

# TE Vwgh Erkenntnis 1999/5/26 98/12/0505

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.05.1999

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
19/05 Menschenrechte;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
23/04 Exekutionsordnung;  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
63/01 Beamten-Dienstrechtsgesetz;

## Norm

ABGB §863;  
ABGB §914;  
ABGB §915;  
AVG §38;  
AVG §69 Abs1 Z3;  
BDG 1979 §80 Abs5 Z1;  
BDG 1979 §80;  
B-VG Art140 Abs1;  
EO §35 Abs2;  
MRK Art6 Abs1;  
VwRallg;

## 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 der Schriftführerin Mag. Julcher, über die Beschwerde des Ing. A in S, vertreten durch Dr. Andreas Karbiener und Mag. Martin Karbiener, Rechtsanwälte in Schwanenstadt, Stadtplatz 17, gegen den Bescheid des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft (vertreten durch die Finanzprokuratur) vom 5. November 1998, Zl. 04310/172-Pr.A 5/98, betreffend Abspruch über Einwendungen nach § 35 der Exekutionsordnung in Angelegenheit Räumung einer bescheidmäßig entzogenen Naturalwohnung, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

1. Der Beschwerdeführer steht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund. Er war seit dem Jahr 1981 Verwaltungsleiter der damaligen Bundesanstalt für Pferdezucht in Stadl-Paura, einer auf Grund des Bundesgesetzes über die landwirtschaftlichen Bundesanstalten, BGBl. Nr. 230/1982, bzw. des dieses ablösenden Bundesgesetzes über die Bundesämter für Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Bundesanstalten, BGBl. Nr. 515/1994, im Ressortbereich der belannten Behörde eingerichteten landwirtschaftlichen Bundesanstalt (§ 2 Abs. 1 Z. 8 und § 25 des zuletzt genannten Gesetzes).

2. Mit Bescheid vom 11. April 1990 wies die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit Wirkung vom 1. Jänner 1989 die im damaligen Dienstort, Stadl-Paura, Stallamtsgasse 1 gelegene, sich in einem im Eigentum des Bundes stehenden Objekt befindliche Wohnung Nr. 2 mit einer Verrechnungsfläche von 159,04 m<sup>2</sup> als Naturalwohnung zu.

3. Auf Grund der durch Art. 84 des Strukturanpassungsgesetzes 1996, BGBl. Nr. 201, erfolgten Novellierung des zuletzt genannten Anstaltengesetzes wurde unter anderem die Bundesanstalt für Pferdezucht mit Jahresende 1996 aufgelöst (siehe dazu die Neufassung des § 2 Abs. 1 durch Art. 84 Z. 1, das in Art. 84 Z. 2 u.a. verfügte Außerkrafttreten des § 25 sowie die Inkrafttretensbestimmung dieser Novelle in dem durch Art. 84 Z. 5 des Strukturanpassungsgesetzes 1996 eingefügten Absatz 4 in § 27 Abs. 4 des Anstaltengesetzes). In den EB zur RV des Strukturanpassungsgesetzes 1996, 72 der Beilagen StenProt NR

20. GP, wird auf Seite 207 darauf verwiesen, dass die Bediensteten der aufgelösten Bundesanstalten dem Bundesamt für Agrarbiologie zugeteilt werden sollen. Die EB stellten die Veräußerung der durch die Auflösung der Bundesanstalten frei werdenden Liegenschaften in Aussicht.

4.1. In Umsetzung dieser Strukturänderung im Bereich der landwirtschaftlichen Bundesanstalten wurde der Beschwerdeführer mit dem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid vom 9. September 1997 mit Wirkung ab 1. Oktober 1997 von Amts wegen gemäß § 38 des Beamten-Dienstrechtsgegesetzes 1979 (BDG 1979) zum Bundesamt für Agrarbiologie Linz mit dem Dienstort Thalheim/Wels versetzt.

4.2. Mit dem gleichfalls unbekämpft gebliebenen Bescheid vom 25. November 1997 entzog die belangte Behörde dem Beschwerdeführer die obgenannte Naturalwohnung gemäß § 80 Abs. 5 Z. 1 BDG 1979 (Versetzung an einen anderen Dienstort) und setzte für die Räumung der Wohnung eine Frist bis 31. März 1998 fest. Die Wohnung sei daher spätestens zu diesem Zeitpunkt der "Republik Österreich" geräumt zurückzustellen. Der Spruch enthält noch folgenden Zusatz:

"Die Republik Österreich wird von der Geltendmachung der Räumung für den Fall Abstand nehmen, als Sie mit dem Landesverband der Pferdezüchter Österreichs über die gegenständliche Wohnung bis spätestens 31. Dezember 1997 einen Mietvertrag abschließen."

5. Entsprechend den obzitierten EB zur RV des Strukturanpassungsgesetzes 1996 wurden mit dem am 11., 12. und 15. Dezember 1998 unterfertigten Kaufvertrag die der ehemaligen Bundesanstalt für Pferdezucht dienenden Liegenschaften des Grundbuchs 51126 Stadt-Traun, BG Lambach, EZ. 486, 658, 1048 und 1043 (darunter befand sich auch das Objekt Stallamtsgasse 1) vom Bund an das Land Oberösterreich (51/100) und den Landesverband der Pferdezüchter Oberösterreich (49/100) verkauft. Punkt III dieses Kaufvertrages enthält folgende Bestimmungen (Auszug):

"Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für ein bestimmtes Flächenausmaß, einen bestimmten Kulturstand, einen bestimmten Bauzustand oder sonstige Eigenschaften der Kaufliegenschaften. Sie haftet jedoch dafür, dass diese völlig frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie Bestands- und Nutzungsrechten Dritter in das Eigentum der Käufer übergehen.

Hievon ausgenommen sind nachstehende Belastungen bzw. Rechte, die wie folgt geregelt werden:

1. Den Käufern ist bekannt, dass hinsichtlich der auf den Kaufliegenschaften stehenden Objekte zwischen der Verkäuferin und ihren Bediensteten der ehemaligen Bundesanstalt für Pferdezucht eine Reihe von Dienst- und Naturalwohnungsverhältnisse begründet wurden.

Die Käufer haben sich bereit erklärt, mit sämtlichen Wohnungsinhabern, die daran interessiert und damit einverstanden sind, hinsichtlich der bisher von ihnen genutzten Wohnungen ein Mietverhältnis einzugehen.

2. Die Vertragsteile stellen fest, dass der Landesverband der Pferdezüchter Oberösterreichs mit den namentlich nachstehenden Wohnungsinhabern (es folgt eine Aufzählung) jeweils einen durch den rechtswirksamen Abschluss dieses Kaufvertrages aufschiebend bedingten Mietvertrag abgeschlossen hat.

...

3 a . Die Vertragsparteien stellen ferner einvernehmlich fest, dass der Naturalwohnungsinhaber Ing. M.(= Beschwerdeführer) zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses mit dem Landesverband der Pferdezüchter Oberösterreichs keinen durch den Abschluss dieses Kaufvertrages aufschiebend bedingten Mietvertrag abgeschlossen hat und der eingeleitete Entzug fortgesetzt wird. Herr Ing. M. bewohnt im Objekt Stallamtsweg 1 die Wohnung Nr. 2 (1. St.), welche ihm mit Bescheid des BM. Land- und Forstwirtschaft vom 1.1.1989 zugewiesen wurde. Die Wohnungsgröße beträgt 159,04 m2.

3b. Die Vertragsparteien vereinbaren sohin, dass sich die Verkäuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis auf die Dauer des aufrechten Naturalwohnungsverhältnisses des Herrn Ing. M. das Fruchtgenussrecht an der gesamten vorgenannten Naturalwohnung im Vertragsobjekt vorbehält.

Bezüglich der Ausübung der Rechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 509 ff ABGB. Die Käufer räumen der Verkäuferin an der obgenannten Wohnung das Fruchtgenussrecht vollinhaltlich ein, wobei eine grundbürgerliche Sicherstellung nicht vereinbart wird.

Hinsichtlich der Höhe des von der Verkäuferin an die Käufer zu entrichtenden Fruchtgenussentgeltes wird vereinbart, dass die Verkäuferin jedenfalls keinen höheren Betrag zu entrichten hat, als sie vom obgenannten Naturalwohnungsinhaber an Nutzungsentgelt (Wohnungsvergütung) einschließlich Betriebskosten einnimmt.

3c. Gleichzeitig verpflichtet sich die Verkäuferin, sofort nach Beendigung des Naturalwohnungsverhältnisses des Herrn M., diese Wohnung den Käufern zu übergeben. Hierbei hat die Verkäuferin alles in ihrer Macht stehende zu unternehmen, dass dieses Naturalwohnungsverhältnis zum möglichst baldigen Zeitpunkt aufgelöst und insbesondere der von ihr ausgesprochene Entzug nicht zurückgenommen wird. Ferner verpflichtet sich die Verkäuferin, umgehend und ohne Verzug alle ihr zu Gebote stehenden rechtlichen Mittel auszuschöpfen, dass der eingeleitete Entzug der vorgenannten Naturalwohnung rechtskräftig wird bzw. diese rechtskräftig entzogen wird.

Für den Fall, dass die Verkäuferin mit dem bereits eingeleiteten Entzugsverfahren nicht durchdringt, verpflichtet sie sich, bei Eintreten anderer Entzugstatbestände und bei jedweder Änderung der Sach- und Rechtslage, der gesetzlichen Bestimmungen oder der höchstrichterlichen Rechtsprechung umgehend ein neues Entzugsverfahren einzuleiten und nach Maßgabe der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten alles in ihren Kräften stehende zu unternehmen, dass das Naturalwohnungsverhältnis rechtskräftig beendet und dem Naturalwohnungsinhaber oder bei dessen Tod den in seinem gemeinsamen Haushalt lebenden Hinterbliebenen, eine weitere Benützung der Naturalwohnung nicht gestattet wird.

Ferner verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käufer über den Stand des jeweiligen Entzugsverfahrens regelmäßig und ausreichend zu informieren.

3d. Gleichzeitig verpflichten sich die Käufer, auch nach Abschluss dieses Kaufvertrages mit Herrn Ing. M. hinsichtlich der bisher von ihm genutzten Wohnung ein Mietverhältnis einzugehen, d. h. den Abschluss eines Mietvertrages analog Pkt. 2. (mit Ausnahme der aufschiebenden Bedingung, hinsichtlich der Mietzinsregelung jedoch unter Berücksichtigung des Zeitpunktes des Abschlusses) schriftlich anzubieten und abzuschließen. Diese Verpflichtung der Käufer gilt bis zum rechtskräftigen Entzug oder bis zum endgültigen, rechtskräftigen Ausspruch über die Zulässigkeit des Entzuges der vorgenannten Naturalwohnung, endet jedoch spätestens mit 31.12.1999.

Ferner verpflichten sich die Käufer, die Verkäuferin bei Verletzung der unter Pkt 3b und 3 d genannten Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten, insbesondere auch hinsichtlich der dadurch nachträglich entstehenden Kaufpreisminderung."

6. Am 25. Februar 1998 teilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit, dass bei Nichträumung der Wohnung bis zum 31. März 1998 im Wege der Finanzprokuratur gerichtliche Schritte zur Räumung unternommen werden würden.

7. Mit Schreiben vom 23. März 1998 bot der Landesverband der Pferdezüchter Oberösterreichs unter Hinweis auf seine vertragliche Verpflichtung aus dem Kaufvertrag dem Beschwerdeführer den Abschluss eines Mietvertrages für die von ihm innegehabte Wohnung an. Der Beschwerdeführer nahm dieses Angebot nicht an.

8. Nachdem er am 31. März 1998 nicht die Wohnung geräumt hatte, beantragte die mit Schreiben der belangten Behörde vom 1. April 1998 beauftragte Finanzprokuratur am 10. Juni 1998 beim zuständigen Bezirksgericht L. (im folgenden BG) die Durchführung der Räumungsexekution.

8.1. Mit Beschluss vom 30. Juni 1998, 7 E 1324/98 m, bewilligte das BG der betreibenden Partei (vertreten durch die Finanzprokuratur) gegen die verpflichtete Partei (Beschwerdeführer) auf Grund des vollstreckbaren Bescheides der belangten Behörde vom 25. November 1997 die zwangsweise Räumung der Wohnung Nr. 2 in S., Stallamtsweg 1. Als Räumungstermin wurde der 17. August 1998 festgesetzt.

8.2. Mit Eingabe vom 15. Juli 1998 erhob der Beschwerdeführer Oppositionsklage und stellte gleichzeitig einen Antrag auf Aufschiebung der Exekution. Er beantragte, mit Urteil auszusprechen, dass der Anspruch der beklagten Partei (Bund) aus dem Bescheid der belangten Behörde vom 25. November 1997, zu dessen Vollstreckung das BG mit Beschluss vom 30. Juni 1998 die Räumungsexekution bewilligt habe, erloschen sei. Die bewilligte Exekution sei unzulässig. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass nach Beendigung des Naturalwohnungsverhältnisses ab April 1998 ein zivilrechtlicher Mietvertrag zustande gekommen sei, weil ihm sein Dienstgeber laut Gehaltszettel aus dem Rechtsgrund "Miete" von seinem Gehalt Beträge abgezogen und er dies akzeptiert habe.

Dazu gab die Finanzprokuratur eine Stellungnahme ab, in der sie u.a. darauf hinwies, die Oppositionsklage sei unzulässig, weil es sich beim Exekutionstitel um einen Bescheid handle und der Beschwerdeführer daher verpflichtet gewesen wäre, nach § 35 Abs. 2 Satz 2 EO Einwendungen bei der belangten Behörde, von der der Exekutionstitel stamme, anzubringen.

8.3. Mit seinem an das BG gerichteten Schreiben vom 30. Juli 1998 zog der Beschwerdeführer hierauf seine Oppositionsklage zurück, hielt aber seinen Antrag auf Aufschiebung der Exekution unter Hinweis darauf, dass er gleichzeitig Einwendungen bei der belangten Behörde erhoben habe, was einen tauglichen Aufschiebungsgrund nach § 42 Abs. 1 Z. 5 EO darstelle, aufrecht.

8.4. In seinen mit Schreiben vom 30. Juli 1998 an die belangte Behörde gerichteten "Einwendungen gegen den Räumungsanspruch" brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, er habe noch vor Ablauf des Räumungstermines von seinem Dienstgeber einen Gehaltszettel für den Abrechnungszeitraum April 1998 bekommen, in dem ihm ausdrücklich von seinem Gehalt aus dem Rechtsgrund "Miete" ein bestimmter Betrag abgezogen worden sei. Derartige Abzüge bzw. Mitteilungen seien auch in den Folgemonaten bis einschließlich August 1998 erfolgt. Er habe diese Abzüge akzeptiert. Es sei daher nach Beendigung des Naturalwohnungsverhältnisses ein zivilrechtlicher Mietvertrag zustande gekommen, weil ihm sein Dienstgeber durch die Einbehaltung eines Mietzinses vom Gehalt ein Angebot gemacht habe, das er durch seinen Verbleib in der Wohnung (und die Bezahlung) angenommen habe. Hätte der Dienstgeber ein Mietverhältnis nicht beabsichtigt, so hätte er von vornherein die Einbehaltung einer "Miete" vom Gehalt unterlassen müssen und hätte stattdessen allenfalls ein "Benützungsentgelt" gesondert vorzuschreiben gehabt. Außerdem machte er unter Hinweis auf § 35 Abs. 1 EO geltend, dass nach Entstehung des Exekutionstitels (Bescheid der belangten Behörde vom 25. November 1997) die Liegenschaft, auf welcher sich seine Wohnung befindet, verkauft worden sei, und daher der Bund nicht mehr für die Antragstellung auf Bewilligung der zwangsweisen Räumung legitimiert sei.

8.5. Mit Beschluss vom 31. Juli 1998 schob das BG die auf Grund des vollstreckbaren Bescheides vom 25. November 1997 bewilligte Exekution durch zwangsweise Räumung bis zur rechtskräftigen Beendigung der bei der belangten Behörde mit Schreiben vom 30. Juli 1998 erhobenen Einwendungen auf und beraumte den Räumungstermin ab.

9. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. August 1998 wurde der Beschwerdeführer auf Grund seines Ansuchens gemäß § 78b Abs. 1 BDG 1979 (idF der 1. Dienstrechts-Novelle 1998) mit Wirksamkeit vom 1. September 1998 für die Dauer seiner Funktion als Bürgermeister der Gemeinde X. außer Dienst gestellt.

Dies führte dazu, dass der Beschwerdeführer ab September 1998 monatlich bestimmte Einzahlungen zu leisten hat (Pensionsbeitrag sowie Kranken- und Unfallfürsorgebeitrag). Für September 1998 entrichtete er auch einen bestimmten wie bisher als "Miete" bezeichneten Betrag. Ab Oktober nimmt die belangte Behörde aus diesem Titel

geleistete Beträge nicht mehr entgegen. Sie werden vom Beschwerdeführer beim BG L. hinterlegt (vgl. zB den Verwahrungsbeschluss des BG vom 12. November 1998 gemäß § 1425 ABGB).

10.1. Mit Schreiben vom 9. Oktober 1998 teilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer in Wahrung des Parteiengehörs zu seinen Einwendungen (siehe 8.4.) mit, es sei bezüglich der von ihm benützten Wohnung nie ein Mietverhältnis zustandegekommen. Die - lediglich aus Gründen der EDV-Technik - am Bezugszettel für sämtliche Geldleistungen aus dem Titel der Naturalwohnung verwendete Sammelbezeichnung "Miete" habe am öffentlich-rechtlichen Charakter der Benützung der Wohnung (Hinweis auf den Bescheid vom 11. April 1990 und § 80 Abs. 3 BDG 1979) nichts geändert. Das nur am Bezugszettel verwendete Wort "Miete" hätte auch schon deswegen keine Rechtswirkungen nach sich ziehen können. Dies hätte der Beschwerdeführer auch deshalb wissen müssen, da er als Verwaltungsleiter der ehemaligen Bundesanstalt für Pferdezucht auch für Verrechnungsfragen zuständig gewesen sei. Aus dem bescheidmäßigen Entzug der Wohnung und dem konsequenten Betreiben der Räumung seitens des Bundes hätte der Beschwerdeführer doch nicht "logisch" annehmen können, es habe seitens des Bundes jemals die Absicht bestanden, mit ihm einen Mietvertrag abzuschließen. Diese Absicht habe gefehlt und fehle seit jeher von Seiten des Bundes. Nach Ablauf des 31. März 1998 benütze der Beschwerdeführer die Wohnung titellos. Zur Bestreitung der Aktivlegitimation des Bundes zur Antragstellung auf Bewilligung der zwangsweisen Räumung wies die belangte Behörde darauf hin, dass dessen Anspruch auf Räumung wegen des ihm in Pkt. III b und c des Kaufvertrages eingeräumten Fruchtgenussrechtes (vgl. oben unter 5.) nach wie vor aufrecht sei.

10.2. In seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 1998 wiederholte der Beschwerdeführer im Wesentlichen sein bisheriges Vorbringen (siehe oben unter 8.4.). Er hielt der belangten Behörde entgegen, dass ihre Ausführungen nur bis zum Ablauf des 31. März 1998 richtig seien. Ab diesem Datum habe der mit seinem Dienstverhältnis in Zusammenhang stehende Rechtsgrund zur Wohnungsnutzung geendet. Der Begründung eines zivilrechtlichen Mietverhältnisses stehe seither das öffentlich-rechtliche Naturalwohnungsverhältnis nicht mehr entgegen. Dass die Formulierung "Miete" lediglich aus Gründen der EDV-Technik am Bezugszettel verwendet worden sei, sei diesem selbst nicht zu entnehmen. Ein objektiver Erklärungsempfänger könne den Abzug der Miete im Vorhinein nur als Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages ansehen. Es könne auch nicht von einer konsequenten Betreibung der Räumung ausgegangen werden, da der Räumungstitel vom 25. November 1997 datiert und der Antrag auf Räumungsexekution erst am 22. Juni 1998, also mehr als 2,5 Monate nach Ablauf des Räumungstermines, beim BG eingelangt sei. In der Zwischenzeit sei ihm aber laufend "Miete" von seinem Monatsgehalt abgezogen worden. Nach seiner Außerdienststellung ab 1. September 1998 habe er eine Zahlungsvorschreibung erhalten, der zu entnehmen gewesen sei, dass er u.a. Miete direkt an die belangte Behörde zu bezahlen habe. Nach Rücksprache mit Frau R von der belangten Behörde sei ihm mitgeteilt worden, dass er diese Miete sowie Sozialversicherung, Krankenversicherung und Pensionsbeiträge auf ein bestimmtes Konto der ÖPSK zu bezahlen habe. Damit sei auch aktiv von der belangten Behörde die Miete eingefordert worden. Offenbar sei die die Exekution betreibende Abteilung der belangten Behörde vom tatsächlichen Willen des Bundes, nämlich der Aufrechterhaltung des bestehenden Vertrages, nicht in Kenntnis gesetzt worden. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde komme dem Bund kein Fruchtgenussrecht mehr zu: denn mit der Endigung seines Naturalwohnungsverhältnisses sei nach Punkt III b des Kaufvertrages auch das Fruchtgenussrecht des Bundes erloschen, sodass die Geltendmachung der Räumung durch den Bund im eigenen Namen nicht mehr möglich sei. Punkt III c) des Kaufvertrages sei mit der Erlassung des Entziehungs-Bescheides vom 25. November 1997 erfüllt worden.

11. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 5. November 1998 wies die belangte Behörde die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen den Beschluss des BG L. vom 30. Juni 1998, 7 E 1324/98 m, gemäß § 80 Abs. 3 und Abs. 5 Z. 1 BDG 1979 in Verbindung mit §§ 37 und 39 AVG ab. Sie begründete dies - nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens - im Wesentlichen damit, der am EDV-Ausdruck des Gehaltszettels verwendete Ausdruck "Miete" sei nicht geeignet, die Rechtsfolge des Abschlusses eines (zivilrechtlichen) Mietvertrages nach sich zu ziehen (Hinweis auf den Behördenvorhalt vom 9. Oktober 1998). Dies auch nicht infolge der behaupteten Auskunft einer rechtsunkundigen Beamten der belangten Behörde, dass der Beschwerdeführer "Miete" sowie Sozial-, Kranken- und Pensionsversicherung direkt an die belangte Behörde zahlen solle. Von entscheidender Bedeutung sei vielmehr, dass nach § 80 Abs. 3 BDG 1979 durch die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung an den Beamten kein Bestandverhältnis begründet werde. Sowohl auf Grund der Zuweisung der gegenständlichen Wohnung mit Bescheid

der belangten Behörde als auch auf Grund der zitierten Gesetzesbestimmung sei es für den Beschwerdeführer klar gewesen, dass zwischen ihm und dem Bund zu keinem Zeitpunkt ein Bestandverhältnis habe vorliegen können. Gleichzeitig mit der bescheidmäßigen Zuweisung der Naturalwohnung sei dem Beschwerdeführer eine "Grundvergütung" (samt Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen) für die Benutzung der Wohnung vorgeschrieben worden. Der Beschwerdeführer habe aus dem bescheidmäßigen Entzug der Wohnung und dem konsequenten Betreiben der Räumung der Wohnung nicht annehmen können, dass seitens des Bundes jemals die Absicht bestanden habe, mit ihm einen Mietvertrag abzuschließen. Diese Absicht habe seit jeher gefehlt. Nach Ablauf des 31. März 1998 benütze der Beschwerdeführer die Wohnung weiterhin ohne Titel. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer anlässlich der Zahlung von S 13.810,10 am 1. Oktober 1998 an die belangte Behörde selbst folgenden Titel "Miete 458/I (SV,KV,PV) 9/98" gebraucht, also den Ausdruck "Miete" als Sammelbegriff für Beträge, die gar keine Miete darstellen könnten. Er selbst sei daher davon ausgegangen, dass das Wort "Miete" lediglich als Sammelbegriff für die von ihm geleisteten Beträge diene und keinesfalls eine "Miete" im zivilrechtlichen Sinn darstelle. Aus der gesamten Vorgangsweise, zu der der Bund auch bereits aus dem Kaufvertrag vom 12. bzw 15. Dezember 1997 verpflichtet gewesen sei, gehe der eindeutige Wille des Bundes hervor, die strittige Wohnung freizumachen. Niemals habe der Bund die Absicht gehabt, mit dem Beschwerdeführer einen Mietvertrag abzuschließen.

Das durch den Kaufvertrag vom 12. bzw. 15. Dezember 1998 dem Bund auf die Dauer des aufrechten Naturalwohnungsverhältnisses des Beschwerdeführers eingeräumte Fruchtgenussrecht an der strittigen Wohnung sei noch nicht beendet. Aus dem Sinn und Zweck der Bestimmungen dieses Kaufvertrages, insbesondere aus Punkt III c Abs. 2 und 3, ergebe sich klar, dass das Fruchtgenussrecht dem Bund bis zu dem Zeitpunkt aufrecht bleibe, bis zu dem das gegen den Beschwerdeführer laufende Räumungsverfahren abgeschlossen und die Räumung der Wohnung tatsächlich vollzogen sei. In Entsprechung des aufrechten Fruchtgenussrechtes habe der Bund das gemäß Punkt III b letzter Absatz des Kaufvertrages vom Beschwerdeführer im Wege des Gehaltsabzuges einbehaltene Entgelt für die titellose Benutzung dem neuen Eigentümer auch nach dem 31. März 1998 als Fruchtgenussentgelt überwiesen.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass zwischen dem Bund und dem Beschwerdeführer über die strittige Wohnung kein Mietverhältnis zustandegekommen sei. Der Bund sei auch zur Räumung der Wohnung aktiv legitimiert und habe diese Räumung weiterhin zu betreiben.

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

Die Finanzprokuratur hat die Verwaltungsakten vorgelegt und für die belangte Behörde eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der Beschwerdeführer hat unaufgefordert hiezu eine Replik erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

#### I. Rechtslage

##### 1. Beamten-Dienstrechtsgegesetz 1979 (BDG 1979)

Im Beschwerdefall ist im Hinblick auf die zeitliche Lagerung für die Beurteilung des Bestandes des öffentlich-rechtlichen Naturalwohnungsdienstverhältnisses § 80 BDG 1979 in der Fassung vor der 1. Dienstrechts-Novelle 1998, BGBl. I Nr. 123, anzuwenden.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann dem Beamten im Rahmen des Dienstverhältnisses eine Dienst- oder Naturalwohnung zugewiesen werden. Die Zuweisung oder der Entzug einer Dienst- oder Naturalwohnung hat nach dem letzten Satz dieser Bestimmung durch Bescheid zu erfolgen.

Gemäß § 80 Abs. 3 leg. cit. wird durch die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung an den Beamten kein Bestandverhältnis begründet.

Nach § 80 Abs. 5 Z. 1 BDG 1979 kann die Dienstbehörde die Dienst- oder Naturalwohnung entziehen, wenn der Beamte an einen anderen Dienstort versetzt wird oder aus dem Dienststand ausscheidet.

Ist eine Dienst- oder Naturalwohnung entzogen worden, so hat sie der Beamte nach Abs. 7 dieser Bestimmung 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.

Gemäß § 80 Abs. 9 BDG 1979 kann die Dienstbehörde u.a. dem Beamten, der an einen anderen Dienstort versetzt wurde, 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.

## 2. Exekutionsordnung - EO

Exekutionstitel im Sinne des gegenwärtigen Gesetzes sind nach § 1 Z. 12 EO u.a. Erkenntnisse der Verwaltungsbehörden oder anderer hiezu berufener öffentlicher Organe, sofern die Exekution durch gesetzliche Bestimmungen den Gerichten überwiesen ist.

Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 EO können gegen den Anspruch, zu dessen Gunsten Exekution bewilligt wurde, im Zuge des Exekutionsverfahrens nur insofern Einwendungen erhoben werden, als diese auf den Anspruch aufhebenden oder hemmenden Tatsachen beruhen, die erst nach Entstehung des diesem Verfahren zu Grunde liegenden Exekutionstitels eingetreten sind.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung sind Einwendungen, unbeschadet eines allfälligen Rekurses gegen die Exekutionsbewilligung, im Wege der Klage bei dem Gerichte geltend zu machen, bei dem die Bewilligung der Exekution in erster Instanz beantragt wurde. Einwendungen gegen einen Anspruch, der sich auf einen der im § 1 Z. 10 und 12 - 14 angeführten Exekutionstitel stützt, sind bei jener Behörde anzubringen, von welcher der Exekutionstitel ausgegangen ist.

## II. Beschwerdeausführungen

1. Wie bereits im Verwaltungsverfahren sind auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof auf Grund der Beschwerde zwei Fragen strittig:

a) Ist für die Zeit nach Beendigung des öffentlich-rechtlichen Naturalwohnungsverhältnisses ab 1. April 1998 konkludent ein privatrechtlicher Mietvertrag mit dem Bund zustande gekommen, der den sich aus dem Exekutionstitel (Bescheid der belangten Behörde vom 25. November 1997 betreffend Entzug der Naturalwohnung unter Setzung einer Räumungsfrist bis 31. März 1998), auf den sich die Bewilligung der Räumungsexekution des BG L. vom 30. Juni 1998 stützt, ergebenden Anspruch im Sinne des § 35 EO nachträglich aufgehoben hat? (siehe den nachfolgenden Punkt 2)

b) Hat der nach Schaffung des Exekutionstitels erfolgte Verkauf der Liegenschaft, auf der sich das Wohnobjekt mit der streitverfangenen Wohnung befindet, dazu geführt, dass der Bund nicht mehr berechtigt ist, die Exekution gegen den Beschwerdeführer zu führen, weil dem Bund im Kaufvertrag bloß für die Dauer des Naturalwohnungsverhältnisses des Beschwerdeführers ein Fruchtgenussrecht an dieser Wohnung eingeräumt wurde, das aber mit Ablauf des 31. März 1998 endete? (siehe den nachfolgenden Punkt 3)

2.1. Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes bzw. einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften bringt der Beschwerdeführer für das Zustandekommen eines privatrechtlichen Mietvertrages nach dem 1. April 1998 im Wesentlichen vor, ihm sei unter der Bezeichnung "Miete" ein bestimmter Geldbetrag ab dem Monat April (und in den Folgemonaten Mai und Juni) vom Gehalt abgezogen worden. Er habe immer beabsichtigt, in der Wohnung zu bleiben. Eine Mitteilung, wonach die belangte Behörde keinen Mietvertrag abschließen wolle, habe den Beschwerdeführer nicht erreicht. Der Exekutionsantrag sei erst am 10. Juni 1998 gestellt worden. Auf Grund dieser Umstände habe der Beschwerdeführer - wie jeder andere objektive Erklärungsempfänger - davon ausgehen dürfen, dass es sich beim Abzug der Miete durch den Dienstgeber um ein Angebot zum Abschluss eines Mietvertrages gehandelt habe, das er durch Bezahlung des Mietzinses und Verbleiben in der Wohnung angenommen habe. Dadurch sei ein Mietvertrag begründet worden. Dieses Verhalten sei auch nach seiner Außerdienststellung (ab 1. September 1998) fortgesetzt worden, weil die belangte Behörde nunmehr die Direktzahlung bestimmter Beiträge, darunter auch der Miete, gefordert habe und er dem durch Zahlung nachgekommen sei. Auf Grund seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 1998 hätte die belangte Behörde auch ihre Bedienstete R zu dem mit dem Beschwerdeführer geführten Telefongespräch befragen müssen, in dem ihm mitgeteilt worden sei, dass er die Miete sowie Sozialversicherung, Krankenversicherung und Pensionsversicherung (nunmehr) direkt auf ein bestimmtes Konto der ÖPSK einzuzahlen habe. Hätte die belangte Behörde R befragt, hätte sich ergeben, dass ein mit diesem Inhalt geführtes Gespräch auch

von ihrem Vorgesetzten gedeckt gewesen sei, sodass auch dies für das Vorliegen eines Mietvertrages gesprochen hätte. Im Beschwerdefall habe derselbe Beamte, der im Namen des Bundesministers den Bescheid betreffend den Entzug der Naturalwohnung gezeichnet habe, auch den angefochtenen Bescheid approbiert. Bei dieser Fallkonstellation könnte nicht erwartet werden, dass der Sachbearbeiter, der natürlich versuche, seine Entscheidung über den Entzug der Naturalwohnung zu rechtfertigen, eine freie Beweiswürdigung unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies werde auch durch die Begründung des angefochtenen Bescheides bestätigt, in der die belangte Behörde immer wieder versucht habe, die Überlegungen des Dienstgebers darzulegen ("Ing. M. konnte aus dem bescheidgemäßem Entzug der Wohnung doch nicht logisch annehmen, dass seitens der Republik Österreich jemals eine Absicht bestand, mit ihm einen Mietvertrag abzuschließen. Diese Absicht fehlte und fehlt seit jeher seitens der Republik Österreich."), während das Verhalten der belangten Behörde ihm gegenüber nicht objektiv gewertet worden sei (einseitige Vorgangsweise). Bei einer ordnungsgemäßem Beweiswürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumente, hätte die belangte Behörde vom Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrages ausgehen müssen.

## 2.2. Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:

Im Beschwerdefall ist davon auszugehen, dass das BG L. als Exekutionsgericht auf Grund des Bescheides der belangten Behörde vom 25. November 1997 die Räumung mit Beschluss vom 30. Juni 1998 bewilligt hat. Vor diesem Hintergrund waren die Einwendungen des Beschwerdeführers in seinem Schreiben vom 30. Juli 1998, die sich gegen diesen von der belangten Behörde erlassenen, als Exekutionstitel gewerteten Bescheid wenden, von der belangten Behörde nach § 35 Abs. 2 EO unter dem Gesichtspunkt des § 35 Abs. 1 leg. cit. zu prüfen.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass im Beschwerdefall als Titel für die Benützung der Wohnung ab 1. April 1998 § 80 Abs. 9 BDG 1979 nicht in Betracht kommt. Dies folgt daraus, dass ein Gestattungsverhältnis nach§ 80 Abs. 9 BDG 1979 durch Bescheid zu begründen ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 24. Jänner 1996, 93/12/0176 = MietSlg. 48.534 = Slg. N.F. Nr. 14.388 A). Dass ein solcher Bescheid erlassen wurde, hat der Beschwerdeführer niemals auch nur behauptet.

Der Einwand des Beschwerdeführers, es sei für die Zeit ab 1. April 1998 zwischen ihm und dem Bund konkludent ein zivilrechtlicher Mietvertrag zustande gekommen, ist eine taugliche Einwendung im Sinne des § 35 Abs. 1 EO. Damit wird nämlich eine Tatsache behauptet, die im Falle ihres Zutreffens den sich aus dem Bescheid der belangten Behörde vom 25. November 1997 ergebenden Anspruch nachträglich beseitigt hätte.

Dem Beschwerdeführer ist einzuräumen, dass dieser behauptete Anspruch auf (weitere) Benutzung der Wohnung ab 1. April 1998 ein privatrechtlicher ist, der unter den Begriff der "civil rights" im Sinne des Art. 6 Abs. 1 MRK fällt. Seine in der Beschwerde daraus gezogene Schlussfolgerung, die sich aus § 35 Abs. 2 EO im Beschwerdefall ergebende Zuständigkeit der belangten Behörde zur Entscheidung verstöße gegen Art. 6 Abs.1 MRK, weil die belangte Behörde kein "tribunal" im Sinne dieser Bestimmung sei, weshalb die Anfechtung des § 35 Abs. 2 Satz 2 EO beim Verfassungsgerichtshof angeregt werde, trifft jedoch nicht zu. Die belangte Behörde hat nämlich im Verfahren nach § 35 EO nicht über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietvertrages, sondern ausschließlich darüber abzusprechen, ob der aus ihrem Exekutionstitel ableitbare Anspruch nachträglich aufgehoben wurde oder nicht (Hauptfrage). Bei der im Beschwerdefall gegebenen Konstellation hat die belangte Behörde, die wegen der möglichen Auswirkungen der Einwendungen nach § 35 Abs. 1 EO auf den von ihr geschaffenen Exekutionstitel (Bescheid vom 25. November 1997) das Verfahrensrecht (hier DVG und AVG) anzuwenden hat, das sie im Verfahren betreffend die Schaffung dieses Exekutionstitels anzuwenden hatte, bei der Entscheidung der Hauptfrage das behauptete nachträgliche konkludente Zustandekommen eines Mietvertrages lediglich als Vorfrage im Sinne des § 38 AVG zu beurteilen. Die Entscheidung darüber, ob ein Mietvertrag zustande gekommen ist oder nicht, obliegt den ordentlichen Gerichten, die zB durch eine Feststellungsklage des Beschwerdeführers mit diesem Begehrten angerufen werden könnten. Die Vorfragebeurteilung der Verwaltungsbehörde bindet das Gericht nicht; sie hat keine Rechtskraftwirkung und steht der Austragung dieser Frage als Hauptfrage vor der (dem) hiezu zuständigen Behörde (Gericht) nicht im Weg. Es besteht nach § 69 Abs. 1 Z. 3 AVG auch eine nachträgliche "Korrektur"möglichkeit eines Bescheides, der im Lichte eines späteren Gerichtsurteils auf einer unrichtigen Vorfragebeurteilung, die sich auf das Ergebnis seiner Entscheidung auswirkte, beruhte. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage treffen die unter dem Gesichtspunkt des Art. 6 Abs. 1 MRK geäußerten Bedenken des Beschwerdeführers nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht zu, weshalb er sich nicht zur angeregten Gesetzesanfechtung veranlasst sieht.

Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auch nicht dessen ungeachtet über das Zustandekommen des vom Beschwerdeführer behaupteten zivilrechtlichen Mietvertrages abgesprochen. Die zu diesem Thema in der Begründung des angefochtenen Bescheides enthaltenen Ausführungen gehen über die Beurteilung einer Vorfrage nicht hinaus.

Auch im Falle der in der Begründung vorzunehmenden Beurteilung einer Vorfrage hat aber der Adressat des Bescheides gleichfalls alle Rechtsschutzmöglichkeiten in diesem Verfahren, weil er überprüfen lassen kann, ob die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 38 AVG gegeben sind, ob bei der Vorfragebeurteilung die Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und ob die in der Beurteilung der Vorfrage eingeschlossenen rechtlichen Wertungen zutreffen oder nicht: Denn eine gesetzwidrige Beurteilung der Vorfrage hat die Rechtswidrigkeit der Lösung der Hauptfrage zur Folge (VwSlg. N.F. Nr. 3974 A/1956; hg. Erkenntnisse vom 18. September 1984, 84/07/0205, vom 18. Februar 1993, 92/09/0106 sowie vom 14. Juni 1995, 95/12/0110).

Da zum Zeitpunkt ihrer Entscheidung die Frage des Bestehens eines Mietvertrages nicht bei einem Gericht anhängig war, war die belangte Behörde zur selbständigen Vorfragebeurteilung nach § 38 AVG verpflichtet.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes hat die belangte Behörde die Vorfrage, ob ab 1. April 1998 konkludent ein Mietvertrag zustande gekommen ist, zutreffend beurteilt. Für den konkludenten Abschluss eines Mietvertrages ist gemäß § 863 ABGB Voraussetzung, dass an der schlüssigen Abgabe einer Willenserklärung unter Einbeziehung aller Umstände kein vernünftiger Grund zu zweifeln besteht. Maßgeblich ist das Verständnis, das ein redlicher Erklärungsempfänger von der Erklärung gewinnen durfte und gewonnen hat (Rummel in Rummel, Hrsg., Kommentar zum ABGB, 2. Auflage, erster Band, Rz 8 zu § 863 ABGB). Dabei muss das gesamte Verhalten der Vertragsteile berücksichtigt werden (vgl. zB OGH 25. Februar 1992, 4 Ob 513/92 = MietSlg. 44.120). Die widerspruchslose Entgegennahme oder Vorschreibung eines regelmäßigen Entgeltes für die Benützung eines bestandsfähigen Objektes bewirkt in der Regel den stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrages. Erforderlich ist jedoch, dass sich dieses Verhalten über einen längeren Zeitraum erstreckt (vgl. zB MietSlg. 39.088, 42.075 ua). Eine weitere Voraussetzung ist, dass der Erklärungsempfänger auf einen diesbezüglichen Vertragswillen der Gegenseite vertrauen konnte. Dies ist nicht der Fall, wenn das Fehlen eines Vertragswillen aus den Umständen klar erkennbar war. Die Vorschreibung oder Entgegennahme eines Entgeltes während eines Räumungsverfahrens oder nach Beendigung eines Mietverhältnisses bis zur tatsächlichen Räumung lässt für sich allein keinen Schluss auf einen Abschlusswillen des Berechtigten zu, weil für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung ein Benützungsentgelt in Höhe des Bestandszinses tatsächlich geschuldet wird. Dies gilt auch dann, wenn das Entgelt als Zins oder Miete bezeichnet wurde (vgl. zB MietSlg. 45.078 mit weiteren Nachweisen). Diese in der Judikatur der ordentlichen Gerichte entwickelten Grundsätze können auch bei der im Beschwerdefall gegebenen Konstellation (Beendigung eines öffentlich-rechtlichen Naturalwohnungsverhältnisses - behaupteter konklunderter Abschluss eines Mietvertrages im Anschluss daran) angewendet werden.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist zunächst festzuhalten, dass die Entgegennahme eines als "Miete" bezeichneten Entgeltes bis zur Einbringung des Antrages auf Räumungsexekution lediglich drei (Verrechnungs)Monate, also einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum, betrug. Dazu kommt, dass die belangte Behörde in ihrem Entziehungsbescheid vom 25. November 1997 die Abstandnahme von der Räumung an das Zustandekommen eines Mietvertrages mit dem Landesverband der Pferdezüchter Österreichs, einem Käufer der Liegenschaft, auf der sich das Bestandsobjekt befindet, knüpfte. Nach den Verwaltungsakten hat auch der Landesverband jedenfalls knapp vor Ablauf der Räumungsfrist dem Beschwerdeführer den Abschluss eines derartigen Mietvertrages angeboten (siehe oben unter 7.). Vor dem Hintergrund dieser Tatsachen konnte aber der Beschwerdeführer auf den Vertragswillen des Bundes, mit ihm ab 1. April 1998 einen Bestandvertrag eingehen zu wollen, nicht ernsthaft vertrauen. Dies wird auch durch das in den Verwaltungsakten aufliegende Schreiben der belangten Behörde vom 25. Februar 1998 (Ankündigung gerichtlicher Schritte für den Fall der Nichträumung - siehe oben unter 6.) bestätigt. Demgegenüber fällt die Entgegennahme einer am Bezugszettel als Miete bezeichneten Zahlung während eines verhältnismäßig kurzen Zeitraumes aus den obgenannten Gründen nicht entscheidend ins Gewicht, zumal diese Bezeichnung auch für Zeiträume verwendet wurde, in denen das öffentlich-rechtliche Naturalwohnungsverhältnis aufrecht war und unbestritten nach § 80 Abs. 3 BDG 1979 kein Bestandverhältnis bestehen konnte und auch nicht bestand. Soweit sich der Beschwerdeführer auf ein Telefonat mit R berufen hat, fand dieses offenbar nach seiner Außerdienststellung (ab 1. September 1998) statt, weil sich der Inhalt dieses Gespräches unbestritten auf die "Direktzahlungen" des Beschwerdeführers in der Folge dieser Personalmaßnahme bezog. Abgesehen davon, dass zu diesem Zeitpunkt bereits

das Exekutionsverfahren (nämlich seit der 2. Hälfte des Juni 1998) in Gang war, ist R. laut Amtskalender in der Buchhaltung beschäftigt. Unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer auf Grund seiner dienstlichen Tätigkeit über die Aufgabenverteilung innerhalb der belangten Behörde näher Bescheid wissen musste oder nicht, wurden alle seine Wohnung betreffenden rechtserheblichen Akte vor und nach diesem Zeitpunkt von der (jetzigen) Präsidialabteilung X. gesetzt, die auch nach der Geschäftsverteilung für die Besorgung der Wohnungsangelegenheiten zuständig ist. Für das Vorliegen einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht der R. zum Abschluss eines Bestandvertrages also auf Umstände, die geeignet gewesen wären, im Beschwerdeführer den begründeten Glauben zu erwecken, dass R. zum Abschluss dieses Geschäftes befugt war, fehlt jeder Hinweis (vgl. allgemein zu dieser Problematik OGH 12. Oktober 1995, 6 Ob 532/95 = MietSlg. 47.048). Eine Einvernahme von R. vor Erlassung des angefochtenen Bescheides war daher entbehrlich.

Es war daher nicht rechtswidrig, wenn die belangte Behörde die Vorfrage, ob ab 1. April 1998 ein konkludenter Mietvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Bund zustande gekommen ist, der den Anspruch aus dem Exekutionstitel im Sinne des § 35 Abs. 1 EO nachträglich aufgehoben hat, verneint hat. Die vom Beschwerdeführer behaupteten Verfahrensverletzungen liegen nicht vor. Dass sowohl über den Entzug der Naturalwohnung nach § 80 Abs. 5 BDG 1979 als auch über Einwendungen nach § 35 Abs. 1 EO gegen den daraus abgeleiteten Anspruch derselbe Organwalter namens des Bundesministers entschieden hat, begründet nicht den gleichsam "abstrakten Vorwurf", es könne bei dieser personellen Konstellation niemals zu einer dem Gesetz entsprechenden freien Beweiswürdigung kommen. Das Vorbringen ist auch nicht geeignet, die volle Unbefangenheit des eingeschrittenen Organwalters in Zweifel zu ziehen.

3.1. Der Beschwerdeführer begründet die fehlende Legitimation des Bundes zur Exekutionsführung auch damit, dass das ihm durch Punkt III/3 b des Kaufvertrages vom Dezember 1997 eingeräumte Fruchtgenussrecht an der gegenständlichen Wohnung (nur) auf Dauer des aufrechten Naturalwohnungsverhältnisses bestanden habe. Die belangte Behörde selbst gehe im angefochtenen Bescheid davon aus, dass der Beschwerdeführer die Wohnung nach Ablauf des 31. März 1998 titellos benütze. Gleichgültig, welchen Standpunkt man in der Frage des Bestehens oder Nichtbestehens eines ab April 1998 zustande gekommenen zivilrechtlichen Mietvertrages einnehme, sei es jedenfalls offenkundig, dass das Naturalwohnungsverhältnis nach Ablauf des 31. März 1998 nicht mehr bestanden und daher auch das Fruchtgenussrecht mit diesem Zeitpunkt geendet habe. Auch sei der Bund seiner weiteren vertraglichen Verpflichtung (Ausschöpfung aller ihm zu Gebote stehenden Mittel, um die Naturalwohnung rechtskräftig zu entziehen) bereits mit der Erlassung des Bescheides vom 25. November 1997 nachgekommen. Da nach Beendigung des Naturalwohnungsverhältnisses bei Nichtabschluss eines Mietvertrages auch die Käufer auf Grund der dann vorliegenden titellosen Benutzung die Räumungsexekution betreiben hätten können, habe für die Vertragspartner keine wie immer geartete Veranlassung bestanden, das Fruchtgenussrecht der Verkäuferin über die rechtskräftige Entziehung der Naturalwohnung hinaus vorzusehen. Der Anspruch des Bundes auf Räumung der ehemaligen Naturalwohnung des Beschwerdeführers bestehe daher aus diesem Grunde nicht.

3.2. Es kann dahingestellt bleiben, ob dies eine taugliche Einwendung im Sinne des § 35 Abs 1 EO ist, insbesondere, ob ein Anspruch aus einem Bescheid nach § 80 Abs 5 BDG 1979 schon deshalb aufgehoben wird, weil nach seiner Erlassung dem Bund keine privatrechtliche Verfügungsgewalt mehr über das Wohnobjekt zukommt und in diesem Fall nur mehr der neue Eigentümer (sonstige Verfügungsberechtigte) wegen titeloser Benutzung gegen den Inhaber der Wohnung (Räumungsklage mit nachfolgender Räumungsexekution) vorgehen könnte. Denn selbst wenn dies der Fall wäre, ist im Beschwerdefall diese Fallkonstellation nicht gegeben, weil der Kaufvertrag vom Dezember 1997 so zu verstehen ist, dass dem Bund auch nach dem 1. April 1998 bis zur Durchführung der Räumung der gegenständlichen Wohnung ein Fruchtgenussrecht zusteht.

Zu diesem Ergebnis führt die Auslegung des genannten Vertrages, bei dem die Wortinterpretation nach § 914 ABGB (nur) am Beginn des Auslegungsvorganges steht; maßgebliches Ziel ist jedoch die Feststellung des Willens der Vertragsparteien (vgl. z. B. Rummel in Rummel, Hrsg., Kommentar zum ABGB, zweite Auflage, erster Band, Rz 4 zu § 914). Dabei richtet sich die Bedeutung einer Willenserklärung danach, wie sie unter Berücksichtigung aller Umstände vom Erklärungsempfänger objektiv verstanden werden musste (Vertrauenstheorie). Davon haben auch die Verwaltungsbehörden auszugehen, wenn die Entscheidung ihrer Hauptfrage von der Beurteilung der Vorfrage abhängt, wie ein privatrechtlicher Vertrag zu verstehen ist (vgl. zu einer ähnlichen Konstellation das hg. Erkenntnis vom 29. Juli 1992, 88/12/0180).

Vor dem Hintergrund dieser Auslegungsregeln kann es aber keinem Zweifel unterliegen, dass die Vertragspartner unter dem Entzugsverfahren (im Sinne des Punktes III 3 c Abs. 2 und 3) auch das Räumungsverfahren verstanden haben, weil nur auf diese Weise der Verkäufer (Bund) für den Fall der Nichteinhaltung der Räumungsfrist im Entzugsbescheid seiner im ersten Satz des Punktes 3 c Abs. 1 eingegangenen Verpflichtung zur sofortigen Übergabe der Wohnung des Beschwerdeführers nach Beendigung des Naturalwohnungsverhältnisses nachkommen kann. Der Begriff "Dauer des (aufrechten) Naturalwohnungsverhältnisses" ist also weit auszulegen und umfasst auch die Dauer der Durchführung der Räumungsexekution; für diesen Zeitraum räumt aber Punkt III 3 b des Kaufvertrages dem Bund ein Fruchtgenussrecht an der strittigen Wohnung und damit auch einen zivilrechtlichen Titel, darüber zu verfügen, ein.

4. Aus diesen Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §§ 47, 48 Abs. 2 Z. 1 und 2 und 49 VwGG in Verbindung mit der Pauschalierungsverordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 26. Mai 1999

#### **Schlagworte**

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1999:1998120505.X00

#### **Im RIS seit**

21.02.2002

**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)