jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2013/12/11 2010/12/0216

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2013

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
63/01 Beamten-Dienstrechtsgesetz;

Norm

ABGB §1036;
ABGB §1096;
BDG 1979 §80 Abs2;
MRG §3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Sulyok und die Hofräte Dr. Zens und Dr. Thoma sowie die Hofrätinnen Mag. Nussbaumer-Hinterauer und Mag. Rehak als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Köhler, über die Beschwerde des I H in W, vertreten durch Dr. Walter Riedl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Franz Josefs-Kai 5, gegen den Bescheid den Bundesminister für Landesverteidigung und Sport vom 16. November 2010, GZ. P412493/65-PersB/2010, wegen Zurück- und Abweisung von Anträgen eines Nutzers einer Naturalwohnung betreffend die Therme, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die M (M) sind Eigentümer eines Wohnhauses in Wien. Am 22. April 1996 wurde zwischen den M als Vermieter und der Republik Österreich/Heeresverwaltung als Mieterin ein Mietvertrag betreffend eine Wohnung in diesem Wohnhaus abgeschlossen. Die Republik Österreich wurde dabei berechtigt, die gemietete Wohnung zur Wohnversorgung an Ressortangehörige als Dienst- oder Naturalwohnung weiterzugeben. Dem Beschwerdeführer werde mit Bescheid der belangten Behörde vom 28. Juni 1996 dieser Wohnung als Naturalwohnung zugewiesen.

Am 29. April 2010 stellte der Beschwerdeführer folgenden Antrag:

"Ich beantrage dass die Dienstbehörde feststellt, Ihre Rechte als Mieterin gegenüber der M dahingehend geltend zu machen, dass die M als Eigentümerin der Wohnung (Adresse) ihren Verpflichtungen auf eine technisch einwandfreie Warmwasser- und Wärmeversorgung nachkommt.

In eventu stelle ich den Antrag, dass das BMLVS als Mieterin der mir zugewiesenen Wohnung die Therme gem. § 9 MRG ersetzt, da nur das BMLVS eine Refundierung bei Rückgabe der Wohnung gem. § 10 MRG geltend machen kann.

Begründung

1.) Der O. Therme ist aufgrund des Anschaffungspreises eher eine durchschnittliche Qualität zuzugestehen. In der Zwischenzeit hat sich der Gesamtzustand der Therme verschlechtert.

Nach Auskunft des Wartungstechnikers der Firma A. gibt es keine Ersatzteile für die O. Therme. Seiner Aussage nach hat die Therme auch schon das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und da eine konstante Zündflamme brennt, schont sie auch die Umwelt nicht - von den erhöhten Kosten gar nicht zu sprechen.

Ich erlaube mir darauf hinzuweisen, dass ich von allem Anfang an einen Wartungsvertrag abgeschlossen habe und eine jährliche Wartung der Therme seit Übergabe der Wohnung von mir veranlasst und stets auch durchgeführt worden ist.

2.) Der Bund würde ansonsten einen wirtschaftlichen Vorteil daraus erzielen, da er grundsätzlich Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen kann, was mir als Nutzer nicht möglich ist.

Schon alleine aus der Fürsorgeverpflichtung des Dienstgebers heraus und im Zusammenhang mit dem § 1096 ABGB gilt auch für Naturalwohnungen, dass diese in brauchbarem Zustande zu erhalten sind, was nur durch eine technisch einwandfreie Warmwasser- und Wärmeversorgung zu erreichen ist.

Es wird um eine rasche Entscheidung ersucht, da aufgrund Auskunft bei Fachleuten Gefahr in Verzug besteht und ich mir allfällige Schadensersatzansprüche gegen den Bund jedenfalls vorbehalte."

In der Folge erließ die belangte Behörde den angefochtenen

Bescheid folgenden Inhaltes:

"BESCHEID

SPRUCH:

Ihr Antrag, die Dienstbehörde möge feststellen, Ihre Rechte als Mieterin gegenüber der M dahingehend geltend zu machen, dass die M als Eigentümerin der Wohnung Adresse, ihren Verpflichtungen auf eine technisch einwandfreie Warmwasser- und Wärmeversorgung nachkommt, wird gem. § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51, iVm § 3 des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 (DVG), BGB1. Nr. 29, zurückgewiesen.

Ihr Eventualbegehren, dass das BMLVS als Mieterin der Ihnen zugewiesenen Wohnung die Therme gem. § 9 des Mietrechtsgesetzes 1981 (MRG), BGBl. Nr. 520, ersetzt, weil nur das BMLVS eine Refundierung bei Rückgabe der Wohnung gem. § 10 MRG geltend machen kann, wird abgewiesen.

BEGRÜNDUNG"

Nach Darstellung des Verfahrensganges führte die belangte

Behörde aus (Schreibweise im Original):

"II. Die Dienstbehörde 1. Instanz hat dazu Folgendes erwogen:

Die M (M) sind Eigentümer des Wohnobjektes Adresse.

Am 22.04.1996 wurde ein Mietvertrag zwischen der M als Vermieter einerseits und der Republik ÖSTERREICH/Heeresverwaltung als Mieterin andererseits betreffend die Wohnung Adresse, in welcher der Beschwerdeführer wohnt, abgeschlossen.

Die Republik ÖSTERREICH wurde dabei berechtigt, die gemietete Wohnung zur Wohnversorgung an Ressortangehörige als Naturalwohnung weiterzugeben. Hierbei wurde angeführt, dass sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtungen auf die Wohnungsbenützer zu überbinden sind.

Diese Überbindung erfolgte mit dem zwischen Ihnen und dem BMLVS abgeschlossenen Nutzungsvertrag. Sie tragen seit diesem Zeitpunkt alle Verpflichtungen des Mieters, zu diesen gehört auch die Wartung/Erneuerung der Therme.

Da zwischen der M und dem BMLVS ein Mietvertrag, somit ein bestandrechtliches Rechtsverhältnis besteht, ist dieser dem Privatrecht zuzuordnen. Ein Bescheid ist nach Lehre und Judikatur ein individueller, hoheitlicher, im Außenverhältnis ergehender, normativer Verwaltungsakt. Im Bereich des Privatrechts ist ein Bescheid nicht vorgesehen. Eine allfällige Pflicht zur Erneuerung einer Therme müsste sich aus dem Mietvertrag, also dem privatrechtlichen Vertrag, ergeben und wäre eine privatrechtliche Verpflichtung. Eine solche Pflicht kann nicht durch Bescheid angeordnet, festgestellt etc. werden.

Zusätzlich wirkt ein Bescheid, folglich auch ein von Ihnen begehrter Feststellungsbescheid, nur im Außenverhältnis. Mit Außenverhältnis ist die Wirkung für Rechtsunterworfene gemeint. Bei der M handelt es sich jedoch nicht um einen Rechtsunterworfenen, sondern um einen Vertragspartner des BMLVS.

Auch aus diesem Grund ist ein Bescheid an die M, wonach diese einer technisch einwandfreien Warmwasser- und Wärmeversorgung in Ihrem Wohnobjekt nachkommen möge, nicht möglich.

Ein Bescheid in Naturalwohnungsangelegenheiten ist gem. § 80 Abs. 2 BDG 1979 nur bei der Zuweisung oder dem Entzug einer Naturalwohnung vorgesehen, nicht aber hinsichtlich eines Thermenersatzes.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem von Ihnen gestellten Begehren - unbeschadet der Formulierung als Feststellungantrag - um ein Begehren auf Leistung, begehren Sie doch dem Inhalt nach ein Tätigwerden der Behörde dahingehend, dass diese Ansprüche gegen die M geltend machen möge.

Das bloße Fehlen einer Rechtsgrundlage für einen aus Ihrer subjektiven Sicht wünschenswerten Leistungsanspruch begründet jedoch nicht den Anspruch auf Erlassung eines Feststellungsbescheides, zumal die von Ihnen begehrte (bloße) Feststellung keine Verbesserung ihrer Rechtsposition erbrächte.

Zu Ihrem Eventualbegehren, das BMLVS als Mieter solle Ihre Therme ersetzen, wurde von der I. Instanz erwogen, dass die Benützung der Wohnung durch Sie/Naturalwohnungsnutzer auf Ihren Antrag und zu Ihrem überwiegenden Interesse erfolgt. Aus diesem Grund wurden auch alle Verpflichtungen aus dem zwischen dem BMLVS und der M bestehenden Nutzungsverhältnis auf Sie überbunden.

Da der Konzeption des Naturalwohnungswesens eine Überbindung von Rechten und Pflichten des Dienstgebers als Mieter einer Wohnung auf die natürliche Person des Nutzers, welche die Wohnung faktisch inne hat, immanent ist, wäre es systemwidrig, den Dienstgeber/BMLVS gegenüber seinem Dienstnehmer/Ihnen zu Erhaltungsmaßnahmen/Erneuerung Therme betreffend die Naturalwohnung zu verpflichten, welche der Dienstgeber gegenüber dem Vermieter/M nicht geltend machen kann und welche so zu Lasten des Dienstgebers gehen würden.

Ein Bestandverhältnis zwischen Ihnen und dem BMLVS liegt gem. § 80 Abs. 3 BDG 1979 nicht vor, deswegen sind auch die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen nicht anzuwenden.

Das MRG ist gem. § 1 Abs. 2 Z 2 auf Naturalwohnungen und auf den vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Aus den Bestimmungen des Gehaltsgesetzes - die Dienst- und Naturalwohnungen betreffend (§§ 24 a ff GehG 1956) - sowie des BDG 1979 ist ebenfalls keine Erhaltungs- oder Erneuerungspflicht des Mieters für die Therme ableitbar.

Abschließend wird festgestellt, dass Ihnen als Naturalwohnungsnutzer im Gegensatz zum Mieter eine Reihe von Vorteilen zukommt: Sie erhalten am Dienstort (Wien) eine im Gegensatz zu Wohnungen am privaten Markt sehr billige Wohnung. Sie müssen bei Eingehen des Nutzungsverhältnisses keine Kaution zahlen und sparen sich zusätzlich Vertragserrichtungsgebühren.

Durch diese Tatsachen hat der Dienstgeber seine Fürsorgeverpflichtung ausreichend erfüllt.

III. Rechtliche Beurteilung:

Da ein Bescheid im Privatrecht verfahrensrechtlich nicht vorgesehen ist bzw. die M als Vertragspartner des BMLVS durch die Dienstbehörde nicht angewiesen werden kann, liegt ein Feststellungsinteresse bzw. rechtliches Interesse Ihrerseits nicht vor und war Ihr Feststellungsbegehren mangels Rechtsgrundlage spruchgemäß zurückzuweisen.

Da sämtliche Rechte, aber auch Pflichten, an Sie als Naturalwohnungsnutzer überbunden wurden und kein Bestandverhältnis zwischen Ihnen und dem BMLVS/Mieter besteht, war Ihr Eventualbegehren auf 'Ersetzung' der Therme abzuweisen.

IV. Behördenzuständigkeit

Als Angehöriger der Zentralstelle des BMLVS ist für Sie gemäß § 2 DVG 1984 der Bundesminister für Landesverteidigung und Sport als Dienstbehörde 1. Instanz zuständig.

..."

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Soweit die belangte Behörde den Feststellungsantrag des Beschwerdeführers in Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides zurückwies, weil ein derartiger Bescheid im Verfahrensrecht nicht vorgesehen sei bzw. der Vermieter als Vertragspartner durch die Dienstbehörde (mittels Bescheides) nicht angewiesen werden könnte, hat sie den Antrag des Beschwerdeführers missverstanden.

Der Feststellungsantrag des Beschwerdeführers zielte darauf ab, das Rechtsverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer als Dienstnehmer und der belangten Behörde als Dienstbehörde zu regeln, indem festgestellt werden solle, dass die belangte Behörde als Dienstbehörde gegenüber dem Beschwerdeführer als Dienstnehmer verpflichtet sei, nach den Behauptungen des Beschwerdeführers der belangten Behörde aus dem Mietvertrag zustehenden Rechte gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Die Zurückweisung des Feststellungsantrages erweist sich daher als unrichtig. Es stellt sich daher die Frage, ob der Antrag berechtigt gewesen wäre.

Ob dem Beschwerdeführer aus dem Naturalwohnungsverhältnis überhaupt ein Anspruch auf Geltendmachung eigener Ansprüche des Bundes als Mieter gegenüber dessen Vermieter zustünde, kann dahingestellt bleiben, weil dem Bund solche Ansprüche gegenüber dem Vermieter im Beschwerdefall nicht zustehen:

Zunächst ist festzuhalten, dass nach den Behauptungen des Beschwerdeführers und dem Inhalt des angefochtenen Bescheides sowie der Verwaltungsakten nicht ersichtlich ist, dass ein Defekt der Therme vorgelegen wäre, der dazu geführt hätte, dass eine ordnungsgemäß Warmwasser- und/oder Wärmeversorgung der vom Beschwerdeführer genützten Wohnung nicht gegeben gewesen wäre, auch nicht, dass derartiges unmittelbar bevorgestanden wäre. Allein deshalb wäre der Feststellungsantrag des Beschwerdeführers abzuweisen gewesen.

Im Übrigen hat nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes der Mieter im Geltungsbereich des § 3 MRG mangels Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme keinen sofort fälligen, auf § 1097 in Verbindung mit § 1036 ABGB gründbaren Ersatzanspruch gegen den Vermieter auf Austausch der Therme (vgl. z.B. 1 Ob 183/12m vom 13. Dezember 2012 oder 9 Ob 57/08k vom 2. Juni 2009; sowie RS0124630).

Der Feststellungsantrag des Beschwerdeführers, der darauf abzielte, die belangte Behörde möge feststellen, dass sie ihre Rechte als Mieterin gegenüber dem Vermieter auf Ersatz der Therme geltend mache, wäre daher schon mangels Bestehens entsprechender Rechte der belangten Behörde ab- und nicht zurückzuweisen gewesen. Durch das Vorgehen der belangten Behörde wurde der Beschwerdeführer jedoch nicht in seinen Rechten verletzt.

Soweit in Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides das Eventualbegehren des Beschwerdeführers, die belangte Behörde als Mieterin der ihm zugewiesenen Wohnung möge die Therme gemäß § 9 MRG ersetzen, weil nur die belangte Behörde eine Refundierung bei Rückgabe der Wohnung gemäß § 10 MRG geltend machen könne, wurde dieser Antrag im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

§ 10 MRG regelt den Ersatz von Aufwendungen des Mieters einer Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses, wobei bestimmte Aufwendungen des Mieters (bestimmte vom Mieter durchgeführte Verbesserungen) vermindert um eine jährliche Abschreibung zu ersetzen sind. Von einer Beendigung des Mietverhältnisses oder auch einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses der Naturalwohnung ist aber bislang keine Rede. Auch der Beschwerdeführer hat diesbezüglich keinerlei Behauptungen aufgestellt. Ein Anspruch gemäß § 10 MRG besteht daher auf Grundlage des vorliegenden Sachverhaltes nicht. Dass möglicherweise in der Zukunft einmal ein derartiger Anspruch bestehen könnte, bewirkt jedenfalls nicht, dass der Beschwerdeführer schon im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides ein Recht auf Ersetzen der Therme durch die belangte Behörde gehabt hätte.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 11. Dezember 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010120216.X00

Im RIS seit

27.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2014

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at