für Mietwohnungen, 179 für Eigentums- oder Mietwohnungen, wobei besonders Wohnungen der Kategorien A und B

gesucht werden.

Der Mitbeteiligte plant die grundlegende Sanierung und den Umbau des Hauses zur Herstellung von 16 Wohnungen der Kategorie A.

Mit Eingabe vom 21. August 2000 beantragte der Mitbeteiligte die Erlassung eines Feststellungsbescheides gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG des Inhalts, der geplante Umbau liege im öffentlichen Interesse.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 12. Oktober 2001 wurde festgestellt, dass der geplante Umbau nicht im öffentlichen Interesse liege.

Gegen diesen Bescheid er hob der Mitbeteiligte Berufung.

Mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dieser Berufung Folge und änderte den Spruch gemäß § 66 Abs. 4 AVG dahingehend ab, dass festgestellt wurde, der geplante Umbau liege im öffentlichen Interesse.

Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtslage begründete die belangte Behörde unter Verweis auf die Ergebnisse des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens ihren Bescheid im Wesentlichen damit, dass zur Feststellung des quantitativen Wohnbedarfs bzw. qualitativen Wohnfehlbestands die Heranziehung des Bodenbeschaffungsgesetzes (§ 4) zulässig erscheine. Demnach liege quantitativer Wohnbedarf dann vor, wenn in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und anerkannt seien. Im konkreten Fall seien dies über 5 %. Von einer Linderung der Wohnungsnot könne jedoch nicht gesprochen werden, wenn das Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich die Schaffung von Luxuswohnungen sei. Das Gleiche gelte, wenn durch das geplante Vorhaben die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt werde. Die Behörde erster Instanz habe ihre negative Feststellung darauf gegründet, dass Luxuswohnungen erbaut werden sollten, sie habe dabei aber übersehen, dass der Mitbeteiligte beabsichtige, für die Bauführung öffentliche Mittel zu verwenden. Dadurch sei eine freie Mietzinsbildung nicht mehr möglich, vielmehr sei er damit an die Richtwerte im MRG oder anderen gesetzlichen Vorschriften gebunden. In diesem Fall könne nicht mehr von der Errichtung von Luxuswohnungen ausgegangen werden. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH sei jedenfalls dann von einer nicht bloß geringfügigen Vermehrung der Wohnfläche auszugehen, wenn die Nutzfläche über ein Viertel vergrößert werde. Gegenständlicher Umbau hätte aber sogar eine Vergrößerung der Gesamtnutzfläche über die Hälfte der bisherigen Nutzfläche erbracht. Auch der qualitative Wohnfehlbestand werde durch den Umbau gemindert. Besonders Wohnungen der Kategorien A und B würden gesucht, es bestehে also in der Stadtgemeinde H ein qualitativer Wohnfehlbestand. Durch den Umbau würden aus den 12 (brauchbaren) D-Wohnungen 16 A-Wohnungen entstehen. Dadurch würden ca. 3 % der gesamten (also nicht nur für A vorgemerkt) Mietwohnungssuchenden eine Wohnung erhalten. Zur näheren Determinierung des Begriffes der Assanierung sei das Stadterneuerungsgesetz 1974 heranzuziehen gewesen. Zur Prüfung der Assanierungsbedürftigkeit habe die Behörde erster Instanz auf das Vorhandensein einer Stadterneuerungsverordnung abgestellt, jedoch dabei verkannt, dass eine Assanierung nach dem Stadterneuerungsgesetz auch ohne eine solche Verordnung möglich sei. In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass die Voraussetzungen für die Assanierungsbedürftigkeit nach dem StEG in Verfahren nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nur materiell zu prüfen seien und gleichsam als Hilfsmittel für die Entscheidung herangezogen werden könnten, ein starres Festhalten am StEG aber nicht geboten sei. Die Assanierungsbedürftigkeit sei nach § 1 Abs. 2 StEG jedenfalls dann gegeben, wenn

a) es sich nicht um ein landwirtschaftliches Wohnhaus außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes handelt,

b) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen,

c)

sich mehr als zwei Wohnungen im Haus befinden und

d)

mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist, das heißt ohne Wasserentnahmestelle oder ohne Klosett im Wohnungsverband.

Im Konkreten seien alle Punkte, welche eine Assanierungsbedürftigkeit begründen könnten, gegeben, insbesondere, da Wohnungen der Kategorie D über keine Wasserentnahmestelle oder Klosett in Innern der Wohnung verfügten.

Auch unabhängig vom Assanierungsbedarf des StEG sei aufgrund des äußerst desolaten Zustands des gegenständlichen Hauses eine komplette Sanierung geboten. Es bestehe in diesem Bereich nicht nur Gefahr für das Haus und für die darin lebenden Bewohner, ebenso seien hievon die umliegenden Häuser (insbesondere die Brandgefahr durch unzureichende und veraltete Elektroinstallationen und Feuerungsstellen) betroffen. Im Zusammenhang mit der Assanierung sei noch auf einen weiteren ("anderen" iSd Z 15 leg. cit.) Grund, welches ein öffentliches Interesse begründet, hinzuweisen gewesen. Städtebauliche Rücksichten könnten ein wichtiges Anliegen des Gemeinwohls und damit ein öffentliches Interesse iSd § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG begründen und zwar insbesondere dann, wenn der geplante Neu- oder Umbau aus besonders wichtigen Gründen unter Berücksichtigung der Lage des Objektes und der Bedeutung seiner Gestaltung für das Stadtbild erfolge. Die Bedeutung des gegenständlichen Hauses zeige sich auch darin, dass das Haus M-Gasse 1 unter Denkmalschutz gestellt worden sei. Dem Stadtkern- und Ortsbildschutz komme auch im Hinblick auf einschlägige gesetzliche Regelungen eine bedeutsame Rolle in Tirol zu. H sei 1977 durch Verordnungen des Landeshauptmann von Tirol zur Erhaltungs- und Sichtzone iSd Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetzes erklärt worden. Die Restaurierung des aus dem 15. Jahrhundert stammenden Wohnhauses stelle sicherlich auch einen wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung des H Stadtbildes dar, weshalb hier ein öffentliches Interesse iSd § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG gegeben sei.

Auf der anderen Seite seien jedoch auch die schutzwürdigen Interessen der bisherigen Mieter zu berücksichtigen, insbesondere jener, die schon viele Jahre im gegenständlichen Wohnhaus Wohnungen gemietet hätten. Die durch die erstinstanzliche Behörde pauschal ausgesprochene Unzumutbarkeit für die drei langjährigen Mieter, aus der Wohnung auszuziehen, müsse wohl differenzierter gesehen werden. Vor allem müsse bei der Beurteilung der schutzwürdigen Interessen besonders beachtet werden, dass nicht die Entscheidung des zuständigen Gerichts im Kündigungsverfahren (zumindest teilweise) vorweggenommen werde. So stehe es der Behörde nicht zu, über die Ersatzbeschaffung an sich und die Qualität der Ersatzwohnungen im Besonderen abzusprechen. Insbesondere im Hinblick auf die niederschriftlichen Aussagen der meisten Mieter bestünden keine wichtigen schutzbedürftigen Interessen, die das vorher dargelegte öffentliche Interesse überwögen. Es habe keine Stellungnahme der Mieter gegeben, die wichtige Argumente gegen die Räumung und den Umbau vorgebracht habe. Vielmehr sei allgemein Verständnis für die Sanierung entgegengebracht worden. Sogar T. habe sich mit seinen 78 Jahren (davon fast 50 Jahre in dieser Wohnung) bereit erklärt, in eine andere Wohnung umzuziehen, sofern diese in derselben Gegend gelegen sei. Zwar seien besonders die Interessen langjähriger Mieter massiv schutzwürdig, dies dürfe jedoch nicht dazu führen, dass der Kündigungsgrund nach Z. 15 nicht mehr anwendbar sei, da es der allgemeinen Lebenserfahrung entspreche, dass in alten sanierungsbedürftigen Wohnhäusern oftmals langjährige Mietverhältnisse bestünden und insbesondere dann, wenn sich die langjährigen Mieter nicht gegen eine Kündigung und Übersiedlung ausgesprochen, sondern sich sogar damit einverstanden erklärt hätten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht werden.

Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Parteiengehör, sowie richtige Anwendung des MRG sowie des StEG verletzt.

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

Auch der Mitbeteiligte erstattete eine Gegenschrift, in welcher er die Beschwerdeabweisung beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

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

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

Die Beschwerdeführerin macht zunächst als Verfahrensfehler geltend, sie sei zur Frage der Sanierungsbedürftigkeit nie befragt worden, dadurch sei sie in ihrem Recht auf Parteiengehör empfindlich verletzt worden.

Dem ist entgegen zu halten, dass sie - wie auch alle übrigen Mieter des Hauses M-Gasse 1 - eine (mit 27. November 2000 datierte und noch am selben Tag abgefertigte) Verständigung von der Einleitung des Feststellungsverfahrens zugestellt erhalten hat, in welcher sie zur Akteneinsicht und Stellungnahme aufgefordert worden war. Die Verständigung ist ohne Rückschein erfolgt. Gemäß § 26 ZustellG ist in einem solchen Fall davon auszugehen, dass die Zustellung erfolgt und es Sache des Adressaten ist, das Gegenteil geltend zu machen. Da dies im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist, ist davon auszugehen, dass zugestellt wurde. Während alle anderen Mieter mündlich oder schriftlich ihre Stellungnahmen abgegeben haben, haben lediglich sie und zwei andere Mieter keine Stellungnahme abgegeben. Zustellmängel wurden von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht. Es ist ihr daher - entgegen ihrer diesbezüglichen Behauptung - die Möglichkeit offen gestanden, ihre Einwendungen gegen die begehrte Feststellung zu erheben. Aus welchen Gründen sie dies unterlassen hatte, wird von ihr auch in der Beschwerde nicht dargelegt und ist auch aus dem Akteninhalt nicht ersichtlich.

Insoweit die Beschwerdeführerin weiters vorbringt, zwölf der insgesamt vierzehn Wohnungen seien nicht der Kategorie D - wie die Verwaltungsbehörden festgestellt hätten -, sondern der Kategorie C zuzuordnen, da die jeweiligen Mieter die dazu erforderlichen Vorkehrungen (Bad und WC) selbst geschaffen hätten, ist darauf zu verweisen, dass es darauf nicht ankommt, ob es sich bei allen vermieteten Wohnungen tatsächlich um Mietobjekte der Kategorie D handelt, wie im Folgenden noch darzulegen sein wird.

Behauptet die Beschwerdeführerin ferner, die Behörden seien auf die Frage der Beschaffung einer Ersatzwohnung nicht ausreichend eingegangen, sie sei schon alt und erleide durch die aufgezwungene Umsiedlung eine unzumutbare psychische Belastung, so ist ihr entgegen zu halten, dass im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren (wie auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren) nicht zu prüfen ist, ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vorliegt oder nicht (weil diese Entscheidung allein dem Zivilgericht vorbehalten ist), somit die Verwaltungsbehörden lediglich zu dem in dieser Gesetzesstelle näher umschriebenen bescheidmäßigen Ausspruch berufen waren. Aus dem Spruch des angefochtenen Bescheides geht in diesem Sinne ja auch lediglich hervor, dass die belangte Behörde nicht etwa das Vorliegen des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, sondern nur das Vorliegen der in dieser Gesetzesstelle vorgesehenen Feststellung getroffen hat. Die Frage der Zumutbarkeit der beizustellenden Ersatzwohnung bzw. der Kündigung des gegenständlichen Mietobjekts wird somit Gegenstand des allenfalls erst anschließenden Kündigungsverfahrens sein. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren - obwohl davon auszugehen ist, dass ihr die Verständigung zugekommen ist - nichts Konkretes vorgebracht.

Es trifft zu, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt darauf verwiesen hat (siehe das hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, ZI. 98/06/0131, aber auch das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, ZI. 94/06/0093, und die in diesem angeführte Vorjudikatur), dass es sich bei der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt und der Tatbestand der Schaffung von Wohnräumen im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (jedenfalls) nicht erfüllt ist, wenn Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich die Schaffung von Luxuswohnungen ist oder durch das Vorhaben die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt wird.

Insoweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang in der Beschwerde "mangels Möglichkeit der Akteneinsicht" die Behauptung aufstellt, das Wohnhaus M-Gasse 1 enthalte nicht 16 Wohnungen der Kategorie D, sondern 14 Wohnungen "überwiegend" der Kategorie C, ist sie darauf zu verweisen, dass aus den vorgelegten Bestandsplänen sowie der beigelegten Mieterliste eindeutig hervor geht, dass sich im gegenständlichen Objekt insgesamt 12 brauchbare Mietobjekte befinden. Dass es sich bei den vermieteten Objekten um Wohnungen aber jedenfalls der Kategorie C handelt, mit dem geplanten Umbau daher nicht nur eine effektive quantitative Vermehrung von 12 auf 16 Wohnungen, sondern auch eine qualitative Verbesserung durch Standardanhebung (von zumindest Kategorie C auf Kategorie A) erreicht wird, geht aus ihrem eigenen Vorbringen hervor. Der Verwaltungsgerichtshof hat zu den Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes ausgesprochen (siehe das Erkenntnis vom 19. März 1986, Slg. Nr. 12.080/A), dass der projektierte Neu- oder Umbau jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein muss, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden

Wohnungsnot dient, und es solcherart rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte Einzelner aufzuheben. Im Sinne dieser Judikatur kann von einer Wohnungsnot in einem bestimmten Ortsgebiet dann gesprochen werden, wenn im Ortsgebiet das Angebot solcher Wohnungen, welche nach ihrer Beschaffenheit zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Wohnungssuchenden ausreichen und deren Entgelt mit den wirtschaftlichen Verhältnissen dieser Wohnungssuchenden im Einklang steht, in erheblichem Umfang hinter jener Nachfrage zurückbleibt, die sich nicht nur auf einen vorübergehenden Bedarf gründet. Die Vermehrung der vermietbaren Wohnungen um 4 stellt jedenfalls keine nur geringfügige Vermehrung von Wohnungen dar (siehe zu all dem das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 98/06/0131). Die Feststellung der Behörden, es seien allein 768 Wohnungssuchende vorgemerkt, davon 373 für Mietwohnungen der Kategorie A oder B, und 179 entweder für Eigentums- oder für Mietwohnungen blieb von der Beschwerdeführerin unbekämpft. Insgesamt ergäben diese Zahlen 552 Wohnungssuchende in H. für Mietwohnungen der herzustellenden Kategorie A, sodass nicht zweifelhaft sein kann, dass die Schaffung 16 neuer Mietobjekte der begehrten Kategorie die Wohnungsnot nicht bloß unwesentlich zu lindern imstande wäre. Von "Luxuswohnungen" kann in Hinblick auf die sich allein aus der zur Verfügung stehenden Summe der Wohnnutzflächen errechenbaren Wohnungsgrößen nicht die Rede sein. Auch andere Indizien, die für die Errichtung von "Luxuswohnungen" entgegen der bekundeten Absicht des Mitbeteiligten sprächen, lassen sich den Akten nicht entnehmen. Dass die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel derzeit nur beabsichtigt ist, kann im Hinblick darauf nicht als Argument gegen die begehrte Feststellung ins Treffen geführt werden, dass die Durchsetzbarkeit des Vorhabens u. a. auch vom Ausgang der (gerichtlichen) Kündigungsverfahren abhängig sein wird.

Insgesamt vermögen die Argumente der Beschwerde eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufzuzeigen. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht, hinsichtlich des Mitbeteiligten im Rahmen des gestellten Begehrens, auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 18. Juni 2003

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2001060176.X00

**Im RIS seit**

01.08.2003

**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)