jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh ErkenntnisVS 1973/3/8 1659/71

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.03.1973

Index

Wohnungswesen
10/07 Verwaltungsgerichtshof
20/05 Wohnrecht Mietrecht
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §56
MietenG §19 Abs2 Z4a
MietenG §19 Abs2 Z4a idF 1967/181
VwGG §13 Z3

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Lehne und die Hofräte Dr. Härtel, Dr. Schmid, Dr. Raschauer, Dr. Leibrecht, Dr. Zach, Dr. Schima, Mag. DDr. Heller und Dr. Kirschner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Leberl, über die Beschwerde des JP in L, vertreten durch Dr. Alois Fuchs, Rechtsanwalt in Landeck, gegen den Bescheid des Bundesministeriums für Inneres vom 25. Mai 1971, Zl. 212.240-32/71 (mitbeteiligte Partei: Dr. MK in P, vertreten durch Dr. Hermann Schöpf, Rechtsanwalt in Landeck, Urichstraße 12), betreffend Entscheidung nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 600,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 2.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehrender mitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Die Bezirkshauptmannschaft Landeck stellte mit Bescheid vom 12. August 1970 auf Grund eines diesbezüglichen Antrages des Dr. MK, des Eigentümers des Hauses in L, M-platz - der mitbeteiligten Partei -, gemäß § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes fest, daß der Umbau des bezeichneten Hauses, nämlich dessen Abtragung und die Errichtung eines neuen Gebäudes gemäß den vorliegenden Bauplänen, zwecks Unterbringung von drei Ordinationen für Ärzte, insbesondere Zahnärzte, samt den erforderlichen Nebenräumen im öffentlichen Interesse gelegen sei. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer die Berufung, welcher der Landeshauptmann von Tirol mit Bescheid vom 3. November 1970 keine Folge gab; er bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid. Der Beschwerdeführer brachte auch

gegen diesen Rechtsmittelbescheid die Berufung ein, welcher die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 im Zusammenhalt mit § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes ebenfalls keine Folge gab; sie bestätigte, daß der vom antragstellenden Bauwerber Dr. MK geplante Umbau (Neubau) des in seinem Eigentum stehenden Wohnhauses in L, M-platz, im öffentlichen Interesse gelegen sei. Unter einem schrieb die belangte Behörde dem genannten Antragsteller gemäß Tarifpost 345 der Bundesverwaltungsabgabenordnung 1968, BGBl. Nr. 53, eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von S 750,-- zur Entrichtung vor.

Die belangte Behörde gab in der Begründung ihres Bescheides den Gang des Verfahrens wieder und führte dann anschließend aus, daß sie nach Durchführung ergänzender Erhebungen und eingehender Würdigung des Sachverhaltes auf Grund der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens sich der Rechtsansicht der Unterbehörden aus den im wesentlichen, für zutreffend erachteten Gründen des Bescheides des Landeshauptmannes von Tirol anschließe. Ergänzend legte sie, vor allem unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Berufung, dar, daß dem vom Beschwerdeführer vorgebrachten Vorwurf, die Unterinstanzen hätten eine Abwägung des im Umbau (Neubau) erblickten öffentlichem Interesses mit den, Interessen des Mieters zu Unrecht unterlassen, widersprochen werden müsse, weil, wie auch in dem vom Beschwerdeführer zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. Jänner 1964, Slg. N.F. Nr. 6219/A, zum Ausdruck komme, das Verfahren nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes für eine Abwägung öffentlicher Interessen mit persönlichen privatrechtlich geschützten Interessen der Beteiligten keinen Raum lasse; eine Interessenabwägung könne nur bei widerstreitenden öffentlichen Interessen stattfinden. Unter „öffentlichen Interessen“ im Sinne der bezeichneten Gesetzesbestimmung könne aber nur das Interesse der Allgemeinheit an der ordnungsgemäßen Erfüllung der dem Hoheitsträger zukommenden Aufgaben verstanden werden, weil es gerade der Zweck dieser Bestimmung sei, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte des Mieters zu durchbrechen. Deshalb sei es rechtlich verfehlt, wenn sich der Beschwerdeführer auf seine Stellung als Mieter, auf finanzielle Einbußen, auf sein Recht auf Schutz als Steuerträger udgl. berufe (vgl. auch die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Dezember (richtig: 17. Dezember) 1957, Slg. N.F. Nr. 4501/A, vom 13. Oktober 1959, Zl. 235/59, Slg. N.F. Nr. 5073/A, und vom 27. März 1963, Zl. 1841/61). Der Beschwerdeführer habe zwar versucht, sein rein privates Interesse an der Aufrechterhaltung seines Geschäftes unter Hinweis auf finanzielle Einbußen und seine aus dem Betrieb des Geschäftes bestehende Verpflichtung zur Entrichtung öffentlicher Abgaben als ein öffentliches Anliegen zu deklarieren, doch vermöge die Berufungsbehörde in diesen Umständen kein solches, Interesse zu erblicken. Aber selbst wenn man der Ansicht des Beschwerdeführers Rechnung tragen und das Interesse des Staates an den Steuereingängen berücksichtigen wollte, so sei dieses im Vergleich mit dem Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst umfassenden ärztlichen Betreuung der Bevölkerung so gering, daß sie kaum ins Gewicht zu fallen vermöge. Es hätten auch keine sonstigen öffentlichen Interessen festgestellt werden können, die einem positiven Interessenbescheid entgegenstünden und Anlaß zu einer Interessenabwägung gegeben hätten. So könne insbesondere auch nicht gesagt werden, daß das Geschäft des Beschwerdeführers am gegenwärtigen Standort im besonderen Maße der Versorgung der Bevölkerung im näheren Umkreis mit lebenswichtigen Bedarfsgütern diene und durch die zeitweilige Sistierung des Geschäftsbetriebes eine ernstliche Gefährdung der Versorgungslage der Bevölkerung eintrete. Zu dem in der Berufung gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol vom Beschwerdeführer neuerlich geltend gemachten Standpunkt, daß dem dringenden Bedürfnis der Stadt Landeck auf ärztliche und besonders auf zahnärztliche Versorgung ihrer Einwohner schon durch den Ausbau des dem Bauwerber zur Verfügung stehenden ersten und zweiten Stockwerkes des Althauses entsprochen werden könnte, werde auf die zutreffenden Ausführungen indem Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol verwiesen, wonach im Verfahren nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes die Initiative beim Bauwerber liege und die Behörde über keine Möglichkeit einer Einflußnahme auf das geplante Bauvorhaben verfüge, sondern lediglich zu prüfen habe, ob dieses selbst im öffentlichen Interesse liege. Keinesfalls habe sie auf die Gestaltung des Bauprojektes Einfluß und sie habe sich daher auch nicht mit der Frage zu beschäftigen, welche andere bauliche Möglichkeit allenfalls einen annähernd gleichwertigen Effekt herbeiführen könnte. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Unterinstanzen hätten sich über seinen Beweisantrag auf Aufnahme eines Sachbefundes zur Klärung der Frage, ob der Umbau des ersten und zweiten Stockwerkes zum Zwecke der Errichtung ärztlicher Ordinationen technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sei, zu Unrecht hinweggesetzt und damit die Prüfung unterlassen, ob eine seinen Interessen adäquate bauliche Alternativlösung möglich sei, sei daher verfehlt. Der Beschwerdeführer verkenne hier offensichtlich das rechtliche Substrat der der Behörde nach der Gesetzesstelle obliegenden Entscheidung. Um jeden Zweifel bei der Beurteilung der Frage auszuschließen, ob und inwieweit an dem geplanten Umbau wegen der damit zu schaffenden

Voraussetzung für den Zuzug und die Niederlassung von Fachärzten in L ein besonderes Anliegen der Allgemeinheit bestehe, seien ergänzende Stellungnahmen des Landessanitätsrates für Tirol und der Ärztekammer für Tirol eingeholt worden. Der genannte Landessanitätsrat habe in seiner Sitzung vom 9. Februar 1971 die Niederlassung eines Facharztes für Zahnheilkunde in L dringendst befürwortet, weil in dieser Bezirksstadt sonst kein Zahnarzt tätig sei. Aus seinen weiteren Ausführungen gehe hervor, daß im ganzen Bezirk L einschließlich des A.ö. Krankenhauses „S" in Z kein Facharzt für Gynäkologie und Geburtshilfe, Kinderheilkunde, Neurologie, Orthopädie und Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten niedergelassen sei. Im gegenständlichen Objekt L, M-platz , sei aber nach dem Umbau neben einer Zahnarztpraxis auch die Eröffnung der Praxis eines Facharztes für Kinderheilkunde vorgesehen. Laut abschließender Feststellung des Landessanitätsrates stelle der Zuzug von Fachärzten nach Landeck ein dringendes Anliegen des Gemeinwohles der ganzen Bevölkerung des Bezirkes Landeck dar, und es sei bei Vorhandensein von Ordinationsräumen auch tatsächlich mit dem Zuzug und der Niederlassung von Fachärzten zu rechnen. Auch die, Ärztekammer für Tirol habe festgestellt, daß L derzeit zahnärztlich schlecht versorgt sei und es wünschenswert wäre, wenn der Antragsteller als Zahnarzt von P nach L ziehen würde, weil P mit einem Dentisten genügend versorgt wäre und derzeit bereits viele Einwohner von Landeck zur Behandlung zu Dr. MK nach P fahren müßten. Die Ärztekammer bestätige, daß sich in nächster Zeit ein unbedingt benötigter Facharzt für Kinderheilkunde in L niederlassen werde, und erkläre, daß sie weiters bemüht sei, auch einen Facharzt für Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten und einen Facharzt für Frauenheilkunde und Geburtshilfe zu bekommen, die sich in L niederließen und auch im Krankenhaus Z als Konsiliarärzte tätig sein könnten. Die Praxisräume sollten nach Möglichkeit in L sein, weil diese Stadt das Zentrum des Bezirkes darstelle. Die Ärztekammer verweise jedoch gleichfalls auf den in L bestehenden Mangel an mietbaren Ordinationsräumen. Der Beschwerdeführer habe in seiner Stellungnahme zur ergänzenden Beweisaufnahme mehrere Räume namhaft gemacht, die seiner Ansicht nach für die Eröffnung einer fachärztlichen Praxis geeignet wären, darunter in Bürohäusern befindliche Räume und solche, die früher zu einer Rechtsanwaltspraxis gedient hätten. Er beantrage die Einholung einer ergänzenden Stellungnahme der Ärztekammer dahin gehend, daß trotz dieses „Überangebotes" an geeigneten Praxisräumen keine Nachfrage für eine Niederlassung von Ärzten im Raume Landeck bestehe. Weiters wende der Beschwerdeführer ein, daß der Antragsteller noch einen Baugrund in Landeck in günstiger Lage besitze, wo der Letztgenannte ohne weiteres einen ebenfalls alle Voraussetzungen für eine Ärztepraxis aufweisenden Neubau errichten könnte, und beantrage diesbezüglich eine Gendarmerieerhebung. Dazu werde festgestellt, daß sich freie Büroräume nicht ohne weiteres zur Errichtung einer fachärztlichen Praxis eigneten und erst mit erheblichen Kosten entsprechend umgestaltet und adaptiert werden müßten, was keineswegs die Zuzugsfreudigkeit von Fachärzten begünstige. Der Antragsteller beabsichtige jedoch die Errichtung eines Neubaues mit zweckbestimmten und fachgerecht gebauten Ordinationsräumen, deren Nutzung durch Fachärzte schon jetzt so gut wie feststehe. Im übrigen habe die Ärztekammer für Tirol in ihrer Stellungnahme bereits selbst bestätigt und - im Gegensatz zur Behauptung des Beschwerdeführers - es als richtig bezeichnet, daß in Landeck ein gewisser Mangel an mietbaren Ordinationsräumen bestehe. Daß aber bei Vorhandensein von geeigneten Ordinationsräumen tatsächlich mit dem Zuzug und der Niederlassung von Fachärzten in L zu rechnen sei, komme in der Stellungnahme des Landessanitätsrates unmißverständlich zum Ausdruck. Bei diesem Sachverhalt sei aber von der Einholung einer neuerlichen Stellungnahme der Ärztekammer kein entscheidungswichtiges Moment zu erwarten, und es sei daher diesem Antrag des Beschwerdeführers keine Folge gegeben worden. Aber auch von der beantragten Gendarmerieerhebung habe Abstand genommen werden können, weil im gegenständlichen Verfahren nur zu prüfen gewesen sei, ob der über ein bestimmtes Grundstück verfügende Antragsteller mit seinem Bauvorhaben auf dieser Liegenschaft einem öffentlichen Interesse im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes Rechnung trage, und nicht, ob er etwa auch andere Grundstücke besitze oder zu erwerben vermöge, die sich für den Bau von ärztlichen Ordinationsräumen eigneten. In diesem Zusammenhang dürfe auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Mai 1966, Zl. 1948/65, verwiesen werden. Aus den vorstehenden Feststellungen und Erwägungen sei die angerufene Behörde in Übereinstimmung mit der Auffassung der Unterinstanzen zu der Erkenntnis gelangt, daß schon die mit dem geplanten Umbau verbundene Errichtung von fachärztlichen Praxen auf Grund der in Landeck bestehenden Verhältnisse ein so gewichtiges öffentliches Anliegen sei, um die Erlassung eines Interessenbescheides nach der zitierten Gesetzesstelle zu begründen. Darüber hinaus finde durch die Zurückversetzung der Hausfront des Neubaues eine im Interesse der Sicherheit des Fußgängerverkehrs liegende Verbreiterung des Gehsteiges um 40 cm statt.

§ 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in der Fassung des Mietrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 281/1967, besagt,

daß es als ein wichtiger Grund für die Kündigung eines Mietvertrages seitens des Vermieters anzusehen ist, „wenn ein Gebäude ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen werden soll und mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen Gebäudes sichergestellt ist und die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß der geplante Umbau (Neubau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung einer im Ortsgebiet bestehenden Wohnungsnot geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt".

Der Beschwerdeführer hat u. a. vorgebracht, daß der angefochtene Bescheid deshalb rechtswidrig sei, weil für das beabsichtigte Bauvorhaben noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliege. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetzesmaterialien - Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage, betreffend das Mietrechtsänderungsgesetz (500 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XI. GP.) zu Art. I Z. 22 und 23 - ist wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Frage, ob die Verwaltungsbehörde in einem Verfahren nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes auch zu überprüfen habe, ob eine „baubehördliche Sicherstellung", also etwa eine rechtskräftige Baubewilligung, vorhanden sei, der Fünfersenat gemäß § 13 Z. 3 VwGG 1965 verstärkt worden. In der Beratung des Beschwerdefalles im verstärkten Senat sind Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der präjudiziellen Gesetzesstelle geltend gemacht worden, die zu einer Antragstellung nach Art. 140 B-VG an den Verfassungsgerichtshof geführt haben.

In der Begründung des diesbezüglichen Beschlusses vom 21. Juni 1972 hat der Verwaltungsgerichtshof dargelegt, daß die im gegenständlichen Fall anzuwendende Fassung des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in dem Bundesgesetz vom 30. Juni 1967 über die Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Mietrechtsänderungsgesetz), BGBl. Nr. 281, festgelegt worden sei und es sich somit um ein nach dem 31. Dezember 1965 (Inkrafttreten der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1962) neu erlassenes Gesetz handle, in dem Tatbestände, nämlich „öffentliche Interessen", in einer Weise abstrakt umschrieben worden seien, daß sie zum Teil als zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gehörend angesehen werden müßten. Demgegenüber seien aber ausschließlich staatliche Behörden zur Vollziehung - nämlich zur Erlassung der Bescheide, in denen das Bestehen „öffentlicher Interessen" festgestellt werde - berufen worden. Deshalb und ferner auch, weil dem Gebot des Art. 118 Abs. 2 zweiter Satz B-VG nicht entsprochen worden sei, erscheine diese ganze Gesetzesbestimmung in der Fassung, die sie durch Art. I Z. 23 des Mietrechtsänderungsgesetzes erhalten habe, als verfassungswidrig, weil der verfassungswidrige Inhalt aus dem Gesetzeswortlaut nicht herausgelöst werden könne. Weiters gebe aber auch die Verknüpfung der Kompetenzen im § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes im Hinblick auf Art. 94 B-VG zu Bedenken Anlaß, und zwar in organisatorischer Betrachtungsweise, erst recht aber in materieller Sicht. Es seien die Voraussetzungen, die in den beiden ersten Satzteilen der in Rede stehenden Gesetzesstelle umschrieben seien, nicht Spruchgegenstand, wohl aber Voraussetzung des Bescheides der Verwaltungsbehörde nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes. Aber auch das Gericht habe bei der Entscheidung über die Frage, ob ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmung vorliege, nicht nur festzustellen, ob ein Bescheid im Sinne des letzten Satzteiles der Vorschrift erlassen worden sei, sondern auch zu prüfen, ob die Tatbestandselemente im Sinne des ersten und zweiten Satzteiles erfüllt seien. Bezüglich dieser Tatbestandselemente könnten Verwaltungsbehörde und Gericht verschiedener Meinung sein. Es erhebe sich die Frage, ob diese eigenartige Verknüpfung der Kompetenzen mit Art. 94 B-VG vereinbar sei. In diesem Zusammenhang sei auch die Frage von Bedeutung, ob die Feststellung nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes dem Bescheidbegriff im Sinne der Bundesverfassung entspreche, und es sei auch bei einer bestimmten Auslegung der bezeichneten Vorschrift zweifelhaft, ob im Sinne des Art. 83 Abs. 2 B-VG der gesetzliche Richter in ausreichender Weise bestimmt worden sei.

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 18. Dezember 1972, Zl. G 34, 35, 36/72-11, dem angeführten Antrag des Verwaltungsgerichtshofes keine Folge gegeben. Hinsichtlich der in dem Antrag im Zusammenhang mit Art. 94 B-VG dargelegten Bedenken hat der Verfassungsgerichtshof in der Begründung seines Erkenntnisses ausgeführt, daß er diese Bedenken teilen würde, wenn § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes zwingend jenen Inhalt hätte, der vom Verwaltungsgerichtshof als gegeben angenommen werde. Der Wortlaut der Gesetzesstelle zwinge aber nicht dazu, der Vorschrift den Inhalt beizumessen, der vom Verwaltungsgerichtshof als gegeben angenommen werde. Der Wortlaut der Gesetzesstelle erlaube es, die Vorschrift dahin gehend auszulegen, daß die Bezirksverwaltungsbehörde bei der Wahrnehmung ihrer Zuständigkeit zur Bescheiderlassung gemäß dem dritten

Satzteil, nicht über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß den ersten beiden Satzteilen mitentscheide. Gegen einen solchen Inhalt der Gesetzesstelle bestünden keine Bedenken in bezug auf Art. 94 B-VG oder eine andere verfassungsgesetzliche Vorschrift.

Auf Grund dieser Darlegungen des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich sohin, daß die der Bezirksverwaltungsbehörde nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes zukommende Entscheidungsbefugnis nicht auch die Zuständigkeit umfaßt, bei der Entscheidung, ob ein geplanter Umbau (Neubau) im öffentlichen Interesse liegt, darüber abzusprechen, ob die Errichtung des entsprechenden Neubaues sowohl in baurechtlicher als auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt sei. Diese Frage hat allein das Gericht zu beurteilen, wenn es darüber zu entscheiden hat, ob einer Kündigung im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes stattgegeben werden soll oder nicht. Damit erweist sich die zur Erörterung stehende Einwendung, daß der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei, weil für das Bauvorhaben eine rechtskräftige Baubewilligung - womit die Errichtung eines neuen Baues in baubehördlicher Hinsicht sichergestellt wäre - mangle, als nicht stichhältig.

Der Beschwerdeführer macht weiters aber auch geltend, es könnten die Worte „aus anderen Gründen" in der wiedergegebenen gesetzlichen Regelung nur dahin verstanden werden, daß die demonstrative Aufzählung der Gründe des öffentlichen Interesses nicht in der Richtung erweitert werde, daß in diesem Zusammenhang - so wie es die belangte Behörde getan habe - völlig andere Rechtsgebiete einbezogen würden. In der in Rede stehenden gesetzlichen Regelung werde nur von Wohnungen, nicht aber von Geschäftsräumlichkeiten (Ordinationsräumen) gesprochen, wobei - wie aus den Gesetzesmaterialien hervorgehe - eine geringfügige Vermehrung von Wohnungen nur unter bestimmten Voraussetzungen als im öffentlichen Interesse gelegen angesehen werden könne. Außerdem sei die Auslegung des Begriffes „öffentliches Interesse" entsprechend der Auffassung der belangten Behörde insofern abwegig, als es einen Rechtsmißbrauch darstellen würde, wenn man daraus, daß an dem Zuzug irgendwelcher Akademiker, seien es Lehrer, Tierärzte oder Wissenschaftler, in ein bestimmtes Siedlungsgebiet immer irgendein öffentliches Interesse bestehe, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes ableiten wollte. Abgesehen davon sei aber der Zuzug von Ärzten in eine Kleinstadt nicht davon abhängig, ob entsprechende Räumlichkeiten für die Ordinationen zur Verfügung stünden, sondern vielmehr von persönlichen und wirtschaftlichen Gründen, insbesondere davon, welche Freizeitmöglichkeiten, welcher Gesellschaftsanschluß und welche Verdienstmöglichkeiten vorhanden seien. Da die neu eingerichtete verbleibende Ordination im Hause des Dr. MK sicher zu einem zeitgemäßen Mietzins vermietet werde, mache es letztlich keinen Unterschied, ob ein billiger Raum zunächst mit erheblichen Kosten adaptiert oder sofort eine zeitgerechte Miete gezahlt werde; so stehe in dem 2 km von L entfernten Ort P das von der Gemeinde für einen Sprengelarzt errichtete Haus leer, weil kein Arzt zur Übernahme dieser Stelle bereit sei. Selbst wenn man aber den Zuzug eines Zahnarztes und eines weiteren Arztes nach L als im öffentlichen Interesse im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes gelegen ansehen wollte, müßte eine Interessenabwägung unter dem Gesichtspunkt stattfinden, ob ein Umbau des Gebäudes nicht dasselbe Ergebnis erzielt hätte, weil durch den angefochtenen Bescheid die Kündigung unwiderruflich geworden sei.

Diesen Ausführungen ist entgegenzuhalten, daß sich weder aus dem Wortlaut des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes noch aus den in Betracht kommenden Gesetzesmaterialien hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, daß unter den anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes nur solche Tatbestände verstanden werden könnten, die in der gleichen Richtung wie die vorher einzeln angeführten Tatbestände liegen, und daß daher unter den anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen die Neuschaffung von Ordinationsräumlichkeiten zwecks Sicherstellung entsprechender ärztlicher Versorgung der Bevölkerung nicht subsumiert werden könne. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, daß nach § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in der vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes in Geltung gestandenen Fassung ein Interessenbescheid nach dieser Gesetzesstelle nur dann ergehen konnte, wenn der geplante Umbau aus Verkehrsrücksichten oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse gelegen gewesen ist, nach der einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - die auch für die Auslegung der Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes in der Fassung des Mietrechtsänderungsgesetzes heranzuziehen ist - jedoch unter den anderen Gründen auch Tatbestände und Rücksichten subsumiert worden sind, die weder mittelbar noch unmittelbar mit den Verkehrsrücksichten im Zusammenhang gestanden sind. Weiters pflichtet der Verwaltungsgerichtshof auch der in dem angefochtenen Bescheid zum Ausdruck kommenden Anschauung, daß eine

entsprechende ärztliche Versorgung der Bevölkerung im öffentlichen Interesse liege, bei. Diesem öffentlichen Interesse soll aber der Umbau durch die Bereitstellung von Ordinationsräumen sowie Zahntechnik- und Gußtechnikräumen dienen, wie sie aus den Plänen des neuen Gebäudes nach der für verschiedene Räume vorgesehenen Widmung ersichtlich ist. Die Planung von Räumen der angeführten Art im Neubau unterscheidet den vorliegenden Fall auch von dem vom Beschwerdeführer zur Widerlegung des Standpunktes der belangten Behörde herangezogenen Fällen des Zuzuges anderer Akademiker. Im übrigen mag es zutreffen, daß die Eröffnung einer ärztlichen Praxis in einem bestimmten Ort auch durch Gründe persönlicher und wirtschaftlicher Art auf seiten des Arztes bedingt ist, doch kann im Hinblick darauf, daß Dr. MK selbst unbestrittenermaßen die Absicht hat, seine zahnärztliche Praxis von P nach L zu verlegen, und weiters mit Rücksicht auf die Stellungnahme der Ärztekammer für Tirol vom 11. März 1971, aus welcher hervorgeht, daß Aussichten auf die Niederlassung eines Facharztes für Kinderheilkunde sowie eines Facharztes für Hals-, Nasen- und Ohrenkrankheiten und eines Facharztes für Frauenheilkunde und Geburtshilfe in Landeck bestehen, nicht gesagt werden, es erscheine - wie offenbar der Beschwerdeführer dartun will - eine Realisierung jener Vorhaben, die für den Umbau des Hauses in L, M-platz , als maßgebend angesehen worden seien, ernstlich in Frage gestellt. Außerdem ist aber auch - wie aus der von der belangten Behörde herangezogenen einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hervorgeht - für eine Interessenabwägung durch die belangte Behörde unter dem Gesichtspunkt, daß auf Grund ihres Bescheides die Aufkündigung des Mietvertrages des Beschwerdeführers unwiderruflich geworden sein sollte, kein Raum gewesen, weil gerade der Zweck der Bestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes darin besteht, die Möglichkeit zu schaffen, im öffentlichen Interesse privatrechtlich geschützte Rechte des Mieters zu durchbrechen (siehe in diesem Zusammenhang vor allem das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Dezember 1957, Slg. N.F. Nr. 4501/A).

Soweit aber der Beschwerdeführer vorbringt, daß die belangte Behörde unterlassen habe, eine ergänzende Stellungnahme der Ärztekammer für Tirol zwecks Klarstellung, ob tatsächlich Fachärzte bekannt seien, die ein Interesse an einer Praxisausübung in L hätten, einzuholen und dadurch ein wesentlicher Verfahrensmangel vorliege, so ist ein solcher in Wahrheit deshalb nicht gegeben, weil - wie bereits oben ausgeführt - jedenfalls Dr. MK selbst die Absicht hat, seine Praxis von P nach L zu verlegen und weil weiters der Inhalt der von der belangten Behörde eingeholten Stellungnahme der Ärztekammer für Tirol bei entsprechender Anwendung der Denkgesetze nur dahin verstanden werden kann, daß tatsächlich konkrete Aussichten für die in Interesse einer befriedigenden ärztlichen Versorgung der Bevölkerung erforderliche Niederlassung anderer Ärzte in Landeck vorhanden seien. Der Beschwerdeführer erblickt eine weitere wesentliche Mangelhaftigkeit des Verfahrens auch darin, daß die belangte Behörde entgegen seinem diesbezüglichen Antrag Gendarmerieerhebungen darüber, ob nicht ein anderer dem Dr. MK gehöriger Baugrund in L für den Bau eines modernen Hauses mit Ordinationsräumen gleichfalls geeignet wäre, nicht durchgeführt hat. Für die belangte Behörde konnte jedoch - wie dem in der Begründung des angefochtenen Bescheides zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Mai 1966, Zl. 1948/65, entnommen werden kann - bei ihrer Entscheidung nur maßgebend sein, daß Dr. MK mit seinem Bauvorhaben auf der Liegenschaft L, M-platz , einem öffentlichen Interesse im Sinne des § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes Rechnung trägt, nicht aber auch der Umstand, ob dieses Bauvorhaben auch auf einem anderen Grundstück durchgeführt werden könnte.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag aber auch nicht zu finden, daß - wie der Beschwerdeführer behauptet - durch die Ausführungen in der Stellungnahme der Tiroler Ärztekammer vom 11. März 1971, wonach „ein gewisser Mangel an mietbaren Ordinationsräumen besteht“, und weiters durch die Ausführungen in der Begründung des angefochtenen Bescheides, wonach die Benützung der vom Antragsteller Dr. MK zu bauenden Ordinationsräume durch Fachärzte „schon so gut wie feststeht“, eine im Verwaltungsverfahren beachtliche „Unvollständigkeit und Aktenwidrigkeit des Bescheides“, begründet worden ist; und zwar deshalb nicht, weil - wie bereits aus obigen Ausführungen hervorgeht - die belangte Behörde auf Grund der Stellungnahme der Ärztekammer für Tirol vom 11. März 1971 ohne Verstoß gegen die Denkgesetze annehmen konnte, daß der beabsichtigte Umbau des Hauses in L, M-platz konkret einer besseren ärztlichen Versorgung der Bevölkerung dienen werde.

Auf Grund der aufgezeigten Erwägungen ergibt sich sohin, daß die Beschwerdeausführungen nicht geeignet sind, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, die zu dessen Aufhebung durch den Verwaltungsgerichtshof führen könnte, darzutun. Demgemäß war die Beschwerde nach § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Der Vollständigkeit halber wird bemerkt, daß mit der vorliegenden Entscheidung zur Frage, ob dem Dr. MK eine Baubewilligung für das in Rede stehende Bauvorhaben erteilt werden kann, nichts ausgesagt ist.

Der Ausspruch über die Kosten stützt sich, soweit es sich um den der belangten Behörde zuerkannten Anspruch auf Ersatz des Schriftsatzaufwandes in der Höhe von S 600,-- und um den der mitbeteiligten Partei Dr. MK zuerkannten Anspruch auf Ersatz des Schriftsatzaufwandes für die Einbringung der Gegenschrift und der Stempelgebühren in der Höhe von insgesamt S 2.120,-- handelt, auf § 47 Abs. 1, Abs. 2 lit. b und Abs. 3, § 48 Abs. 2 lit. a und b, Abs. 3 lit. a und b sowie auf § 49 Abs. 1 und 2 VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I Abschnitt B 4 und 5 und Abschnitt C Z. 7 sowie Art. IV Abs. 2 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 14. November 1972, BGBl. Nr. 427. Das Mehrbegehren der mitbeteiligten Partei auf Ersatz des Schriftsatzaufwandes für die Äußerung zu dem Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung sowie auf Aufwandersatz für Einheitssatz und Umsatzsteuer war jedoch abzuweisen, weil gemäß der bereits zitierten Bestimmung des § 48 Abs. 3 lit. b VwGG 1965 im Zusammenhang mit der Einbringung von Schriftsätzen der mitbeteiligten Partei nur ein Ersatz des Aufwandes, der mit der Einbringung einer schriftlichen Äußerung zur Beschwerde verbunden ist, durch einen Pauschbetrag von S 2.000,-- vorgesehen ist, und sohin neben diesem weitere Vergütungen ausgeschlossen sind.

Wien, am 8. März 1973

Schlagworte

Bescheidcharakter Bescheidbegriff Bejahung des Bescheidcharakters

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1973:1971001659.X00

Im RIS seit

13.12.2021

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at