jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/20 94/06/0093

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.1995

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
98/03 Wohnbaufinanzierung;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

MRG §30 Abs2 idF 1991/068 ;
MRG §30 Abs2 Z15 idF 1991/068 ;
VwRallg;
WÄG 02te 1991 ;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Griesmacher und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Müller, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Knecht, über die Beschwerde

1) der X-Bank Y in I, und 2) der N-Gesellschaft m.b.H. in Wien, beide vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid des LH von Tirol vom 8. März 1994, Zl. Präsidialabt IV 7119/5, betr Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (mP: 1.) Herbert E in I, 2.) Helene E in I, 3.) Maria G in I, und

4.) S-K Ges.m.b.H. in I), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- zu gleichen Teilen binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind bücherliche Eigentümer (die Erstbeschwerdeführerin bezeichnet sich als außerbücherliche Alleineigentümerin) eines denkmalgeschützten Hauses in Innsbruck, das dem Vorbringen nach "in seiner Substanz" mehrere hundert Jahre alt ist und - soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich - drei Obergeschoße und ein (bislang) unausgebautes Dachgeschoß aufweist. Die mitbeteiligten Parteien sind Mieter in diesem Haus.

Die Erstbeschwerdeführerin beabsichtigt eine "Sanierung" dieses Hauses durchzuführen und das Dachgeschoß auszubauen. Sie hat hiezu mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 27. November 1992 eine entsprechende Baubewilligung erwirkt. Danach ist beabsichtigt, ein neues Stiegenhaus zu errichten. Im ersten, zweiten und dritten

Obergeschoß sollen zudem Wände abgetragen, und neue Wände errichtet werden. Das Dachgeschoß soll samt Fußboden zur Gänze abgetragen und als ausgebauter Dachboden für Wohnungen neu erbaut werden, wobei die Traufenhöhe um 68 cm und die Firsthöhe vom 99 cm angehoben wird. Die Decke über dem dritten Obergeschoß soll als Stahlbetondecke ausgebildet werden. Im ersten und zweiten Obergeschoß soll je eine Büroeinheit untergebracht werden, im dritten Obergeschoß sind zwei Wohnungen vorgesehen. Überdies soll ein Personenlift eingebaut werden.

Mit dem an den Stadtmagistrat Innsbruck gerichteten Antrag vom 14. Jänner 1993 begehrten die Beschwerdeführer gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG den Ausspruch, daß die baulichen Maßnahmen gemäß diesem Bescheid im öffentlichen Interesse lägen. Sie brachten vor, Verhandlungen mit den erst- bis drittmitbeteiligten Parteien seien vergeblich geblieben. Der Umbau liege im öffentlichen Interesse, weil es im Interesse der Gemeinschaft gelegen sei, daß der alte Baubestand erhalten und assaniert werde. Es sei ferner eine günstige Auswirkung auf das Straßenbild zu erwarten (Anmerkung: Die Beschwerdeführer erzielten mit den erst- und zweitmitbeteiligten Parteien noch im Zuge des Verwaltungsverfahrens eine Einigung, sodaß auf deren Stellungnahme nicht mehr weiter eingegangen wird). Die drittmitbeteiligte Partei sprach sich mit näherer Begründung gegen das Vorhaben aus.

Nach weiteren Verfahrensschritten stellte die Behörde erster Instanz mit Bescheid vom 27. Juli 1993 fest, daß die gemäß dem Bescheid vom 27. November 1992 projektierten Arbeiten nicht im öffentlichen Interesse lägen. Zusammenfassend kam die Behörde zum Ergebnis, daß eine Vermehrung der Wohnungen nicht eintrete, vielmehr würde die Zahl der Wohnungen sogar um zwei auf vier vermindert werden, womit von einer Milderung des in Innsbruck bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes nicht die Rede sein könne. Bei den beiden im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnungen handle es sich um Wohnungen, die ohne Förderungsmittel errichtet und für viele Wohnungswerber unerschwinglich sein würden, daher nicht als familiengerechte Wohnungen bezeichnet werden könnten. Hinsichtlich des öffentlichen Interessen am geplanten Umbau zu Assanierungszwecken sei festzuhalten, daß zumindest die derzeit bewohnten Wohnungen des gegenständlichen Objektes "infolge immer wieder durchgeführter Verbesserungsarbeiten in einem zeitgemäßen Zustand sich befinden". Ein öffentliches Interesse aus Verkehrsrücksichten liege nicht vor.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Berufung. Die belangte Behörde ergänzte das Verfahren durch Einholung einer Stellungnahme der Bauabteilung, zu der sich die Beschwerdeführer ablehnend äußerten, weil sie unzureichend sei. Die drittmitbeteiligte Partei bezog weiterhin Stellung gegen das Vorhaben: Sie bewohne mit ihren Kindern im dritten Obergeschoß eine Vierzimmerwohnung mit Nebenräumen. Der monatliche Mietzins belaufe sich auf S 1.500,-- zuzüglich S 400,-- Betriebskosten. Sie habe "in den letzten Jahren einige S 100.000,-- zur Sanierung (Bad-WC-Einbau, Böden, Elektrizitäts- und Wasserleitungen etc.) aufgewendet". Sie habe diese Adaptierungen und Verbesserungen "unter höchster Kostenbelastung durchgeführt". Eine von den Beschwerdeführern angebotene Ersatzwohnung weise um rund 25 m2 weniger Wohnnutzfläche auf als die derzeit von ihr bewohnte Wohnung, was sie aus Platzgründen im Hinblick auf ihre drei Kinder nicht akzeptieren könne. Bedenke man, daß sie unter größten Entbehrungen die Wohnung saniert habe und "nach erfolgter Scheidung für sich und ihre minderjährigen Kinder alleine für den gesamten Lebensunterhalt (Regalbetreuerin im Schichtbetrieb) aufkommen" müsse, so sei verständlich, wenn sie von den Beschwerdeführerinnen verlange, ihr eine Wohnung gleicher Größe und zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Die Forderung nach einen Ablösebetrag von 1,5 Mio. S, die die Beschwerdeführer abgelehnt hätten, sei nicht überhöht, weil der Betrag im Hinblick auf den höheren Mietzins, den sie bei Anmietung einer anderen Wohnung in den nächsten Jahrzehnten "mindestens mehr zu bezahlen" habe, "bei gleichzeitigem Verzicht auf das bisherige Mietrecht, Verzicht auf Umzugskosten, Verzicht auf allfällige Kosten der Neueinrichtung bzw. Adaptierung einer Wohnung, bzw. Verzicht auf Ersatz der in der alten Wohnung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen" durchaus nachzuvollziehen und insbesondere dann verständlich sei, wenn man sich vor Augen halte, daß in Innsbruck für eine Kleinwohnung bereits Mieten von mindestens S 6.000,-- verlangt würden. Die Beschwerdeführer hätten auch eine andere Wohnung in Aussicht gestellt, die aber "erst durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden" müsse, sodaß sich diesem Anbot "naturgemäß auch noch nicht zustimmen" habe können. Überdies belaufe sich die Miete auf monatlich S 2.700,-- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten, das seien monatlich um ca. S 1.500,-- bis S 2.000,-- mehr als sie nun zu bezahlen habe. Dies würde bedeuten, daß sie in den nächsten dreißig Jahren (Lebenserwartung) auch bei Anmietung dieser Wohnung ca. S 700.000,-- zuzüglich Wertsicherung mehr als bisher für die Miete aufwenden müsse.

Mit Schriftsatz vom 21. Feber 1994 ergänzten die Beschwerdeführer ihr Vorbringen und beantragten unter anderem die Einholung einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zu näher bezeichneten Punkten, insbesondere ob die geplanten baulichen Maßnahmen aus Gründen des Denkmalschutzes im öffentlichen Interesse lägen.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Nach Darstellung des Verfahrensganges führte die belangte Behörde begründend aus, nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergebe sich schon aus dem Wortlaut des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG (weil es sich hiebei um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handle), daß ein projektierter Umbau eines Gebäudes jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein müsse, Wohnraum zu schaffen, der der Milderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot diene und es solcherart rechtfertige, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte Einzelner aufzuheben. Ein solcher Fall liege jedoch dann nicht vor, wenn das Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich die Schaffung von Luxuswohnungen sei oder durch das Vorhaben lediglich die Anzahl der Wohnung oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt werde. Im gegenständlichen Fall werde die Anzahl der Wohnungen von sechs auf vier und die Wohnfläche von derzeit 394,13 m2 auf 266,78 m2, sohin um 127,35 m2 vermindert. Schon aus diesem Grund könne bei der Durchführung des gegenständlichen Umbaues vom Vorliegen eines öffentlichen Interesses gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht gesprochen werden. Hinsichtlich des Zustandes des Hauses stelle "immerhin die Bau- und Feuerpolizei in ihrer Stellungnahme vom 18.11.1993 fest, daß das Haus zwar abgewohnt, aber von der Bausubstanz her in einem guten Zustand" sei. Die von den Beschwerdeführern beabsichtigte Sanierung möge zwar durchaus zweckmäßig sein, sei aber kein ausreichender Grund, bestehende Mietrechte zu durchbrechen. Von einem öffentlichen Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG könne auch dann nicht gesprochen werden, wenn Wohnungen in Büroräume umfunktioniert würden, auch wenn dies auch im Interesse der besseren Erhaltung der Bausubstanz zweckmäßig sein möge. Daß durch die Umwandung von Wohnungen in Büroräume andere Wohnräume frei würden (wie die Beschwerdeführer behaupteten), sei keineswegs erwiesen, sondern es sei damit nur die Möglichkeit angedeutet, daß frei werdende Büroräume in Wohnungen umgewandelt würden. Aber gerade in Altbauten werde der Hauseigentümer bemüht sein, frei werdende Büroräume weiterhin als Büroräume zu vermarkten und nicht dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Auch durch den von den Beschwerdeführern vorgelegten Bescheid des Bundesdenkmalamtes über die Zustimmung zum Umbau dieses Hauses sei nichts zu gewinnen, weil sich dadurch im Gegenstandsfall das öffentliche Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht nachweisen lasse. Allein der Umstand, daß sich das Haus im Altstadtbereich von Innsbruck befinde, bedeute, daß für jede bauliche Maßnahme, die baubewilligungspflichtig sei, eine Zustimmung des Bundesdenkmalamtes erforderlich sei. Selbst wenn die beabsichtigte Sanierung im Sinne des Denkmalschutzgesetzes im öffentlichen Interesse gelegen sei, so sei "deshalb noch nicht das öffentliche Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG" erwiesen.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 30 Abs.1 MRG kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 leg. cit. in der Fassung des zweiten Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl. Nr. 68/1991, ist es als ein wichtiger Grund insbesondere anzusehen, wenn ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten Baues) sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quanitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestands geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

Das Bestreben der Beschwerdeführer geht dahin, zur Durchführung der geplanten Umbauarbeiten einen derartigen "Interessensbescheid" zwecks Aufkündigung des Mietverhältnisses mit der drittmitbeteiligten Partei zu erwirken.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt darauf verwiesen (siehe dazu beispielsweise die Erkenntnisse vom

20. Juni 1991, Zl. 90/19/0492, oder auch vom 19. März 1986, Zl. 84/01/0075 = Slg. NF 12.080/A unter Hinweis auf weitere Judikatur), daß es sich bei der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt. Die Ausführungen in der Beschwerde, daß diese Auffassung nicht zutreffend sei, weil die Kündigungsbeschränkungen des MRG sowie des vorhergehenden MG eine sehr weitgehende Beeinträchtigung der Rechte des Eigentümers darstellten, sodaß für eine "noch weiter einschränkende Auslegung" zugunsten des Mieters kein Platz bleibe (wird unter Hinweis auf die historische Entwicklung der Mietengesetzgebung näher dargestellt), gibt keinen Anlaß, von dieser Beurteilung abzugehen, zumal überdies - anders als im Fall der genannten Erkenntnisse - seit dem 1. März 1991 (Novellierung dieser Gesetzesstelle durch das zweite Wohnrechtsänderungsgesetz) eine Interessensabwägung nicht nur (so wie zuvor) bei widerstreitenden öffentlichen Interessen stattfindet, sondern auch gegenüber schutzwürdigen Interessen der durch die Kündigung betroffenen Mieter (siehe dazu Würth in Rummel II2, Rz 47 zu § 30 MRG).

Davon ausgehend, vermögen die Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen, daß das in dieser Gesetzesstelle umschriebene "öffentliche Interesse" vorläge: Durch die beabsichtigten Umbauarbeiten sollen im Dachraum zwei neue Wohnungen geschaffen werden, wobei aber gleichzeitig durch Umwidmung bisheriger Wohnungen zu Büroräumen (erstes und zweites Obergeschoß) die Gesamtzahl der Wohnungen und der Wohnfläche reduziert wird. Auch wird durch die Schaffung dieser zwei neuen Wohnungen im auszubauenden Dachgeschoß die Zahl der Wohnungen zur Deckung eines quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes in Innsbruck nicht wesentlich vermehrt (siehe dazu abermals die bereits zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes), wobei im Beschwerdefall offenblieb, ob nicht ein Dachbodenausbau ohne Aufkündigung des mit der drittmitbeteiligten Partei bestehenden Mietverhältnisses erfolgen könnte (zumal mit den weiteren Mietern im dritten Stock eine Einigung erzielt wurde). Ebensowenig ist ein öffentliches Interesse iS des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, das einen Eingriff in die Mietrechte der drittmitbeteiligten Partei rechtfertigen würde, an der (Zwangs-)Sanierung der Wohnung der drittmitbeteiligten Partei oder auch der Sanierung des Daches oder der weiteren, nun sichtlich unbewohnten Bestandobjekte erkennbar, auch nicht aus Gründen des Denkmalschutzes: Die Frage, ob aus denkmalschützerischen, konservatorischen Gründen die Nutzung der Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß als Büro der Nutzung als Wohnraum vorzuziehen ist oder ob aus eben diesen Gründen die Belassung der derzeitigen Grundrisse ohne Einbau von Bädern in diesen beiden Geschoßen erstrebenswert sei, betrifft nicht die Wohnung der drittmitbeteiligten Partei, die im dritten Obergeschoß gelegen ist. Die Beschwerdeführer vermögen auch nicht aufzuzeigen, daß die Entfernung (und damit Zerstörung) des bisherigen Stiegenhauses, der Decke über dem dritten Obergeschoß und des bestehenden Daches, der Einbau eines Personenliftes sowie die Veränderung des Grundrisses des dritten Obergeschoßes (und damit auch der Wohnung der drittmitbeteiligten Partei) auch durch Errichtung von Stiegenaufgängen von diesem Obergeschoß in die neu zu schaffenden Wohnungen im neu zu errichtenden Dachgeschoß aus Gründen des DenkmalSCHUTZES im öffentlichen Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG wäre. Vielmehr hat die belangte Behörde jedenfalls im Ergebnis ohne Rechtsirrtum erkannt, daß die Voraussetzungen für die Erlassung des begehrten "Interessenbescheides" nicht vorliegen; einer Verfahrensergänzung bedurfte es nach dem Gesagten nicht.

Demnach war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994060093.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

10.07.2013

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at