

TE Vwgh Erkenntnis 2000/9/21 99/06/0021

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.09.2000

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

98/05 Sonstige Angelegenheiten des Wohnbaus;

Norm

Bodenbeschaffungsg §4 Abs1;

MRG §30 Abs2 Z15 idF 191/068;

MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Grubner, über die Beschwerde der B Ges.m.b.H. in Salzburg, vertreten durch Dr. H und Dr. R, Rechtsanwälte in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 4. Jänner 1999, Zl. 1/02-36.686/23-1999, betreffend Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (mitbeteiligte Parteien: 1. D, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in S; 2. V reg. Gen.m.b.H. in S, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in S; 3. H in S; 4. A in S;

5. H in S; 6. E in S; 7. R in S und 8. M in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Das Land Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Schriftsatz vom 9. Juli 1997 (dem Magistrat der Stadt Salzburg am 11. Juni 1997 überreicht) wurde von der Beschwerdeführerin ein Antrag auf Erlassung einer Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG gestellt. Dieser Antrag betraf die näher angeführten Liegenschaften. Nach dem Antrag gliedert sich das verfahrensgegenständliche Projekt in zwei Bauteile. Bauteil 1 betrifft die Revitalisierung des Brauereigebäudes und Bauteil 2 den Abbruch der Hallen und Schuppen und einen Neubau bzw. den Erhalt zweier näher angeführter Gebäude. Der Bestand im Bauteil 1 soll insbesondere durch die Schaffung von 44 Wohnungen revitalisiert werden. In diesem Teil sind Flächen von 3.290 m² vermietet (davon drei Wohnungen im Ausmaß von insgesamt 298 m²), die neue Nutzfläche wird ca. 7.283 m² betragen. Im Bauteil 2 sollen Lager, Hallen und Schuppen abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden. In diesem Bauteil befinden sich zwei Mieter im Besitz von Bestandrechten im Ausmaß von ca. 1266 m². Es sollen ca. 8389

m2 neu geschaffen werden, worin Flächen für 110 Studentenplätze ("studentisches Wohnen") vorgesehen gewesen seien. An Stelle des Studentenheimes soll gemäß dem Antrag nunmehr eine Anlage mit betreuten Wohnungen für Senioren mit ca. 60 Einheiten errichtet werden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 25. Februar 1998 wurde der angeführte Antrag der Beschwerdeführerin vom 9. Juli 1997, es möge festgestellt werden, dass

"a) die geplante Revitalisierung, Um- und Zubau 'Alte Sternbrauerei' auf Gst. ... und ..., KG ..., Abt. R...

b) der Abbruch von Bestandsobjekten Nr. 2, 3, 4 und 5 (gemäß

Einreichkonvolut ON 2 (a, b) im Verfahren vor der Mag. Abt. ...

- Bau- und Feuerpolizeiamt zu Zl. ...) auf Gst. und ...,

KG ..., Abteilung R...

c) die Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes mit PKW-Tiefgarage auf Gst. ..., KG ..., Abteilung R... sowie

d) die Errichtung eines Studentenheimes samt PKW-Tiefgarage

auf Gst. ... und ..., KG ..., Abteilung R...

welche durch den Magistrat Salzburg zu

a) ...

....

rechtskräftig baubehördlich genehmigt wurden, im Sinne des § 30 Abs. 2 Ziffer 15 MRG zur 'Verbesserung der quantitativen und qualitativen Wohnraumsituation' zur 'Erhaltung schutzwürdiger Bauern' sowie zur 'Assanierung' im öffentlichen Interesse liegen, abgewiesen." (Spruchpunkt I)

In dieser Entscheidung wurde zur Frage der Assanierungsbedürftigkeit der auf den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften befindlichen Gebäude ausgeführt, dass diese Frage nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974 in der geltenden Fassung, zu beurteilen sei. Voraussetzung dafür sei u.a., dass mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet sei, das heiße ohne Wasserentnahmestelle oder ohne Abort im Wohnungsverband sei. Diese Voraussetzungen träfen nach Auffassung der erstinstanzlichen Behörde für den Revitalisierungsteil jedenfalls nicht zu. Für die Lagerflächen würde die Sanierungsbedürftigkeit von ihrem Wesensgehalt her entsprechend der Definition der Assanierungsbedürftigkeit des Stadterneuerungsgesetzes nicht in Frage kommen.

Zur Frage des Vorliegens eines qualitativen Wohnfehlbestandes führte die erstinstanzliche Behörde aus, dass der in § 5 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz definierte Begriff heranzuziehen sei. Danach sei der Begriff des qualitativen Wohnfehlbestandes gegeben, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 v.H. der Zahl der vorhandenen Wohnungen (Abs. 1) betrage. Als mangelhaft ausgestattet gälten Wohnungen mit Wasserentnahmestelle oder Abort außerhalb derselben. Gemäß den im Zuge der Häuser- und Volkszählungen von 1991 erhobenen Daten für den Bereich der Stadt S... wären von 61.782 Wohnungen lediglich 3.954 (6,4 %) solche der Kategorie D. Neuere Daten seien nicht verfügbar und nachdem aber die Anzahl der Kategorie D/Wohnungen beispielsweise in Bezug auf die städtischen Wohnungen infolge erfolgter Sanierungen rückläufig sei (1996: 2 von 2370 städtischen Wohnungen der Kategorie D), die 10 %-Marke im Jahre 1991 bereits deutlich nicht erreicht worden sei, werde es als notorische Tatsache angesehen, dass für den Bereich der Stadt Salzburg kein qualitativer Wohnfehlbestand vorliege.

Ein quantitativer Wohnungsbedarf liege vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v.H. übersteigt oder in einer Gemeinde 2 v.H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt seien. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte seien nicht als Wohnungen zu zählen. Nach den Angaben des Amtes für Statistik ergebe sich mit Stand 31. Dezember 1996 eine Anzahl von 73.866 vorhandenen und 1.737 in Bau befindlichen Wohnungen (gesamt 75.603). Der Anzahl der Wohnungen (75.603) stehe eine Anzahl von Haushalten (Einwohneranzahl 143.647 : 2,1 (durchschnittliche Personenanzahl eines Haushaltes) = 68.403) von 68.403 gegenüber. Es liege ein "quantitativer Wohnfehlbestand vor, da die Anzahl der Haushalte die Zahl der Wohnungen um 10,53 % und somit um mehr als 3 % übersteigt". Mit Stichtag vom 31. Dezember 1996 seien 2.769 Personen als Wohnungssuchende gemeldet und anerkannt gewesen, wovon 44 Personen als Notfälle einzustufen gewesen seien. Es seien sohin weniger als 2 % der Wohnbevölkerung (nämlich 1,93 %) als Wohnungssuchende gemeldet und anerkannt. Die Anzahl der im Jahre 1996 zugewiesenen Wohnungen sei um 70,9 % höher als 1995 und bedeutete gleichzeitig die höchste Anzahl von Wohnungszuweisungen seit 1984. Zu der Frage, ob die geplanten Wohnungen geeignet seien, den bestehenden Wohnungsbedarf zu lindern, wurde ausgeführt, dass die Zahl der jährlichen Wohnbauleistung ständig steige und 1996 seit dem absoluten quantitativen Tiefpunkt der Wohnbautätigkeit im Jahre 1993 mit 1.478 fertig gestellten Wohnungen einen vorläufigen Höhepunkt erreicht habe. Zumindest in diesem und in den nächsten Jahren dürfte die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen deutlich über 1.000 liegen. Es sei notorisch, dass die Wohnungssuchenden aus Bewerbern um billige Mietwohnungen und Bewerbern um geförderte Mietwohnungen bestünden und lediglich ein kleiner Teil bewerbe sich auf Grund seiner größeren finanziellen Leistungsfähigkeit auch um frei finanzierte Wohnungen. Nach Auskunft des Wohnungsamtes bestehe ein Fehlbestand an geförderten Mietwohnungen, es bestehe jedoch kein Bedarf an freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, weshalb im vorliegenden Fall die entsprechenden Wohnungen (44 freifinanzierte Wohnungen) bei Realisierung als nicht geeignet erschienen, den "qualitativen Wohnfehlbestand" im Bereich der Landeshauptstadt S... zu lindern. Zur Frage der quantitativen Wohnraumverbesserung in Bezug auf die Studentenheime bzw. die Errichtung von betreuten Senioreneinrichtungen werde ausgeführt, dass für rund 30.624 Senioren in der Stadt Salzburg 1.750 Plätze in Altersheimen usw. zur Verfügung stünden, davon seien 54 Plätze derzeit nicht belegt. Für 14.525 Studenten stünden 1.878 Plätze in Studentenheimen zur Verfügung, wovon 71 Plätze derzeit nicht belegt seien. Auf Grund der nicht gegebenen 100%igen-Auslastung von vorhandenen Einrichtungen und in Bezug auf Studentenheime auch der in Bau bzw. Planung befindlichen Heime könne von einem quantitativen Fehlbestand in diesem Bereich nicht gesprochen werden.

Die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die von beiden Instanzen durchgeführten Ermittlungsverfahren unzweifelhaft ergeben hätten, dass ein Bedarf für den Bereich der Stadt S. nicht gegeben sei. Vielmehr sei auf Grund der vom Landesstatistischen Dienst eingeholten Daten für alle drei Kategorien eine steigende Tendenz an bestehenden Wohnungen, Studentenheim- und Seniorenheimplätzen festzustellen. Seien im Jahr 1992 noch 3.964 Wohnungssuchende vorgemerkt gewesen, habe die Zahl der Wohnungsnachfragen im Jahr 1997 einen Tiefstand von 2.097 bei steigender Wohnungsbestandzahl (1992 71.025, 1997 75.131) erreicht. Bei den Heimplätzen für Studenten ergebe sich zunächst nach fallender Tendenz (1993 bis 1994/1778 - 1484 - 294 = 16,5 %) eine Steigerung für die Jahr 1994/1995 von 15,9 % und in den Jahren 1996/1997 eine solche von 10,6 %. Auch bei den Seniorenheimen ergebe sich seit 1991 ein stetiger Überhang an angebotenen Heimplätzen, wobei zusätzlich noch zu bemerken sei, dass die Auslastung der Heimplätze 1996 bis 1997 insgesamt von 97 % auf 95,1 % gesunken sei. Es müsse als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass für die Stadt S. und Umgebung der Immobilienmarkt schon seit einiger Zeit vor allem Wohnungen betreffend gesättigt erscheine, sodass in der von der Beschwerdeführerin beabsichtigten Revitalisierung im Rahmen des vorgelegten Projektes ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht erblickt werden könne.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Rechtswidrigkeit des Inhaltes und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie die Erst- und Zweitmitbeteiligte - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 30 Abs. 1 und 2 Z. 15 Mietrechtsgesetz - MRG, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung BGBl. Nr. 68/1991, lautet:

"§ 30. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

...

15. 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 Bauwerbers 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 Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird."

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die belangte Behörde ihre Abweisung in Bezug auf Wohnungen lediglich damit begründet habe, dass im Jahr 1992 noch 2.964 Wohnungssuchende vorgemerkt gewesen seien und im Jahr 1997 ein Tiefstand von 2.097 Wohnungssuchenden bei steigender Wohnungsbestandzahl gegeben gewesen sei. Die belangte Behörde sei auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin in der Berufung nicht eingegangen. Selbst im erstinstanzlichen Bescheid werde von einem quantitativen Wohnfehlbestand ausgegangen. Es sei unerfindlich, wie die belangte Behörde zum Ergebnis komme, es liege ein quantitativer Wohnfehlbestand nicht vor. Allein die Zahl der Wohnungssuchenden bezeuge, dass noch zu wenig Wohnungen vorhanden seien. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte daher die belangte Behörde zum Ergebnis kommen müssen, dass im Stadtgebiet von Salzburg noch zu wenig Wohnungen vorhanden seien und damit ein öffentliches Interesse am Neubau von Wohnungen sei.

Es ist zwar zutreffend, dass die Begründung des angefochtenen Bescheides in dieser Hinsicht mangelhaft ist. Dieser Verfahrensmangel kann aber nicht als wesentlich qualifiziert werden. Zunächst ist festzustellen, dass den Behörden nicht entgegengetreten werden kann, wenn sie die Begriffe des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. eines qualitativen Wohnfehlbestandes im Sinne des § 4 Bodenbeschaffungsgesetz, BGBl. Nr. 288/1974, ausgelegt haben. Gemäß § 4 Abs. 1 leg. cit. ist ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Bundesgesetzes gegeben, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v.H. übersteigt oder in einer Gemeinde 2 v.H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen. Nach den unbestrittenen Ausführungen der erstinstanzlichen Behörde ergab sich nach den Angaben des Amtes für Statistik mit Stand 31. Dezember 1996 eine Anzahl von 73.866 vorhandenen und 1.737 im Bau befindlichen Wohnungen (also insgesamt 75.603 Wohnungen). Ausgehend von einer Einwohneranzahl von 143.647, wobei eine Personenanzahl von 2,1 in einem Haushalt angenommen wurde, kamen die Behörden auf eine Anzahl von Haushalten im Ausmaß von 68.403. Daraus ergab sich aber, dass die Anzahl der Wohnungen die Anzahl der Haushalte überstiegen hat und nicht, wie von der erstinstanzlichen Behörde ausgeführt, dass die Anzahl der Haushalte die Anzahl der Wohnungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz um 10,53 % überschritten habe. Es stellt somit keinen wesentlichen Verfahrensmangel dar, wenn die belangte Behörde vom Nichtvorliegen eines quantitativen Wohnfehlbestandes ausgegangen ist, dies allerdings nicht entsprechend begründet hat. Der in der Berufung erhobene Vorwurf, dass die Annahme der durchschnittlichen Personenanzahl eines Haushaltes von 2,1 willkürlich sei, wird in der Beschwerde nicht mehr aufrechterhalten. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass gemäß der im Akt einliegenden Tabelle des Landesstatistischen Dienstes u.a. von einer insgesamt Anzahl von Haushalten in der Höhe von 67.366 im Jahr 1996 (im Jahr 1997 67.258, im Jahr 1998 67.321). auszugehen ist.

Aber selbst wenn man der Auffassung der Beschwerdeführerin folgen würde, dass ein quantitativer Wohnungsbedarf anzunehmen sei, wären die verfahrensgegenständlich geplanten Wohnungen, bei denen es sich um freifinanzierte Wohnungen handelte, im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 1 MRG nicht geeignet, diesem allfälligen quantitativen Wohnungsbedarf in der Stadt S. zu entsprechen. Wie der Verwaltungsgerichtshof schon im Erkenntnis vom 19. März 1986, Slg. Nr. 12.080/A, unter Hinweis auf weitere Judikatur dargelegt hat (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1991, Zl. 90/19/0492), muss der projektierte Neu- oder Umbau jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein, Wohnraum zu schaffen, der der Milderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot dient und es

solcherart rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte Einzelner aufzuheben. Ein solcher Fall liegt nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht vor, 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. In diesem Sinne erscheinen auch freifinanzierte Miet- bzw. Eigentumswohnungen in der vorliegenden Stadt nicht geeignet, eine Wohnungsnot zu mildern. Eine Wohnungsnot im Sinne dieser Bestimmung liegt gemäß der hg. Judikatur (siehe das Erkenntnis vom 27. April 1973, Slg. Nr. 8409/A) vor, 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 erstinstanzliche Behörde hat es zutreffend als notorisch angesehen, dass der Großteil der Wohnungssuchenden aus Bewerbern um billige bzw. geförderte Mietwohnungen besteht.

Auch in Bezug auf die von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführte Schaffung von betreuten Seniorenheimplätzen macht die Beschwerdeführerin geltend, dass auf ihre Argumente in der Berufung nicht entsprechend eingegangen worden sei. Wenn die Beschwerdeführerin dazu ins Treffen führt, um wie viel der Anteil der über 70-jährigen seit 1984 in S. gestiegen sei und welchen Anteil die über 70-jährigen in S. im Zeitpunkt des 31. Dezember 1996 ausmachten, ist ihr entgegen zu halten, dass daraus für einen allfälligen Wohnungsbedarf für Wohnungen für Senioren nichts abgeleitet werden kann. Der Beschwerdeführerin ist aber Recht zu geben, dass mit der Auslastung von Altersheimen in diesem Zusammenhang nicht argumentiert werden kann, weil das beabsichtigte Bauvorhaben die Errichtung von 60 Wohnungen für Senioren für betreutes Wohnen im Rahmen des Bauteils 2 betrifft. Es kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, dass die Schaffung derartiger Wohnungen mit einem höheren Standard für Senioren im vorliegenden Ortsgebiet im öffentlichen Interesse gelegen sein kann. Es stellt einen wesentlichen Verfahrensfehler dar, dass die belangte Behörde auf die Frage des Vorliegens eines quantitativen Wohnungsfehlbestandes in Bezug auf solche Wohnungen für Senioren nicht eingegangen ist. Bei der Frage, ob von einer Wohnungsnot betreffend derartige Wohnungen für Senioren in der verfahrensgegenständlichen Stadt gesprochen werden kann, kommt es - wie zum Begriff der Wohnungsnot im Allgemeinen (siehe das hg. Erkenntnis vom 27. April 1973, Slg. Nr. 8409/A) - darauf an, dass im Ortsgebiet das Angebot an derartigen Wohnungen in erheblichem Umfang hinter der Nachfrage für derartige Wohnungen zurückbleibt. Es liegt somit in diesem Zusammenhang, soweit im Rahmen des Bauteils 2 die Schaffung von betreuten Seniorenwohnungen beabsichtigt ist, eine Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG vor.

Die Beschwerdeführerin macht weiters geltend, dass der vorliegende geplante Neubau aus Assanierungszwecken erforderlich sei. Bei der Beurteilung, welche Flächen Wohnzwecken dienen, müsse von jenen Flächen ausgegangen werden, die ursprünglich Wohnzwecken dienen bzw. ursprünglich Wohnzwecken gewidmet gewesen waren. Bei dieser Betrachtungsweise käme man zum Ergebnis, dass zwei Drittel des Bestandes Wohnzwecken diene. Es seien auch jene Flächen, die Wohnzwecken dienen könnten, dahin zu beurteilen, ob sie mangelhaft ausgestattet seien, weil mehr als 50 % des Bestandes wegen der Mangelhaftigkeit bereits ungenutzt sei bzw. nur mehr als Lagerräume Verwendung fänden.

Die erstinstanzliche Behörde hat sich in diesem Zusammenhang zutreffend auf § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz BGBl. Nr. 287/1974, berufen. Gemäß dieser Bestimmung gilt dieses Bundesgesetz auch für Gebäude außerhalb von Assanierungsgebieten, sofern

1. sie mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sind,
2. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, das ist die Summe der Nutzflächen aller Wohnungen und Geschäftsräume, Wohnzwecken dient,
3.
sie mehr als zwei Wohnungen enthalten und
4.
mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10).

Nach dieser Regelung kommt es u.a. darauf an, ob das in Frage stehende Gebäude mindestens zur Hälfte der

Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient und mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sind. § 1 Abs. 2 Z. 2 StEG muss dahin verstanden werden, dass es darauf ankommt, ob mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume eines Gebäudes entsprechend der erteilten Baubewilligung Wohnzwecken dient (siehe dazu Geuder, Assanierungsrecht, 1979, S 20, und Moritz, Kündigung zu Assanierungszwecken - zum Interessenbescheid gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 15 MRG, ImmZ 1987, 160). Werden Räume, für die gemäß der Baubewilligung der Verwendungszweck Wohnung vorgesehen ist, entgegen der erteilten Baubewilligung zu anderen Zwecken tatsächlich verwendet, ist der sich aus der Baubewilligung ergebende zulässige Verwendungszweck für § 1 Abs. 2 Z. 2 StEG maßgeblich. Bei nicht benützten Räumen kommt es auf die letzte gemäß der Baubewilligung zulässige Nutzung an. Die erstinstanzliche Behörde hat daher zu Unrecht allein auf die im Zeitpunkt ihrer Entscheidung tatsächlich bestehende Wohnnutzung in den verfahrensgegenständlichen Objekten abgestellt, ohne zu klären, ob diese Nutzung und auch die sonstigen anderen Nutzungen der maßgeblichen baurechtlichen Bewilligung entsprechen. Da sich die belangte Behörde mit den diesbezüglichen Einwänden nicht auseinander gesetzt hat, liegt ein Begründungsmangel des angefochtenen Bescheides vor, der sich auch als wesentlicher Verfahrensmangel darstellt.

Der angefochtene Bescheid war im Hinblick auf die aufgezeigten Rechtswidrigkeiten infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 21. September 2000

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1999060021.X00

Im RIS seit

06.04.2001

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at