

# TE Bvwg Erkenntnis 2019/12/12 W257 2218904-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.2019

## Entscheidungsdatum

12.12.2019

## Norm

BDG 1979 §80 Abs2

B-VG Art133 Abs4

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W257 2218904-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Herbert MANTLER, MBA als Einzelrichter über die Beschwerde des XXXX , vertreten durch "Fassl Haase Rechtsanwälte", p.A. 8020 Graz, Grieskai 98/5, gegen den Bescheid des Bundesministers für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, vom 02.04.2019, Zl. XXXX , zu Recht:

A)

Der Beschwerde wird stattgegeben und der bekämpfte Bescheid wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG ersatzlos aufgehoben.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

## Text

BEGRÜNDUNG:

I. Verfahrensgang:

Der Beschwerdeführer (in der Folge kurz "BF") steht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis.

Mit einer Dienstgebererklärung vom 27.10.1998 wurde dem Beschwerdeführer die oa Wohnung im Ausmaß von 53,90 m<sup>2</sup> als Naturalwohnung zur Verfügung gestellt. Die Grundvergütung belief sich ab dem 01.05.1998 auf 2.923,40 Schilling, die Betriebskosten auf 698.- Schilling. Der Beschwerdeführer war dazumal XXXX .

Mit dem im Spruch erwähnten Bescheid wurde Folgendes verfügt:

"Die Anträge von Herrn XXXX

A. auf Rückzahlung der zu Unrecht einbehaltenen Vergütungen im Ausmaß von 25% der tatsächlich geleisteten Grundvergütung seit 31.01.2018 bis zur Behebung des Schadens;

B. auf Rückzahlung des zu Unrecht einbehaltenen Anteils an Betriebskosten;

C. auf neuerliche Festsetzung der zu leistenden Vergütung;

E. auf neuerliche Festsetzung der zu leistenden Betriebskosten;

F. Einsichtgewährung (bzw. Ausfolgung) in den Vertrag zwischen der Hausverwaltung (Fa. XXXX) und dem Reinigungsunternehmen (XXXX) für die Wohnanlage XXXX

werden als unbegründet abgewiesen."

Die Behörde begründete die Ablehnung folgendermaßen:

"Aufgrund der Dienstgebererklärung vom 27.10.1998 wurde Herrn XXXX die gegenständliche Wohnung Nr. 5 in XXXX , bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 Vorzimmer, 1 Bad, 1 WC im Gesamtausmaß von 53,90 m<sup>2</sup> als Naturalwohnung überlassen. Damit wurde nach § 80 BDG kein Bestandsverhältnis begründet.

Mit E-Mail vom 26. April 2018 hat der Antragsteller das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz zum ersten Mal über die gegenständlichen Schäden (gelockerte und zersprungene Fliesen im Badebereich, sowie eine Absenkung der Küchenzeile) in der Wohnung informiert. Diese seien im Rahmen von Bauarbeiten im Innenhofbereich der Wohnanlage XXXX , am 31.01.2018 entstanden. Durch den Einsatz von schweren Baumaschinen, darunter eine Straßenwalze, sei es zu schweren Erschütterungen gekommen, die zu Bauwerkschäden in der Wohnanlage des Antragstellers geführt hätten. Der Antragsteller forderte daher mit seinem Schreiben eine unverzügliche Behebung der Mängel sowie eine Verminderung der Grundvergütung bis zur tatsächlichen Verbesserung. Seitens des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz wurde daraufhin ein Ersuchen um umgehende Prüfung und allfällige Veranlassung der erforderlichen Reparaturen an die Immobilienverwaltung XXXX als Eigentümerin gerichtet. Das darauffolgend angeordnete Gutachten des Sachverständigen XXXX ergab keine Kausalzusammenhänge zwischen den angezeigten Schäden in der Wohnung XXXX und den Walzarbeiten im Hof. Laut Gutachten seien die Schäden ausführungs- und altersbedingt entstanden, u.a. bedingt durch thermische und Feuchtigkeitseinwirkungen. Eine Sanierung der Verfliesung im Bad werde aber im Rahme der Instandhaltung empfohlen.

Die Immobilienverwaltung XXXX als Eigentümerin hat mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 mitgeteilt, auf eine Sanierung zu verzichten, da es sich bei den gemeldeten Schäden größtenteils um optische, altersbedingte Schäden handelt, die vom Benutzer selbst instand zu halten wären. Das Schreiben wurde dem Antragsteller weitergeleitet, der mit gegenständlichem Schreiben der Rechtsanwälte Fassl Haase vom 10.12.2018 nunmehr die o.g. Anträge stellt, sowie eine bescheidmäßige Erledigung derselben fordert.

Zur geforderten Minder der Grundvergütung ist zu beachten, dass durch die Überlassung einer Naturalwohnung kein Bestandsverhältnis begründet wird, sondern dieses sich nach den Bestimmungen des §80 BDG sowie der §§24ff GehG richtet. Die wohnrechtlichen Bestimmungen des MRG finden in diesem Verhältnis daher keine unmittelbare Anwendung. Aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen ist auch keine Möglichkeit einer Minderung der Grundvergütung ersichtlich, da die Zuweisung einer Dienst- oder Naturalwohnung ohnehin zu Sonderkonditionen für Dienstnehmer erfolgt. Es darf auch angemerkt werden, dass dem Dienstnehmer durch die Zuweisung einer Dienst- und Naturalwohnung ein nicht zu unterschätzender Vorteil entsteht, da diesem ermöglicht wird, in der Nähe seines Arbeitsplatzes zu einem vergleichbar geringeren Benutzungsentgelt zu wohnen.

Auch eine analoge Anwendung der Bestimmungen zur Zinsminderung bei Bestandsverhältnissen würde keine Mietzinsminderung ergeben, da sich diese nach dem Grad der Unbrauchbarkeit der Bestandssache richtet, der grundsätzlich nach objektiven Kriterien zu beurteilen ist. Da es sich laut objektiven Sachverständigengutachten bei den beschriebenen Mängeln in der Wohnung des Antragstellers um altersbedingte Schäden handelt und weder in einer anderen Wohnung, noch im Stiegenhaus der XXXX , Schäden gemeldet wurden bzw. ersichtlich waren, kann nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Rechte des Antragstellers ausgegangen werden, die eine Minderung iHv 25% rechtfertigen würde. Auch eine neuerliche Festsetzung der zu leistenden Vergütung ist aus diesen Gründen nicht möglich. Es darf ferner darauf hingewiesen werden, dass das Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (als Mieter) mit Schreiben vom 27.09.2018 die Hausverwaltung um (allfällige) Behebung der

Mängel sowie eine entsprechende Mietzinsminderung ersucht hat, wovon diese nach eingehender Prüfung abgesehen hat.

Auch für den Antrag auf neuerliche Festsetzung der Betriebskosten bzw. Rückzahlung etwaiger zu Unrecht einbehaltener Betriebskosten findet sich keine entsprechende Rechtsgrundlage. Gemäß § 24b GehG hat der Beamte die auf die Wohnung oder die sonstigen Räumlichkeiten entfallenden Anteile an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben sowie an den Nebenkosten in voller Höhe zu tragen. Dies richtet sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung zur Gesamtnutzfläche der Baulichkeit. Zur Auslegung des § 24 GehG darf laut VwGH auch das MRK herangezogen werden.

Gemäß § 22 Abs. 2 MRG kann der Vermieter auch die anrechenbaren öffentlichen Abgaben auf die Mieter überwälzen. Zu den öffentlichen Abgaben, die von der Liegenschaft zu entrichten sind, gehört im Wesentlichen nur die Grundsteuer und ist diese daher gemäß § 23 Abs. 2 MRG Teil der Betriebskosten (Prader, MRG5.03 §21 E 136). Gemäß § 24 Abs. 2 MRG gehören zu den besonderen Aufwendungen im Sinne dieser Bestimmung auch die Kosten für die Betreuung der Grünanlagen. Im Rahmen der in § 24 MRG behandelten Gemeinschaftsanlagen spielen die in Abs. 2 genannten Grünanlagen insofern eine besondere Rolle, als sie im Gegensatz zur allgemeinen Definition der Gemeinschaftsanlagen nicht voraussetzen, dass allen Mietern auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung daran "Benützungsrechte" zustehen. Der Nutzen einer Grünfläche kann laut Rechtsprechung auch darin bestehen, dass diese den Mietern die Annehmlichkeit einer gefälligen Umgebung, einer schöneren Aussicht oder besseren Luft verschafft. Auf das Recht, die Grünflächen betreten zu dürfen, kommt es daher nicht an; anders wäre es nur, wenn jemandem die (mögliche) gesonderte Benützung vorbehalten worden wäre (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 (2009) § 24 Rz 7). Bei Grünanlagen ist der Begriff "Betrieb" als Bereuung im Sinne ihrer laufenden Pflege zu verstehen. Die befasste Finanzprokuratur ging daher davon aus, dass die unter der Position "Grünanlage" angeführten Kosten für Heckenrückschnitt und dessen Entsorgung zulässigerweise im Rahmen der Betriebskosten auf den Bund als Mieter überwälzt wurden. Hinsichtlich der Grünflächen teilte die XXXX mit, dass zwar teilweise eine Vorbehaltsnutzung durch bestimmte Mieter erfolgte, die dabei vermietete Flächen aber im Verhältnis zu sämtlichen anderen Flächen (allgemein Flächen, Wohnnutzungsflächen, Keller. Und Parkflächen) von vollkommen untergeordneter Bedeutung seien und daher keine gesonderte Aufteilung der Grundsteuer erfolgte.

Die Anträge auf Rückzahlung eines zu Unrecht einbehaltenen Anteils an den Betriebskosten, sowie auf eine neuerliche Festsetzung der zu leistenden Betriebskosten waren daher abzuweisen. Hierzu darf auch angemerkt werden, dass Herr XXXX selbst am 18.07.2017 die Betriebskostenabrechnungen überprüft, sowie Belegeinsicht genommen hat und keine Beanstandung vorgebracht hat (Schreiben der XXXX vom 08.11.2017).

Zum Begehren auf Einsichtgewährung in den Vertrag zwischen der Hausverwaltung (Fa. XXXX ) und dem Reinigungsunternehmen ( XXXX ) für die Wohnanlage XXXX , darf der Antragsteller um direkte Kontaktaufnahme mit der zuständigen Hausverwaltung gebeten werden. Da die Einsichtnahme direkt bei der Hausverwaltung problemlos möglich ist (und der Antragsteller laut Mitteilung der Hausverwaltung) bereits Einsicht genommen hat), ist nicht ersichtlich warum ein diesbezüglicher Antrag an die Dienstbehörde gestellt wurde. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Rechtsmittelbelehrung [...]"

Dagegen wurde fristgerecht Beschwerde erhoben. Daraus ist auszugsweise zu entnehmen:

"...Zur Rechtswidrigkeit des Inhalts des Bescheides:

Hinsichtlich des Antrags A. (Rückzahlung der zu Unrecht einbehaltenen Vergütung) wird ausgeführt, dass mit Dienstgebererklärung (Bescheid) vom 27.10.1998 dem Beschwerdeführer eine Naturalwohnung zugewiesen wurde.

Gemäß § 24 GehG ist die Vergütung einerseits nach dem Aufwand des Bundes, andererseits nach den örtlichen Verhältnissen festzusetzen. Eine solche Festsetzung ist jedoch unterblieben.

Die örtlichen Verhältnisse richten sich insbesondere nach den vergleichbar erzielten Mietzinse bei vergleichbarem Zustand in der näheren Umgebung, sodass jedenfalls mietzinsminderungsrelevante Tatbestände im Sinne der § 3 MRG bzw. §§ 1096f ABGB zu einer Mietzinsminderung führen.

Aufgrund der nahegelegenen Bautätigkeit vom 31.01.2018 ist es durch stark vibrierende Schallimmissionen zum Ablösen bzw. springen großflächiger Verfließungen in der Naturalwohnung des Beschwerdeführers gekommen. In zivilrechtlicher Hinsicht würde dies eine Mietzinsminderung rechtfertigen, weil der bedungene Gebrauch

beeinträchtigt ist. Im Zeitpunkt der bescheidmäßigen Überlassung der der Naturalwohnung lag kein mangelhafter Zustand der Verfließung vor, sodass der bedungene Gebrauch jedenfalls beeinträchtigt ist. Im Ergebnis ist also auch unter Berücksichtigung der Eigenheiten der Naturalwohnung die Vergütung in ihrer Gesamtheit nicht (mehr) angemessen.

Es kann nicht angehen, dass auch in jenem Falle, als der Gesetzgeber angeordnet hat, dass durch die Zuweisung einer Naturalwohnung kein Bestandsverhältnis begründet wird nachträgliche - und vom Berechtigten unverschuldete - Beeinträchtigungen der Naturalwohnung eintreten die Vergütung ungekürzt zu leisten ist. Dies kann jedenfalls in jenem Bereich nicht zutreffend sei, als ein ortsübliches Maß deutlich unterschritten wird (etwa VwGH 87/12/0091).

Im (neuen)§ 24 Abs. 2 Z. 1 GehG ist die Bemessungsgrundlage für Grundvergütung jener Hauptmizins den der Bund zu leisten hat. Die gegenständliche Naturalwohnung wurde vom Bund angemietet, sodass grundsätzlich nach dieser Gesetzesstelle vorzugehen wäre. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass das Mietzinsminderungsrecht ex lege eintritt. Der Bund als Mieter der Naturalwohnung hätte daher ex lege aufgrund der teilweisen Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes einen geringeren Mietzins zu leisten, sodass auch ex lege die Bemessungsgrundlage der Grundvergütung zu kürzen gewesen wäre.

Der Antrag war daher im Ergebnis berechtigt und wurde inhaltlich falsch beurteilt.

Beweis: Einvernahme des Beschwerdeführers; Lokalaugenschein an der Naturalwohnung; Dienstgebererklärung; Bestandsvertrag in Händen der belangten Behörde.

Hinsichtlich des Antrages B. bzw diesbezüglich abweisenden Bescheides ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Mietzinsminderungsrecht ex lege eintritt.

Bereits im Schreiben hat der Beschwerdeführer gegenüber der belangten Behörde geltend gemacht, dass eine teilweise Unbrauchbarkeit der Naturalwohnung vorliegt und wurde die Vergütung dennoch nicht herabgesetzt.

Zur inhaltlichen Begründung dar sinngemäß höflich auf das unter Punkt 2.1 der Bescheidbeschwerde ausgeführte verwiesen werden, um unnötige Wiederholungen zu vermeiden.

Da die gleichbleibende Vergütung für die Naturalwohnung hinsichtlich der belangten Behörde unrechtmäßig war, ist der rechtmäßige Zustand nur durch nachträgliche herabsetzen der Vergütung zu erreichen.

Beweise: wie bisher.

Hinsichtlich des ebenfalls abgewiesenen Antrages. C. auf neuerliche Festsetzung darf abermals auf das oben ausgeführt sinngemäß verwiesen werden.

Die Unterschreitung des ortsüblichen Standards und damit das ortsübliche Mietentgeltes ist solange gegeben, bis der Mangel behoben ist.

Unabhängig davon, war tatsächlich für die Wiederherstellung der beschädigten Fliesen Zustand ist, steht in zivilrechtlicher Hinsicht dem Mieter das Recht der Mietzinsminderung zu. Aufgrund des oben bereits ausgeführten, ist die Vergütung daher auf einen angemessenen Betrag zu reduzieren - sohin neu festzusetzen - dies bis zur tatsächlichen Behebung der Schäden (etwa RIS-Justiz RS0107866).

Beweis: wie bisher.

Hinsichtlich des abgewiesenen Antrages E. auf neuerliche Festsetzung der zu leistenden Betriebskosten darauf auf die Bestimmung des Gehaltsgesetzes verwiesen werden.

Die zu leistende Vergütung setzt sich zusammen aus der Grundvergütung und dem Anteil an Betriebskosten.

Zar ist richtig, dass auch nach der Neufassung der §§ 24 ff GehG die tatsächlich getragenen Betriebskosten auf den berechtigten Beschwerdeführer zu überwälzen sind, jedoch liegt hier der Fall anders.

Da nicht zu Betriebskosten gehören bzw. nicht erbrachte Leistungen verrechnet wurden und somit vom Bund an den Beschwerdeführer wiederum weiterverrechnet wurden, liegt eine unrechtmäßige Betriebskostenvergütung vor. Der rechtmäßige Zustand kann nur durch neuerliche Festsetzung erreicht werden.

Beweis: wie bisher

Hinsichtlich der Abweisung des Antrages F. auf Einsichtgewährung bzw. Ausfolgung des Vertrages zwischen der Hausverwaltung und dem Reinigungsunternehmen darf festgehalten werden, dass die Einsichtgewährung durch die Hausverwaltung trotz der Ermächtigung der belangten Behörde gerade nicht erfolgt ist.

Aufgrund des bestehenden zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen dem Bund und der Hausverwaltung, jedoch ohne vertragliche Grundlage zwischen dem Beschwerdeführer und der Hausverwaltung ist diesem eine Herausgabe direkt gegenüber der Hausverwaltung nicht möglich.

In diesem Punkt strittig war die Angemessenheit von Reinigungsleistungen, welche an den Beschwerdeführer kostenmäßig weitergegeben wurde, welche sich nur nach dem zugrundeliegenden Vertragswerk beurteilen lässt. Auch dieser Antrag war sohin berechtigt.

Beweis: Korrespondenz des Beschwerdeführers."

Zudem machte der BF Verfahrensfehler geltend, indem die Behörde es unterlassen hätte den BF einzuvernehmen oder es unterlassen hätte, einen Lokaugenschein vorzunehmen. Sie hätte sich auf das Gutachten "ungeprüft" gestützt. Zudem wäre im Bescheid auch nicht festgestellt worden, ob sich das "Dienstverhältnis" des BF zum Bund als Bundesbeamter oder als Vertragsbediensteter ergäbe. Nach der Jud des VwGH wäre jedoch zu unterscheiden, ob ein öffentlich-rechtlicher Verwaltungsakt vorliege, mit welchem die Naturalwohnung überlassen wurde, oder dies zivilrechtlich zu beurteilen sei. Auch diesbezüglich sei das Ermittlungsverfahren nicht erschöpfend geführt worden.

Folgende Anträge wurden gestellt:

"Das zuständige Verwaltungsgericht wolle

1. den angefochtenen Bescheid dahin abändern, dass

a) 25% der Vergütung für die Naturalwohnung ab 31.01.2018 bis zur tatsächlichen Behebung des Schadens an den Beschwerdeführer zu Handen des Beschwerdevertreters zurückzuzahlen sind;

b) die zu Unrecht einbehaltenen Betriebskosten an den Beschwerdeführer zu Handen des Beschwerdevertreters zurückzuzahlen sind;

c) die Vergütung neuerlich festsetzen;

d) die Betriebskosten neuerlich festsetzen;

e) dem weiteren Antrag auf Einsichtgewährung bzw. Ausfolgung in den Vertrag zwischen der Hausverwaltung und dem Reinigungsunternehmen für die Wohnanlage XXXX stattgeben;

in eventu

f) den Bescheid ersatzlos beheben.

2. Unter einem beantragt der Beschwerdeführer die

Durchführung einer mündlichen Verhandlung."

Der Verwaltungsakt wurde dem Bundesverwaltungsgericht am 16.05.2019 vorgelegt und entsprechend der Geschäftsverteilung der Gerichtsabteilung W257 zugewiesen.

Am 09.12.2019 wurde ein Fristsetzungsantrag eingebracht. Wegen der bereits entscheidungsreifen Angelegenheit wurde eine Vorlage an dem Verwaltungsgerichtshof seitens des BvWG unterlassen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen

Der Beschwerdeführer steht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund. Seine Stammdienststelle befindet sich innerhalb des Planstellenbereiches des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz.

Die Dienstgebererklärung an den Beschwerdeführer, mit dem die Wohnung überlassen wurde, stammt vom 27.10.1998. Der Beschwerdeführer war zu diesem Zeitpunkt Vertragsbediensteter des Justizwachedienstes und stand nicht in einem öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis zum Bund.

Eine bescheidmäßige Zuweisung der Naturalwohnung erfolgte nicht.

## 2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt erschließt sich zweifelsfrei aus der hiergerichtlich vorliegenden Aktenlage. Das er zum Zeitpunkt der Dienstgebererklärung in einem vertraglichen Dienstverhältnis stand, ergibt sich aus der seitens der Rechtsvertretung vorgelegten Dienstgebererklärung vom 27.10.1998. Als Adressat daran wird angeführt: "An Herrn VBdJWD XXXX ...Dienstgebererklärung". Die Abkürzung "VBdJWD" steht für XXXX ". Damit ist für das Gericht erwiesen, dass der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Dienstgebererklärung in einem vertraglichen Dienstverhältnis zum Bund stand. Der Vertrag wurde nicht erneuert, als er im öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnis stand. Dies ist aus dem vorgelegten Verwaltungsakt nicht zu entnehmen, zudem der Beschwerdeführer selbst in seiner Beschwerde eine Kopie dieser Dienstgebererklärung vom 27.10.1998 vorlegte und auf sie hinwies.

## 3. Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 6 BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Eine derartige Regelung wird in den einschlägigen Materiengesetzen nicht getroffen und es liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor.

### Zu A) Abweisung der Beschwerde

§ 80 Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979 (BDG), BGBl. Nr. 333/1979 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 102/2018, hat nachstehenden Wortlaut:

## 6. Unterabschnitt

### Sachleistungen

§ 80. (1) Die Dienstbehörde hat dem Beamten Dienstkleidung, Dienstabzeichen, Dienstausweise 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.

Von einer Entziehung einer Naturalwohnung nach Z 1 wegen Versetzung an einen anderen Dienstort kann abgesehen werden, wenn der neue Dienstort nicht weiter als 50 Kilometer vom bisherigen Dienstort entfernt ist.

(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.

Aus § 80 Abs. 2 letzter Satz BDG 1979 ergibt sich unmissverständlich, dass die Zuweisung oder der Entzug einer Dienst- oder Naturalwohnung zwingend durch Bescheid erfolgen muss (arg. e "...hat durch Bescheid zu erfolgen."). Gegenständlich erfolgte die Zuweisung der Dienstwohnung jedoch mit einem Vertrag am 27.10.1998, der zu einer Zeit geschlossen wurde, als der Beschwerdeführer noch in einem vertraglichen Dienstverhältnis zum Bund stand. Eine ex lege Überleitung einer vertraglich überlassenen Dienstwohnung in eine öffentlich-rechtliche Zuweisung einer Dienstwohnung gem. § 80 BDG 1979 im Falle der Pragmatisierung ist weder aus den Bestimmungen des VBG, noch des BDG 1979 abzuleiten. Mangels einer Kündigung und bescheidmäßigen (Neu)Zuweisung der Dienstwohnung wirkte daher der als "Dienstgebererklärung" bezeichnete Vertrag vom 27.10.1998 auch nach der Übernahme in ein öffentlich-rechtliches Dienstverhältnis weiter.

Mit Erkenntnis vom 20.12.2005, Zl.2003/12/0067 führte der Verwaltungsgerichtshof aus, dass auch die Belassung eines Dienstnehmers in der Wohnung, nachdem das Dienstverhältnis als Vertragsbediensteter (wegen Übernahme in ein öffentlich-rechtliches Dienstverhältnis) beendet wurde, im ordentlichen Rechtsweg zu entscheiden ist.

Auch lässt sich aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. E vom 25.02.2004, Zl.2001/12/0176) ableiten, dass nur dann, wenn die Überlassung einer Dienstwohnung durch die Dienstbehörde mittels Bescheid gemäß § 80 BDG 1979 ausgesprochen wurde, Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis im Verwaltungsweg (contrarius actus) auszutragen sind. Wird die Wohnung aber auf Grund einer (allenfalls auch konkludent) abgeschlossenen privatrechtlichen Vereinbarung benützt, ist die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte gegeben. Gegenständlich wurde dem Beschwerdeführer die Wohnung alleine auf Grund der "Dienstgebererklärung" überlassen und liegt somit die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte vor.

Am 30.04.2019 stellte der Beschwerdeführer beim BvWG den Beschwerdeantrag ua den Bescheid ersatzlos (Antragspunkt f) zu beheben. Diesem Antrag wurde stattgegeben. Zudem war der bekämpfte Bescheid mangels Zuständigkeit der belangten Behörde ersatzlos aufzuheben.

Zum Unterbleiben der mündlichen Verhandlung

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann - soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist - das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Im gegenständlichen Fall konnte eine mündliche Verhandlung unterbleiben, da der Sachverhalt aus der Aktenlage in Verbindung mit der Beschwerde als geklärt erscheint. Die Beschwerde bringt keine neuen wesentlichen Aspekte vor, weshalb kein klärungsbedürftiger Sachverhalt vorliegt.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab. Durch die unter A) genannten Entscheidungen des

Verwaltungsgerichtshofes fehlt es auch nicht an einer Rechtsprechung und die zu lösende Rechtsfrage wird in der Rechtsprechung auch nicht uneinheitlich beantwortet.

**Schlagworte**

Dienstwohnung ersatzlose Behebung Vertragsabschluss Zuständigkeit Zuweisung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2019:W257.2218904.1.00

**Im RIS seit**

08.09.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

08.09.2020

**Quelle:** Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)