

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/4/28 2000/12/0005

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2000

## Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
63/01 Beamten-Dienstrechtsgesetz;  
63/02 Gehaltsgesetz;

## Norm

AVG §56;  
BDG 1979 §80 Abs9;  
B-VG Art140;  
B-VG Art7 Abs1;  
GehG 1956 §112f Abs1 idF 1999/I/127;  
GehG 1956 §112f idF 1999/I/127;  
GehG 1956 §24a Abs2 Z2 idF 1986/387;  
MRG;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Knell und die Hofräte Dr. Germ, Dr. Höß, Dr. Riedinger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Ogris, über die Beschwerde des R in S, vertreten durch Dr. Hannes K. Müller, Rechtsanwalt in Graz, Radetzkystraße 18, gegen den Bescheid des Bundesministers für Landesverteidigung vom 17. November 1999, Zl. 401.700/28-2.3/99, betreffend die Neubemessung der Grundvergütung für eine bundeseigene Naturalwohnung gemäß § 24a in Verbindung mit § 112f GG 1956, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- 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 Truppendelegation des Bundesheeres.

Mit Bescheid vom 22. Mai 1970 wurde dem Beschwerdeführer eine näher umschriebene Naturalwohnung in

Spittal/Drau (damals gemäß § 23 GÜG) überlassen. Die erstmalige Festlegung der Grundvergütung erfolgte auf Grundlage des § 24 GG 1956 (idF vor der 44. und 45. GG-Novelle). Während des aktiven Dienstverhältnisses wurde der Aktenlage zufolge die Grundvergütung für diese Wohnung zuletzt mit Dienstrechtsmandat vom 3. März 1994 mit S 154,-- festgesetzt (Indexanpassung gemäß § 24a Abs. 4 GG 1956 iVm Art X Abs. 3 der 45. GG-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.

In einem (unter demselben Datum) erging an den Beschwerdeführer folgende weitere Erledigung der belangten Behörde:

"MITTEILUNG

Mit Ihrer Eingabe vom 22. Juni 1995 haben Sie um 'Weiterbelassung' der Naturalwohnung 9800 SPITTAL/DRAU, (X-)straße (...), angesucht. Dem in der Anlage befindlichen Bescheid ist zu entnehmen, dass Ihnen die o.a. Naturalwohnung entzogen wurde. Jedoch kann die Dienstbehörde gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979, BGBl. Nr. 333, dem Ruhestandsbeamten solange die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung gestatten, als diese nicht für einen Beamten des Dienststandes dringend benötigt wird.

Daher wird Ihnen die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung bis auf Widerruf, der jederzeit erklärt werden kann, gestattet.

Mit vorzüglicher Hochachtung"

Mit Dienstrechtsmandat der belangten Behörde vom 19. November 1998 wurde unter Hinweis auf die §§ 112f und 24a Abs. 4 GG 1956 die Grundvergütung für diese Wohnung mit Wirkung vom 1. Juli 1998 mit S 7.289,-- bemessen. Begründend heißt es unter anderem, gemäß § 24a Abs. 2 Z. 2 GG 1956 sei die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung jeweils jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde. Die zuständige Bundesgebäudeverwaltungsdienststelle II (in der Folge kurz: BGV II) habe "den Hauptmietzins (Bemessungsgrundlage) mit S 7.289,00 bestimmt". Die Grundvergütung sei daher mit diesem Betrag neu zu bemessen.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Vorstellung, in welcher er unter anderem die Zulässigkeit der Neufestsetzung der Bemessungsgrundlage, aber auch die von der Behörde angenommene Höhe dieser Bemessungsgrundlage bestritt. Diesbezüglich führte er u.a. aus:

"(...) Auch wenn die Höhe der Bemessungsgrundlage neu festgesetzt werden könnte, ist sie in der Höhe von S 7.289,00 keinesfalls richtig.

Dieser im Dienstrechtsmandat festgelegten Bemessungsgrundlage stehen auch folgende nicht zu übersehende Tatsachen entgegen:

Meine im Dienstrechtsmandat angeführte Naturalwohnung in der X-Straße in SPITTAL/Drau wurde im Jahre 1938 errichtet und seit diesem Zeitpunkt wurden keine besonderen Renovierungen oder Umbauten mehr durchgeführt. Sie hat also den Standard, wie er vor 60 Jahren gängig war.

Die Böden sind nie erneuert worden und bestehen außer im Wohn- und Esszimmer (zum Teil beschädigtes Parkett) aus normalen Brettern (nicht einmal Schiffboden mit gleicher Bretterbreite) verschiedener Breite und zum Teil mit breiten Klüften dazwischen. Ein Bodenbelag darüber wurde von mir selbst gelegt. Die Böden knarren beim Begehen wie in einem Geisterschloss, da die Decke eine Holztramdecke ist und sich unter den Böden kein Estrich befindet.

Die Fenster wurden seit 60 Jahren nie erneuert und dichten so schlecht, dass im Winter eine Kerze, die man davorstellt, ausgeht. Dies bedeutet natürlich einen gewaltigen Wärmeverlust durch die schlechte Abdichtung. Ebenso sind sämtliche Türen noch aus dem Jahre 1938.

Die gesamte Wohnung hat keinen Vollwärmeschutz, was einen großen Energieverlust zur Folge hat. Auch das Dach hat kein Kaltdach. Die Zentralheizung (Etagenheizung - Befeuerung mit Koks - die Gasheizung wurde von mir selbst installiert und bezahlt) ist noch original aus dem Jahre 1938 - 60 Jahre alt - mit dem Standard 1938. Sie ist ein offenes System und braucht daher mehr Energie. Die Verrohrung in den Mauern ist nicht isoliert, sodass man auch die nach außen hin nicht isolierten Außenmauern aus der Mauer heraus nach außen beheizt. Dies ist eine Energieverschwendung, die im Baujahr 1938 keine Rolle spielte. Das Heizsystem ist mit Koks zu beheizen, was einen

enormen Arbeitsaufwand und eine gewaltige Schmutzbelastung darstellt. Nach dem heutigen Standard, schon hinsichtlich der Umweltbelastung, müsste ein Fernwärme-, Öl- oder Gasheizung installiert sein (d.h. meine Gasheizung hätte vom Bund finanziert werden müssen).

Die Sanitäreinrichtungen wurden seit dem Jahre 1938 auch nur zum Teil erneuert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht mit der Zentralheizung gekoppelt, wie es heute üblich ist, sondern mit einem Elektroboiler, was die Kosten in die Höhe treibt.

Die Rohre der Wasserleitung bilden eine enorme Gesundheitsgefährdung, weil sämtliche Rohre aus dem Jahre 1938 stammen und natürlich Rost abscheiden. Dreht man den Hahn des Trinkwassers über Nacht nicht auf, was normal ist, so rinnt am Morgen ca. 1 Minute lang rotes Wasser.

Die Mansarde, die (zu ergänzen: im) Quadratmeterpreis miteinbezogen ist, ist so gut wie nicht bewohnbar. Sie ist nicht an die Zentralheizung angeschlossen und nach außen nicht isoliert. Ich selbst bewohne diese Wohnung bereits 28 Jahre und in diesen 28 Jahren hat die BGV II so gut wie nichts in die Wohnung investiert. Nach 28 Jahren ist eine Wohnung sicher abgewohnt und es ist eine Zumutung für eine seit 28 Jahren von einer Familie bewohnten Wohnung im o.a. Zustand plötzlich einen Preis zu verlangen, den der Bund bei einer Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde (wie im Dienstrechtsmandat angeführt). Bei einer Neuvermietung dieser Wohnung müsste der Bund einige 100.000,00 S investieren, um sie überhaupt vermieten zu können. Trotz Renovierung aber bleibt sie eine Altbauwohnung. Für eine Altbauwohnung (60 Jahre alt) mit diesem Standard bestimmt in diesem Fall die Bundesgebäudeverwaltung II eine Bemessungsgrundlage von 57,00 S/m<sup>2</sup> - ohne Beheizung. Die Kategorisierung der Wohnungen, der dieser Betrag zu Grunde gelegt wird, wird zentral, ohne die Verhältnisse zu kennen, festgelegt und vorgeschrieben. In SPITTAL/Drau werden Neubauwohnungen mit dem Standard 1998 mit einem Quadratmeterpreis zwischen S 55,00 und S 75,00 vermietet. Dieser Preis beinhaltet aber auch eine nicht selbst zu bedienende Heizanlage einschließlich Heizungskosten. Aus diesen Gründen kann die Bemessungsgrundlage nur individuell der Wohnung und dem Standard entsprechend gestaltet und nicht alles über einen Kamm geschoren werden. Die Bemessungsgrundlage ist eindeutig für eine 60 Jahre alte Wohnung mit dem Standard 1938, die ich selbst bereits 28 Jahre bewohne, zu hoch angesetzt. Dies sind auch gewichtige Gründe, dass die Grundvergütung nicht plötzlich wie in meinem Fall um ca. 5.000 % erhöht werden kann, sondern nur in dem Maße, wie im § 24a Abs. 6 GG vorgesehen, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Juli 1993 verlautbarten Indexzahl ergibt. Man kann doch einem Wohnungsinhaber nicht, nachdem er die Wohnung bereits 28 Jahre bewohnt hat plötzlich einen Betrag vorschreiben, den er bezahlen würde, wenn er die Wohnung neu beziehen würde und die Wohnung renoviert wäre. Die Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung - auch im Hinblick auf das Alter des Gebäudes - würde einen Mietzins in der Höhe von max. S 30,00/m<sup>2</sup> rechtfertigen, was einer Bemessungsgrundlage von S 3.839,00 entsprechen würde. Wenn nun argumentiert wird, ich könnte mir ja eine andere kleinere Wohnung nehmen, so muss ich darauf erwidern, dass ich bisher sehr viel in diese Wohnung investiert habe und würde ich jetzt eine neue Wohnung nehmen, müsste ich diese neu einrichten und stünde auf meine alten Tage mit völlig leeren Händen da.

...

Haben Sie dabei nicht auch zu berücksichtigen, dass ich bereits seit 28 Jahren in dieser Wohnung lebe, diese Wohnung von mir auf den derzeit vertretbaren Stand der Wohnkultur gebracht habe und ich die Wohnung im Jahre 1970 mit dem Stand von 1938 nach den damaligen maßgeblichen Bemessungsgrundlagen übernommen habe. Und heute plötzlich fordert man eine Grundvergütung nach dem heutigen Stand. Die jungen Bediensteten übernehmen aber die Wohnungen renoviert und auf den heutigen Stand gebracht.

(...)"

Nach Einholung einer Stellungnahme der BGV II Klagenfurt erwiderte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit Erledigung vom 28. Juni 1999 (Anmerkung: bei der darin genannten "Beilage 4" - von der nicht klar ist, ob sie der Erledigung der belangten Behörde an den Beschwerdeführer angeschlossen war - handelt es sich um ein Formblatt, in welchem ein Abstrich von 13 % wegen "Fenster" vorgesehen ist):

" (...) Gemäß § 24a Abs.2 GG ist die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung bei im Eigentum des Bundes stehenden Baulichkeiten jeweils jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde. Der Bund (BGV II) würde bei Neuvermietung einen Hauptmietzins von S 7.289,00 monatlich erhalten.

Der Bund vermietet nach dem Richtwert.

Der Hauptmietzins (Bemessungsgrundlage) wurde wie folgt ermittelt:

Richtwert für Kärnten (Stichtag 1.7.1998) S 63,90 pro m2 Nutzfläche

Abstrich für Erhaltungszustand des Hauses - 13 %

$S\ 63,90 - 13\ \% = S\ 55,59\ \text{pro m2}$

$S\ 55,59 \times 131,11\ \text{m2 Nutzfläche} = S\ 7.289,00.$

Zum besseren Verständnis über die Festsetzung der Bemessungsgrundlage nach dem Richtwert werden nachstehend noch einige grundsätzliche Kriterien in Erinnerung gerufen. Bei den Zu- und Abschlägen des § 16 Abs.2 MRG geht es um Abweichungen der zu vermietenden Wohnung gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung. Mangels einer näheren Determinierung der mietrechtlichen Normwohnung im MRG dienen für das gegenständliche Gutachten die Ausführungen der derzeit in Österreich führenden und anerkannten Mietrechtsexperten, Dr. Wolfgang DIRNBACHER, Dr. Peter HEINDL und Dr. Peter RUSTLER. Demnach handelt es sich bei der Normwohnung um eine "typische Althauswohnung". Sie verfügt in der Regel weder über Installationen, die den Anschluss moderner Haushaltsgeräte weitgehend uneingeschränkt zulassen, noch widerspiegelt sich in Quantität und Qualität ihrer sonstigen Ausstattungen besonderer Wohnwert.

Obwohl durch die geringen Einnahmen an Grundvergütungen bzw. Mietzinsen (im gegenständlichen Fall S 155,60 monatlich) aus den vergangenen Jahrzehnten größtenteils eine negative Hauptmietzinsbilanz vorliegt, wurden alle Objekte nach Erhaltungspflicht des Vermieters in ortsüblichem Standard erhalten. Die Instandhaltung der jeweiligen Wohnung obliegt jedoch dem Nutzer. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie "A" nach dem MRG. Es war somit der gültige Richtwert von S 63,90 (ab 1.4.1999 S 64,30) für Kärnten, für die Berechnung heranzuziehen. Um keinen Härtefall zu schaffen bestand generell das Bemühen, nur Abschläge und keine Zuschläge zum Richtwert zu berechnen.

#### 1. Bewertung

Nach Durchsicht der seinerzeit übermittelten Unterlagen konnte in Erfahrung gebracht werden, dass unter der Rubrik "Erhaltungszustand des Hauses", für die veralteten Fenster ein Abschlag von - 13 % berücksichtigt worden ist (Beilage 4). Daraus resultiert eine Bemessungsgrundlage von S 55,59 pro m2 und Monat. Diese Bewertung wird auch durch dieses Gutachten bestätigt.

Unter Anwendung der gesetzlichen Möglichkeiten hätte man jedoch auch durchaus folgende Zuschläge in Anrechnung bringen können:

#### 2. Lage der Wohnung

Das gegenständliche Wohnobjekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend in SPITTAL/DRAU mit eigener Grünfläche und Gartenanteil. Ein Zuschlag von bis zu 20 % wäre möglich. Als weitere Vorzüge können eine gute Belichtung und Südlage angegeben werden. Zuschlag bis 5 %.

#### 3. Ausstattung der Wohnung

Wohnung im ersten Stock mit Balkon. Ein Zuschlag bis 10 % wäre möglich. Die gegenständliche Wohnung befindet sich weiters in einem Objekt mit nicht mehr als 4 Wohnungen. Ein Zuschlag von 0 bis 20 % wäre möglich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorzüge hätte man somit unter Berücksichtigung der gesetzlichen Möglichkeiten insgesamt einen Zuschlag zwischen 20 bis 30 % jederzeit begründen können. Die Umstellung der Zentralheizung von Koks- auf Gasbefeuerung lag ausschließlich im eigenen Interesse und ist Sache der Bequemlichkeit. Die Behauptung, wonach eine Beheizung mit festen Brennstoffen nicht mehr zeitgemäß sein sollte, widerspricht den Tatsachen.

Das Nichtvorhandensein eines Vollwärmeschutzes ist kein Grund für eine Abwertung der Normwohnung. Im Falle des Aufbringens einer Wärmedämmung könnte lediglich ein Zuschlag zum Richtwert verrechnet werden.

Betreffend das Dachbodenzimmer kann gesagt werden, dass diese Räumlichkeiten durchaus für Wohnzwecke geeignet sind und somit zur Nutzfläche der Wohnung zu rechnen sind (siehe Mietrechtsentscheidung Slg.38.378).

Unbeschadet davon könnten diese Räumlichkeiten vom Nutzer zurückgestellt werden. Eine Freimachung würde künftig einen wirtschaftlich interessanten Ausbau des Dachbodens begünstigen. Über schadhafte Fußböden oder eine gesundheitsgefährdende Wasserversorgung im Bereich des gegenständlichen Wohnobjektes wurden in den letzten Jahren bei der BGV II keine Beschwerden eingebracht. Derartige Schäden an der Bausubstanz gehören tatsächlich zur Erhaltungspflicht des Hauseigentümers, haben aber keinen Einfluss auf die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Hauptmietzinses oder eben der Grundvergütung.

(...)"

Der Beschwerdeführer trat dieser Auffassung mit Schriftsatz vom 14. Juli 1999 entgegen und brachte insbesondere vor, es sei (wenn überhaupt) vom niedrigeren ortsüblichen Mietzins auszugehen, wie er bereits vorgebracht habe. Ohne Berücksichtigung seiner Investitionen, die außer Acht zu bleiben hätten, handle es sich um eine Wohnung der Kategorie D. In einer Erledigung vom 8. September 1999 verblieb die belangte Behörde auf ihrem bisherigen Standpunkt. Sie verwies auf ein Übergabeprotokoll vom 13. Oktober 1970, wonach die Wohnung vor der Übergabe an den Beschwerdeführer ordnungsgemäß in Stand gesetzt worden sei. Auch die Etagenheizung sei instandgesetzt und sämtliche Heizkörper seien neu gestrichen worden. Die für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Einrichtungen seien somit vorhanden und somit funktionstüchtig gewesen. Einer Einwendung des Beschwerdeführers erwiderte die belangte Behörde auch, die als "Mitteilung" bezeichnete Erledigung vom 14. November 1998, wonach dem Beschwerdeführer die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979 gestattet werde, sei rechtlich als Bescheid zu werten, weil der Inhalt dieser Erledigung keinen Zweifel an seiner Bescheidqualität aufkommen lasse.

Der Beschwerdeführer äußerte sich mit Schriftsatz vom 27. September 1999 abermals ablehnend und erwiderte dem Argument der belangten Behörde in der Erledigung vom 8. September 1999, wonach der Bund bei Neuvermietung einer bundeseigenen Wohnung den Richtwertzins verlange, dies bedeute noch nicht, dass er den Richtwertmietzins auch erhalte. Es wäre auch gar nicht der Richtwertmietzins zum 1. Juli 1998 heranzuziehen, "sondern maximal der erzielbare Zins im November 1995".

Im Übrigen hatte der Beschwerdeführer schon mit Schriftsatz vom 13. September 1999 (eine Möglichkeit aufgreifend, die die belangte Behörde aufgezeigt hatte) erklärt, das Dachbodenzimmer zurückzustellen, womit die belangte Behörde einverstanden war, sodass sie in der Folge von einer Nutzfläche der Wohnung von nur mehr 118,32 m<sup>2</sup> ausging.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Grundvergütung mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 mit monatlich S 6.577,40 und mit Wirksamkeit vom 1. Mai 1999 mit S 6.619,-- festgesetzt und ausgesprochen, dass diese Grundvergütung sich gemäß § 24a GG 1956 jeweils im Ausmaß "der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit dieser Änderung" vermindere oder erhöhe.

Begründend ging die belangte Behörde zusammengefasst davon aus, dass die Grundvergütung 100 % der Bemessungsgrundlage betrage. Die Bemessungsgrundlage sei jeweils jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung üblicherweise erhalten würde. Der Bund "würde bei Neuvermietung einen Hauptmietzins von S 6.577,40 erhalten". Ausgehend von einem Richtwert für Kärnten (Stand Juli 1998) von S 63,90 pro Quadratmeter und einem Abstrich von 13 % "für Fenster" ergäben sich S 55,59 pro Quadratmeter, angesichts einer Fläche von S 118,32 m<sup>2</sup> die genannten S 6.577,40. "Die Höhe des Richtwertes und des Abstriches wurde nicht bestritten". Die Grundvergütung für die Naturalwohnung des Beschwerdeführers entspreche der vollen Bemessungsgrundlage. Seit Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, verlange der Bund bei Neuvermietung einer bundeseigenen Wohnung den Richtwertmietzins. Daher werde auch seit 1. April 1997 bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung von bundeseigenen Naturalwohnungen ein Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes (MRG) zugrundegelegt. Wie der Beschwerdeführer selbst anführe, spreche § 24a Abs. 2 Z. 2 GG 1956 davon, "was der Bund bei Neuvermietung üblicherweise erhalten würde. Es ist daher unmaßgeblich, was er auch erhält". Die Auffassung des Beschwerdeführers, dass der Bemessung die bisherige Bemessungsgrundlage

zugrunde zu legen sei, sei unzutreffend (wird näher ausgeführt, unter anderem unter Hinweis darauf, es sei 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 Ruhestandes für die gleiche Wohnung nur eine sehr geringe Grundvergütung zu leisten hätten. Dieses Missverhältnis solle beseitigt werden - Hinweis auf Zach, Gehaltsgesetz, Loseblattausgabe, Anmerkung 20a zu § 24a GG 1956).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 80 BDG 1979 (diese Bestimmung zuletzt geändert durch die Novelle BGBl. I Nr. 6/99) lautet:

#### Sachleistungen

§ 80. (1) Die Dienstbehörde hat dem Beamten Dienstkleidung, Dienstabzeichen, Dienstaussweise, Dienstkarten und sonstige Sachbehelfe zur Verfügung zu stellen, wenn daran ein dienstlicher Bedarf besteht.

(2) Dem Beamten kann im Rahmen des Dienstverhältnisses eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen werden. Dienstwohnung ist eine Wohnung, die der Beamte zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss, Naturalwohnung ist jede andere Wohnung. Die Zuweisung oder der Entzug einer Dienst- oder Naturalwohnung hat durch Bescheid zu erfolgen.

(3) Durch die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung an den Beamten wird kein Bestandverhältnis begründet.

(4) Jede bauliche Veränderung der Dienst- oder Naturalwohnung, die sich nicht aus dem gewöhnlichen Gebrauch ergibt, bedarf der Zustimmung der Dienstbehörde des Beamten.

(4a) Die Dienstbehörde hat die Dienst- oder Naturalwohnung zu entziehen, wenn das Dienstverhältnis aus einem anderen Grund als dem des Todes des Beamten aufgelöst wird.

(5) Die Dienstbehörde kann die Dienst- oder Naturalwohnung entziehen, wenn

1. der Beamte an einen anderen Dienstort versetzt wird oder aus dem Dienststand ausscheidet, ohne dass das Dienstverhältnis aufgelöst wird,
2. ein Verhalten gesetzt wird, das einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z. 3 des Mietrechtsgesetzes 1981, BGBl. Nr. 520, darstellen würde,
3. die Wohnung auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maße den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung,
4. der Beamte die Dienst- oder Naturalwohnung oder Teile derselben dritten Personen überlassen hat.

(6) Die Dienstwohnung kann außerdem entzogen werden, wenn ihre Benützung zur Erfüllung der dienstlichen Aufgaben des Beamten nicht mehr erforderlich ist.

(7) Ist eine Dienst- oder Naturalwohnung entzogen worden, so hat sie der Beamte innerhalb der ortsüblichen Frist zu räumen. Die Räumungsfrist kann, wenn es das dienstliche Interesse erfordert, bis auf einen Monat herabgesetzt werden. Eine Verlängerung der Räumungsfrist bis auf insgesamt ein Jahr ist zulässig, wenn der Beamte glaubhaft macht, dass es ihm nicht gelungen ist, innerhalb der Räumungsfrist eine andere Wohnmöglichkeit zu erhalten.

(7a) Wird die Dienst- oder Naturalwohnung innerhalb der Räumungsfrist nicht geräumt, so ist der Vollziehungsbescheid nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG), BGBl. Nr. 53, zu vollstrecken.

(8) Die Abs. 2 bis 7a gelten sinngemäß auch für Grundstücke, Hausgärten, Garagen und Abstellplätze, es sei denn, dass für die Benützung eine privatrechtliche Vereinbarung maßgebend ist.

(9) Die Dienstbehörde kann dem Beamten, der an einen anderen Dienstort versetzt wurde, dem Beamten des Ruhestandes oder den Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, so lange die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung gestatten, als diese nicht für einen Beamten

des Dienststandes dringend benötigt wird. Die Abs. 3 bis 8 gelten sinngemäß."

Mit der 45. Gehaltsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 387/1986, wurden dem GG 1956 die §§ 24a bis 24c eingefügt.

§ 24a lautete (Anmerkung: § 24b und 24c sind im Beschwerdefall nicht relevant):

"Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen

§ 24a. (1) Der Beamte hat für eine Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit, die ihm nach § 80 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen überlassen oder zugewiesen worden ist, eine monatliche Vergütung zu leisten. Die Vergütung besteht aus der Grundvergütung und den auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteilen an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben sowie an den Nebenkosten.

(2) Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung ist bei

1. vom Bund gemieteten

a)

Wohnungen und

b)

sonstigen Räumlichkeiten

der Hauptmietzins, den der Bund zu leisten hat,

2. im Eigentum des Bundes stehenden Baulichkeiten oder bei Baulichkeiten, für die der Bund die Kosten der notwendigen Erhaltung trägt, obgleich sie nicht im Eigentum des Bundes stehen, sowie bei sonstigen Baulichkeiten jeweils jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde.

(3) Die Grundvergütung beträgt für

1.

Naturalwohnungen 75 vH,

2.

Dienstwohnungen 50 vH

der Bemessungsgrundlage. Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann mit Zustimmung des Bundeskanzlers und des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden.

(4) Die Grundvergütung für die in Abs. 2 Z 1 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten ist jeweils mit Wirksamkeit der Änderung des Hauptmietzinses neu zu bemessen. Für die unter Abs. 2 Z 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten erhöht sich die Grundvergütung in dem Maße, als sich das aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem 1. Jänner 1987 ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH des bisher maßgebenden Betrages, der jedoch ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Ist der neu ermittelte Betrag nicht durch 10 g teilbar, so sind Restbeträge bis 5 g zu vernachlässigen und Restbeträge von mehr als 5 g auf volle 10 g aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten.

(5) Soweit über das Benützungsentgelt für Grundstücke, Garagen oder PKW-Abstellplätze nicht eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen ist, gelten die Abs. 1, 2 und 4 sinngemäß. Das Benützungsentgelt ist

1.

für eine Garage in der Höhe des zwanzigfachen,

2.

für einen PKW-Abstellplatz in der Höhe des zehnfachen Hauptmietzinses, den der Bund als Vermieter für einen Quadratmeter Nutzfläche einer im Eigentum des Bundes stehenden Wohnung erster Qualität üblicherweise erhalten

würde, festzusetzen. Ist die Garage nicht beheizt bzw. der Abstellplatz nicht überdacht, so ist ein Benützungsentgelt nur in der Höhe von 80 vH dieser Größe vorzuschreiben."

Art. X dieser Novelle lautete:

"Artikel X

(1) Grundvergütungen, die vor dem 1. Jänner 1987 für Dienst- oder Naturalwohnungen (nicht jedoch für die im § 24 b Abs. 6 genannten Dienstwohnungen) mit rechtskräftigem Bescheid festgelegt worden sind, bleiben unverändert.

(2) Ist für eine Dienst- oder Naturalwohnung, die dem Beamten vor dem 1. Jänner 1987 überlassen oder zugewiesen worden ist, die Grundvergütung bis zum 1. Jänner 1987 noch nicht mit rechtskräftigem Bescheid festgesetzt worden, so ist die Grundvergütung nach den Bemessungsgrundlagen festzusetzen, die am Tage der Überlassung oder Zuweisung der Dienst- oder Naturalwohnung maßgebend gewesen sind.

(3) Die Höhe der nach Abs. 1 oder 2 ermittelten oder festgesetzten Grundvergütung bildet zum Stichtag 1. Jänner 1987 die Basis für die im § 24a Abs. 4 des Gehaltsgesetzes 1956 vorgesehene Wertsicherung."

Mit der 1. Dienstrechts-Novelle 1998, BGBl. I Nr. 123, wurde § 24a GG 1956 mehrfach geändert und zwar,

1. für die Zeit ab 1. April 1998 wie folgt:

a) An die Stelle des § 24a Abs. 4 traten folgende Bestimmungen:

"(4) Die Grundvergütungen

1. für die im Abs. 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die ab dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind, und

2. für die in Abs. 2 Z 1 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die vor dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind,

vermindern oder erhöhen sich jeweils im Ausmaß der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit dieser Änderung.

(4a) Die Grundvergütungen für die im Abs. 2 Z 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die vor dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind, vermindern oder erhöhen sich in dem Maße, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Juli 1993 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH der für Juli 1993 verlautbarten Indexzahl und in der Folge 5 vH der sodann maßgebenden Indexzahl, die jedoch jeweils ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten."

b) § 24a Abs. 5 erster Satz hatte zu lauten:

"Soweit über das Benützungsentgelt für Grundstücke, Garagen oder PKW-Abstellplätze nicht eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen ist, sind die Abs. 1, 2, 4 und 4a mit den nachstehenden Abweichungen anzuwenden."

2. Für die Zeit ab 1. Juli 1998 wurde § 24a GG 1956 wie folgt geändert:

a) An die Stelle des § 24a Abs. 3 traten folgende Bestimmungen:

"(3) Für Beamte des Dienststandes beträgt die Grundvergütung für

1.

Naturalwohnungen 75 vH,

2.

Dienstwohnungen 50 vH



der Bemessungsgrundlage. Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden.

(4) Wird die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, gestattet, so beträgt die Grundvergütung 100 vH der Bemessungsgrundlage. Für Beamte des Ruhestandes ist die Grundvergütung mit Wirksamkeit von dem auf das Ausscheiden aus dem Dienststand folgenden Monatsersten neu zu bemessen. Für die Hinterbliebenen des Beamten ist die Grundvergütung mit Wirksamkeit von dem auf den Tod des Beamten folgenden Monatsersten neu zu bemessen."

b) Im § 24a leg. cit. erhielten die bisherigen Abs. 4, 4a und 5 die Bezeichnung „(5)“, „(6)“ und „(7)“.

c) Im neuen § 24a Abs. 7 leg. cit. hatte der erste Satz zu lauten:

"Soweit über das Benützungsentgelt für Grundstücke, Garagen oder PKW-Abstellplätze nicht eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen ist, sind die Abs. 1, 2, 5 und 6 mit den nachstehenden Abweichungen anzuwenden."

Zugleich wurde dem GG 1956 (ua.) Art. X der 45. Gehaltsgesetz-Novelle (mit Abänderungen und einem zusätzlichen Abs. 4) als § 112c eingefügt und diesem neuen § 112c die Überschrift "Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen" vorangestellt.

§ 112c Abs. 1 hatte zu lauten:

"(1) Grundvergütungen, die vor dem 1. Jänner 1987 für Dienst- oder Naturalwohnungen mit rechtskräftigem Bescheid festgelegt worden sind, bleiben für Beamte des Dienststandes unverändert."

§ 112c Abs. 3 hatte zu lauten:

"(3) Die Höhe der nach Abs. 1 oder 2 ermittelten oder festgesetzten Grundvergütung bildet zum Stichtag 1. Jänner 1987 für die Zeit

1. vom 1. Jänner 1987 bis zum 31. März 1998 die Basis für die im § 24a Abs. 4 und

2. vom 1. April 1998 bis zum 30. Juni 1998 die Basis für die im § 24a Abs. 4 und 4a und

3. ab dem 1. Juli 1998 die Basis für die im § 24a Abs. 5 und 6 vorgesehene Wertsicherung."

Dem § 112c wurde folgender Abs. 4 angefügt:

"(4) Waren auf einen Beamten die Abs. 1 oder 2 anzuwenden und wird diesem Beamten nach seinem Ausscheiden aus dem Dienststand oder seinen Hinterbliebenen, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 gestattet, so ist die Grundvergütung mit Wirksamkeit von dem auf das Ausscheiden aus dem Dienststand oder auf den Tod folgenden Monatsersten nach § 24a neu zu bemessen bzw. zu bemessen."

Nach dem § 112e leg. cit. (das war der frühere Art. IX der 46. Gehaltsgesetz-Novelle) wurden folgende §§ 112f und 112g eingefügt:

"§ 112f. (1) Wurde die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 vor dem 1. Juli 1998 Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, gestattet, so ist die Grundvergütung nach § 24a Abs. 4 mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 neu zu bemessen.

(2) Übersteigt bei einer Neubemessung nach Abs. 1 die Höhe der Grundvergütung 35 vH des Haushaltseinkommens des Naturalwohnungsbenützers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, so kann mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden.

§ 112g. Für die Zeit vom 1. April 1998 bis zum 31. März 2005 sind die §§ 24a und 112d auf Beamte des Dienststandes mit folgenden Abweichungen anzuwenden:

1. Für einen Beamten, dessen Monatsbezug höchstens 80 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung ausmacht, darf die Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung 20 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe

2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung nicht übersteigen.

2. Für einen Beamten, dessen Monatsbezug mehr als 80 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung, aber höchstens 90 vH dieses Gehaltes ausmacht, darf die Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung 22,5 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung nicht übersteigen.

3. Für einen Beamten, dessen Monatsbezug mehr als 90 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung, aber höchstens 100 vH dieses Gehaltes ausmacht, darf die Grundvergütung für die Dienst- oder Naturalwohnung 25 vH des Gehaltes (einschließlich allfälliger Teuerungszulagen) der Gehaltsstufe 2 der Dienstklasse V der Beamten der Allgemeinen Verwaltung nicht übersteigen."

In den Erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage zu dieser Novelle (1258 BlgNR XX. GP) heißt es zu diesen Novellierungen (soweit vorliegendenfalls erheblich):

"Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung ging man in der Regel von den Kategoriebeträgen aus. Da durch das 3. WÄG Hauptmietzinse ausgehend vom jeweiligen Richtwert regelmäßig bei Neuvermietungen vorgeschrieben werden, so daß 'von einem üblicherweise bei Neuvermietung der Baulichkeit zu erhaltendem Hauptmietzins' auszugehen ist, wird bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage nunmehr vom so genannten 'Richtwertzins' ausgegangen." (...)

"Für Beamte des Ruhestandes soll die Grundvergütung bei Weiterbelassung der Naturalwohnung künftig in der Höhe der Bemessungsgrundlage, die mit Wirksamkeit des Ausscheidens aus dem Dienststand neu bemessen werden soll, festgesetzt werden. Gleiches soll auch für die Hinterbliebenen eines Beamten gelten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Es ist nämlich nicht einzusehen, daß für junge Bedienstete, denen eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen wird, die Grundvergütung nach den derzeit maßgebenden Bemessungsgrundlagen festgesetzt wird, während Beamte des Ruhestandes oder Hinterbliebene von Beamten für die gleiche Wohnung nur eine sehr geringe Grundvergütung zu leisten haben. Dieses Missverhältnis soll beseitigt werden."

...

"Durch die Übergangsbestimmung des § 112f werden durch die Neubemessung der Grundvergütung für 'Pensionisten' (in Bescheidform) einmalige Mehraufwendungen in Höhe von 0,42 Millionen Schilling bzw. Mehrkosten in Höhe von 0,48 Millionen Schilling für das zweite Halbjahr 1998 entstehen.

(...)

Das BM für Landesverteidigung hat ermittelt, daß in den vom Ressort angemieteten Wohnungen die 'Pensionisten' monatlich mit 1714,96 S gestützt werden. Die Stützung ist jener Betrag, den das Ressort zu den Mieten für diese Naturalwohnungen zuschießt, weil die Grundvergütungen nicht die Höhe der Mieten erreichen. Nach Inkrafttreten der geplanten GG-Novelle würde bei den Pensionisten die komplette Stützung wegfallen." (...)

"Das bisherige Übergangsrecht zur Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen war in den Art. IX und X der 45. Gehaltsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 387/1986, und im Art. IX der 46. Gehaltsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 237/1987, geregelt. Da dieses Übergangsrecht an die Neuregelung des § 24a Abs. 3 bis 7 anzupassen ist, wird es der besseren Übersichtlichkeit wegen als §§ 112c bis 112e in den Übergangsteil des Gehaltsgesetzes 1956 aufgenommen.

Bei den Anpassungen dieser Regelungen an die Änderungen des § 24a ist zu berücksichtigen, daß ein Teil dieser Änderungen mit 1. April 1998 und ein anderer Teil mit 1. Juli 1998 in Kraft tritt.

§ 112f enthält eine Übergangsregelung, die aus Anlass der Schaffung des neuen § 24a Abs. 4 notwendig geworden ist. Zur Vermeidung von Härtefällen soll bei Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, und denen die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung vor dem 1. Juli 1998 gestattet worden ist, der Abs. 2 einen Anstieg der Grundvergütung auf über 35 % des Haushaltseinkommens verhindern."

Die nächsten Änderungen erfolgten mit der Dienstrechts-Novelle 1999, BGBl. I Nr. 127 (ausgegeben am 23. Juli 1999), und zwar eine Änderung des § 24a Abs. 6 GG 1956 mit Wirkung vom 1. Jänner 2002, die hier nicht von Belang ist, sowie Änderungen der § 24a Abs. 4, § 112c Abs. 4, § 112f Abs. 1 und 2 und die Einfügung des § 112h mit Wirkung vom 1. Juli

1998 (gemäß Art. II Z. 62 dieser Novelle = § 175 Abs. 32 Z. 2 GG 1956).

a) Im § 24a Abs. 4, im § 112c Abs. 4 und im § 112f Abs. 1 wurden nach den Worten "nach § 80 Abs. 9 BDG 1979" jeweils die Worte "oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen" eingefügt (was vorliegendenfalls nicht von Bedeutung ist).

Die Abs. 1 bis 6 des § 24a GG 1956 haben daher auf Grund dieser Novelle für den hier maßgeblichen Zeitraum ab 1. Juli 1998 (und vor dem 1. Jänner 2002) folgende Fassung (diese wird zur besseren Übersichtlichkeit wiedergegeben):

"Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen

§ 24a. (1) Der Beamte hat für eine Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit, die ihm nach § 80 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen überlassen oder zugewiesen worden ist, eine monatliche Vergütung zu leisten. Die Vergütung besteht aus der Grundvergütung und den auf die Wohnung oder die sonstige Räumlichkeit entfallenden Anteilen an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben sowie an den Nebenkosten.

(2) Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung ist bei

1. vom Bund gemieteten

a)

Wohnungen und

b)

sonstigen Räumlichkeiten

der Hauptmietzins, den der Bund zu leisten hat,

2. im Eigentum des Bundes stehenden Baulichkeiten oder bei Baulichkeiten, für die der Bund die Kosten der notwendigen Erhaltung trägt, obgleich sie nicht im Eigentum des Bundes stehen, sowie bei sonstigen Baulichkeiten jeweils jener Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde.

(3) Für Beamte des Dienststandes beträgt die Grundvergütung für

1.

Naturalwohnungen 75 vH,

2.

Dienstwohnungen 50 vH

der Bemessungsgrundlage. Aus wichtigen dienstlichen Gründen kann mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden.

(4) Wird die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, gestattet, so beträgt die Grundvergütung 100 vH der Bemessungsgrundlage. Für Beamte des Ruhestandes ist die Grundvergütung mit Wirksamkeit von dem auf das Ausscheiden aus dem Dienststand folgenden Monatsersten neu zu bemessen. Für die Hinterbliebenen des Beamten ist die Grundvergütung mit Wirksamkeit von dem auf den Tod des Beamten folgenden Monatsersten neu zu bemessen.

(5) Die Grundvergütungen

1. für die im Abs. 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die ab dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind, und

2. für die in Abs. 2 Z 1 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die vor dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind,

vermindern oder erhöhen sich jeweils im Ausmaß der Änderung des Hauptmietzinses mit Wirksamkeit dieser Änderung.

6) Die Grundvergütungen für die im Abs. 2 Z 2 genannten Wohnungen und sonstigen Baulichkeiten, die vor dem 1. April 1997 festgesetzt worden sind, vermindern oder erhöhen sich in dem Maße, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Juli 1993 verlautbarten Indexzahl ergibt, wobei Änderungen so lange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 10 vH der für Juli 1993 verlautbarten Indexzahl und in der Folge 5 vH der sodann maßgebenden Indexzahl, die jedoch jeweils ohne Bedachtnahme auf Rundungsvorschriften zu ermitteln ist, nicht übersteigen. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die 5 Groschen nicht übersteigen, auf die nächstniedrigeren 10 Groschen abzurunden und Beträge, die 5 Groschen übersteigen, auf die nächsthöheren 10 Groschen aufzurunden. Die jeweiligen neuen Beträge gelten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung durch das Österreichische Statistische Zentralamt folgenden übernächsten Monatsersten."

b) Im § 112f Abs. 2 GG 1956 wurde der Ausdruck "35 vH" durch "25 vH" ersetzt;

§ 112f GG 1956 lautet somit auf Grund dieser Novelle (diese Fassung wird zur besseren Übersichtlichkeit wiedergegeben):

"§ 112f. (1) Wurde die tatsächliche Benützung der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen vor dem 1. Juli 1998 Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, gestattet, so ist die Grundvergütung nach § 24a Abs. 4 mit Wirksamkeit vom 1. Juli 1998 neu zu bemessen.

(2) Übersteigt bei einer Neubemessung nach Abs. 1 die Höhe der Grundvergütung 25 vH des Haushaltseinkommens des Naturalwohnungsbenützers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, so kann mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden."

c) Nach § 112g leg. cit. wurde folgender § 112h eingefügt:

"§ 112h. Für die Zeit vom 1. Juli 1998 bis 31. März 2005 ist § 24a auf Beamte des Ruhestandes oder Hinterbliebene des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, mit folgender Abweichung anzuwenden: Übersteigt die Grundvergütung für eine Naturalwohnung, deren tatsächliche Benützung nach § 80 Abs. 9 BDG 1979 oder nach vergleichbaren gesetzlichen Bestimmungen Beamten des Ruhestandes oder Hinterbliebenen des Beamten, die mit diesem bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, ab dem 1. Juli 1998, aber noch vor dem 1. April 2005, gestattet worden ist, 25 vH des Haushaltseinkommens des Naturalwohnungsbenützers und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, kann mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Grundvergütung bis längstens 31. März 2005 mit einem niedrigeren Hundertsatz bemessen werden."

In den Erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage (1764 BlgNR XX. GP) heißt es hiezu (§ 112f Abs. 2 und § 112h GG 1956):

"In Analogie zu den Wohnbeihilfengesetzen der Länder soll unter dem Begriff des Haushaltseinkommens das Jahresnettoeinkommen, unter Einbeziehung der Sonderzahlungen, verstanden werden. Zufälligkeiten monatlicher Schwankungen sollen ausgeschlossen sein. Ausgehend vom Nettoeinkommen hat sich der Prozentsatz von 35 % als zu hoch erwiesen und soll daher auf 25 % gesenkt werden.

Einem knapp vor der Pension stehenden Naturalwohnungsnutzer soll ein fairer Zeitraum eingeräumt werden, den er für die Beschaffung einer anderen Wohnmöglichkeit nutzen kann. Aus diesem Grund ist es sachlich gerechtfertigt, die 'Härteklausele' des § 112f Abs. 2 auf jene Fälle auszudehnen, die bis zum 31. März 2005 aus dem Dienststand ausscheiden."

Der Beschwerdeführer bringt vor, der "Mitteilung" der belangten Behörde vom 14. November 1995, womit ihm die tatsächliche Benützung dieser Wohnung gestattet worden sei, komme kein Bescheidcharakter zu, weil sie weder als Bescheid bezeichnet, noch bescheidmäßig gegliedert noch auch begründet sei. Dem Text dieser Mitteilung zufolge könnte die belangte Behörde von einem Prekarium ausgegangen sein. Ein solches Prekarium liege jedoch nicht vor, weil ein Entgelt vereinnahmt worden sei, sodass sich "die berechnete Frage" erhebe, ob vorliegendenfalls nicht überhaupt ein Bestandverhältnis nach den Bestimmungen des MRG vorliege.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Dieser "Mitteilung" vom 14. November 1995 ist ein Wille der belangten Behörde, diese Wohnung dem Beschwerdeführer als Prekarium zu überlassen, ebenso wenig zu unterlegen, wie der Wille, ein

Bestandverhältnis nach dem MRG abzuschließen, weil darin klar und unmissverständlich auf § 80 Abs. 9 BDG 1979 hingewiesen wird. Richtig ist allerdings, dass, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 24. Jänner 1996, Zl. 93/12/0176, Slg. 14388/A, klargestellt hat, auch eine Gestattung nach dieser Gesetzesstelle bescheidmäßig zu erfolgen hat. Wenngleich diese "Mitteilung", wie der Beschwerdeführer zutreffend hervorhebt, weder mit Bescheid überschrieben, noch bescheidmäßig gegliedert ist, ist sie doch nach den Umständen des Beschwerdefalles als bescheidmäßiger Abspruch zu deuten (vgl. dazu VwSlg 9458/A), worauf die belangte Behörde im Zuge des Verwaltungsverfahrens auch zutreffend hingewiesen hat.

Mit dem Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 99/12/0311, auf das gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird, hat der Verwaltungsgerichtshof mit ausführlicher Begründung dargelegt, dass § 112f GG 1956 bei der im Beschwerdefall gegebenen Konstellation eine vollständige Neubemessung an Hand der in § 24a Abs. 2 GG 1956 genannten Kriterien zulässt. Es war daher rechtmäßig, zum Stichtag 1. Juli 1998 (und nicht etwa zu einem Stichtag im November 1995) die Bemessungsgrundlage neu zu ermitteln und die Grundvergütung im Ausmaß von 100 % dieser neu ermittelten Bemessungsgrundlage (und nicht etwa der bisherigen Bemessungsgrundlage) neu festzusetzen. Darin, dass nach der Absicht des ("einfachen") Gesetzgebers die von Beamten des Ruhestandes (mit Ausnahmen bei "Härtefällen") zu leistenden Vergütungen wohnungsmarktkonformen Entgelten angepasst werden sollen, kann noch nichts Verfassungswidriges erblickt werden. Der Hinweis des Beschwerdeführers, dass bei einem solchen Entgelt (von 100 % dieser erhöhten Bemessungsgrundlage) von "Sachleistungen" (so die Überschrift zu § 80 BDG 1979) des öffentlich-rechtlichen Dienstgebers nicht mehr die Rede sein könne, ist zwar nicht von der Hand zu weisen, doch ist ihm zu entgegnen, dass § 80 BDG 1979 seiner Struktur nach auf Beamte des Dienststandes zugeschnitten ist und nicht auf Beamte des Ruhestandes. Soweit er in diesem Zusammenhang meint, dass die Auffassung der belangten Behörde (Grundvergütung von 100 % der erhöhten Bemessungsgrundlage) in Verbindung mit dem Umstand, dass gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979 eine "Auflösung des 'Vertragsverhältnisses'" möglich sei, wenn die Wohnung von einem Beamten des Dienststandes dringend benötigt werde und hiebei "ein zusätzlicher Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG gegeben" wäre, der "jedoch zu einer verfassungsrechtlich nicht gedeckten Ungleichbehandlung der Bestandgeberschaft zwischen Bund und normalen Bestandgebern führen würde", muss ihm entgegnet werden, dass sich das öffentlich-rechtliche Benützungsverhältnis gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979 grundlegend von einem Bestandverhältnis, auch von einem solchen nach dem MRG (nicht alle Bestandverhältnisse unterliegen dem MRG) unterscheidet und er somit Ungleiches miteinander vergleicht.

Zusammenfassend hat daher die belangte Behörde zutreffend erkannt, dass vorliegendenfalls Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung "jener Hauptmietzins (ist), den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde" (§ 24a Abs. 2 Z. 2 GG 1956), und zwar zum Stichtag 1. Juli 1998, und dies die belangte Behörde in Anwendung des § 112f Abs. 1 GG 1956 bei der im Beschwerdefall gegebenen Fallkonstellation bei der Neubemessung der Grundvergütung zu berücksichtigen hatte.

Die Behauptung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, sie würde in diesem Sinne einen Hauptmietzins von S 6.577,40 erhalten, ist aber, wie der Beschwerdeführer der Sache nach zutreffend geltend macht, unzureichend und überdies unschlüssig begründet. (Soweit sich die belangte Behörde im Zuge des Verwaltungsverfahrens - ohne nähere Quellenangabe - auf eine Meinung zur mietrechtlichen "Normwohnung" berief, die Dirnbacher, Heindl und Rustler vertreten hätten, und dabei das von diesen drei Personen im April 1994 herausgegebene Werk "Der Richtwertmietzins - Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung" meinen sollte, ist ihr zu entgegnen, dass die Autoren Dirnbacher und Rustler einerseits und Heindl andererseits (auch) gerade zu dieser Frage unterschiedliche Auffassungen vertraten - siehe Seite 53 dieses Werkes).

Nach dem Wortlaut des Gesetzes kommt es nämlich nicht darauf an, abstrakt zu ermitteln, welcher Mietzins zulässigerweise gefordert werden könnte. Maßgeblich ist vielmehr der Hauptmietzins, "den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit 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 (hier:) 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)) zulässigerweise vereinbart werden könnte und dürfte, bedeutet noch nicht,

dass er auch nach den konkreten Gegebenheiten "üblicherweise" erzielt werden könnte ("üblicherweise" ist dahin zu verstehen, dass ungewöhnliche, in Bezug auf die Bildung von Hauptmietzinsen abnorme Momente solange außer Betracht zu bleiben haben, als sie nicht "üblich" geworden sind).

Für die Beurteilung, welcher Hauptmietzins - zum hier maßgeblichen Stichtag 1. Juli 1998 - für die gegenständliche Wohnung im genannten Sinn erzielbar gewesen wäre, kommt es - grundsätzlich - auf den Zustand dieser Wohnung zu diesem Stichtag an, das heißt, es ist von einer "abgenützten" Wohnung auszugehen. Der Umstand, dass sich der Beschwerdeführer anlässlich der Übernahme der Wohnung mit "Erklärung" vom 13. Oktober 1970 verpflichtet hatte, die im Inventarverzeichnis genannten Gegenstände auf seine Kosten zu erhalten und diese bei Räumung der Wohnung "im gebrauchsfähigen Zustand" der das Gebäude verwaltenden Stelle wieder zu übergeben, bedeutet nämlich nicht, dass zum 1. Juli 1998 von einem fiktiven Zustand wie nach einer "Neuherrichtung" der Wohnung auszugehen wäre. Das hat die belangte Behörde insbesondere verkannt.

Der Umstand, dass - grundsätzlich - auf den Zustand dieser Wohnung zu diesem Stichtag abzustellen ist, bedeutet aber andererseits, dass - fallbezogen - von der Beheizung der Wohnung durch eine Gas-Etagenheizung (und nicht durch eine Koks-Etagenheizung) auszugehen ist. Allerdings kann dem Vorbringen des Beschwerdeführers, er habe diese Gas-Etagenheizung auf seine Kosten errichtet, Relevanz nicht abgesprochen werden. Vorweg kann nämlich nicht angenommen werden, dass der Einbau einer Gas-Etagenheizung an Stelle

**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)