jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/10/19 93/12/0297

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.10.1994

Index

L24009 Gemeindebedienstete Wien;
L83009 Wohnbauförderung Wien;
L83049 Wohnhaussanierung Wien;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

DO Wr 1966 §37a Abs1 Z2 idF 1979/026;
MRG §18;
MRG §27 Abs2;
WohnbauförderungsG Wr 1989 §69 idF 1994/039;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Präsident Dr. Jabloner und die Hofräte Dr. Germ, Dr. Höß, Dr. Riedinger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Mag. Unterer, über die Beschwerde des A in W, vertreten durch Dr. V, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Berufungssenates der Stadt Wien vom 14. September 1993, Zl. MA 2/119/92, betreffend Entschädigung gemäß § 37a Abs. 1 der Dienstordnung 1966, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Der Beschwerdeführer stand zunächst seit 1974 in einem privatrechtlichen Dienstverhältnis zur Stadt Wien und wurde in der Folge mit Wirksamkeit vom 1. Februar 1979 der Dienstordnung 1966 (DO) unterstellt.

Aufgrund einer geänderten Dienstverwendung wurde dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 9. Jänner 1991 das Benützungsrecht an einer näher bezeichneten Dienstwohnung, die ihm mit Schreiben vom 24. September 1975 zugewiesen worden war, gemäß § 37 DO 1966 entzogen; er hat diese Wohnung schließlich am 3. August 1992 geräumt.

Mit Vertrag vom 13. Mai 1992 hat der Beschwerdeführer von der Stadt Wien ab 1. Juni 1992 eine Wohnung ("Gemeindewohnung") gemietet. Im formularmäßig gestalteten Mietvertrag ist die Kategorie der Wohnung mit "A" angeführt, der "Baukostenbeitrag" mit 0,00. In der für "Mietzins" vorgesehenen Rubrik sind verschiedene

Teilpositionen aufgelistet, nämlich "Hauptmietzins bei Vermietung" (darüber steht handschriftlich "Kat. C + § 18")

-

1.026,60; "davon Rückzahlung der Baukosten" - 0,00; "Betriebskosten a conto Zahlung" (es folgt der Betrag); "Anteil an besonderen Aufwendungen" (es folgt der Betrag) und "WSG"

-

1.260,30 (es sind dies Schillingbeträge; es folgt die Anführung der Umsatzsteuer und die Gesamtsumme). Als "anrechenbare m2" werden 58,00 (m2) angeführt.

In einem "Beiblatt zum Mietvertrag für das Objekt" heißt es weiters:

"1. Das städtische Objekt Wien 19., H-Straße wurde nach den §§ 18, 19 Mietrechtsgesetz in Verbindung mit dem Wohnhaussanierungsgesetz instandgesetzt. Auf die Dauer von 10 Jahren setzt sich der Hauptmietzins inklusive der Rückzahlung des Darlehens nach dem Wohnhaussanierungsgesetz wie folgt zusammen:

a)

Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 12.10.1988 zur Zahl SCHLI 1/88, wurde der Hauptmietzins für die Erhaltungs- und allgemeinen

Verbesserungsarbeiten vorläufig mit S 17,70/m2

festgesetzt. Dieser Betrag kann sich nach der Endabrechnung gemäß § 19 MRG ändern.

b)

Das für die Verbesserung innerhalb der Wohnung Wien 19, H-Straße aufgenommene Darlehen wird ebenfalls auf einen Zeitraum von 10 Jahren pro Quadratmeter aufgeteilt. Nach den geschätzten Baukosten (inkl. der Nebengebühren) entfällt derzeit ein Betrag von

S 21,70/m2 auf das Mietobjekt. Auch dieser Zinsbestandteil ist ein vorläufiger Betrag. Nach der amtlich geprüften Schlußabrechnung ist die Vermieterin berechtigt, den oben vereinbarten Betrag dem Ergebnis dieser Abrechnung anzupassen. Gleiches gilt für allfällig notwendige Anpassungen im Falle von Schwankungen des Darlehenszinssatzes für das nach dem Wohnhaussanierungsgesetz geförderte Darlehen. Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich ausdrücklich, bis zur Endabrechnung die vorgenannten Beträge und ab der Endabrechnung die endgültigen effektiven Kosten mit dem Mietzins zu bezahlen. Außerdem ist die Vermieterin berechtigt, Änderungen im Zinssatz an den Mieter weiterzuverrechnen.

2. Sollte der so verrechnete Hauptmietzins niedriger sein als der jeweils zulässige Hauptmietzins der Kategorie A (§ 16 (2) Mietrechtsgesetz), so gilt dieser als vereinbart. Dieser Betrag gilt auch nach Ablauf der Rückzahlung der Mittel des WSG als der vereinbarte Hauptmietzins."

Mit Anbringen vom 5. Oktober 1992 kam der Beschwerdeführer um Gewährung einer einmaligen Entschädigung (§ 37a DO) ein und brachte vor, er habe die Dienstwohnung vom 24. September 1975 bis zum 3. August 1992 benützt. Seine nunmehrige Wohnung sei ihm "nur in Verbindung mit dem erhöhten Zins zugewiesen" worden; sie sei "von Kategorie C auf Kategorie A verbessert" worden. Diese Verbesserung sei durch Einbau einer Heizung eines Bades und eines WC"s erfolgt.

Der Aktenlage zufolge war dieser Antragstellung eine mündliche Erörterung mit der Dienstbehörde vorausgegangen. In einem Aktenvermerk vom 30. September 1992 ist festgehalten, daß der Beschwerdeführer an diesem Tage vorgesprochen und mitgeteilt habe, es gebühre ihm aus Anlaß der Räumung der Dienstwohnung eine derartige Entschädigung. Er habe bekanntgegeben, daß ihm eine Gemeindewohnung zugewiesen worden sei, für die ein erhöhter Zins zu bezahlen sei, weil die Wohnung von Kategorie C auf Kategorie A "umgewidmet" worden sei. Einen einmaligen Betrag habe er jedoch aus Anlaß des Bezuges dieser Wohnung nicht erlegen müssen. Dem Beschwerdeführer sei die Auffassung des Sachbearbeiters mitgeteilt worden, daß im vorliegenden Fall keine Handhabe für die Flüssigmachung einer solchen Entschädigung gegeben sei, weil das Wort Entschädigung ja schon voraussetze, daß bereits etwas bezahlt worden sei; bisher habe der Beschwerdeführer aber "offenbar noch nichts bezahlt".

Mit Bescheid vom 15. Oktober 1992 stellte die Behörde fest, daß dem Beschwerdeführer gemäß § 37a Abs. 1 DO 1966 aus Anlaß der Räumung dieser Dienstwohnung eine einmalige Entschädigung nicht gebühre. Begründend führte sie

aus, daß nach dieser Gesetzesstelle der Beamte, der zur Räumung einer Dienstwohnung verpflichtet sei, Anspruch auf eine einmalige Entschädigung habe, wenn ihm zur Zeit des Eintrittes des Umstandes, der ihn gemäß § 37 Abs. 6 DO 1966 zur Räumung der Dienstwohnung verpflichte, eine Dienstwohnung mindestens 10 Jahre zugewiesen worden sei und wenn er einen Baukostenzuschuß zur Erlangung einer Ersatzwohnung oder Geldleistung zur Erlangung einer Genossenschafts- oder Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes zu erbringen habe. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren habe aber ergeben, daß er für die ihm nun zugewiesene Gemeindewohnung keinen Baukostenzuschuß zu erbringen gehabt habe.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung. Gestützt auf einen Kommentar zur Dienstordnung 1966, vertrat er die Rechtsmeinung, daß das "Erlangen" einer Wohnung nicht in der Hingabe einer Geldleistung bestehen müsse, sondern daß dem auch die Verbesserung einer Wohnung gleichzustellen sei. Wie aus dem Mietvertrag hervorgehe, sei von der Stadt Wien für die Verbesserung ein Darlehen aufgenommen worden, das er zurückzuzahlen habe.

Mit Erledigung vom 10. November 1992 trug die Behörde dem Beschwerdeführer auf, Beweismittel vorzulegen, aus denen ersichtlich sei, daß er ein Darlehen aufgenommen habe. Der Beschwerdeführer erwiderte hierauf, aus dem Beiblatt zum Mietvertrag gehe eindeutig hervor, daß er verpflichtet sei, innerhalb von 10 Jahren ein Darlehen für Wohnungsverbesserung zurückzuerstatten. Seine monatliche Belastung durch diese Darlehensrückzahlung betrage pro m2 S 21,70, das seien monatlich S 1.258,60 (angeschlossen ist eine Ablichtung dieses Beiblattes).

Bei einer niederschriftlichen Einvernahme am 5. April 1993 gab der Beschwerdeführer an, daß es sich bei dieser von ihm gemieteten Wohnung nicht um eine Genossenschafts- oder Eigentumswohnung und auch nicht um ein Eigentum handle. Vielmehr handle es sich um eine Mietwohung; Vermieter sei die Gemeinde Wien. Wann die Verbesserungen durchgeführt worden seien, für deren Kosten er nunmehr aufzukommen habe, wisse er nicht. Aus seiner Sicht sei ausschlaggebend, daß er diese Verbesserungsarbeiten mittels eines erhöhten Mietzinses zu bezahlen habe. Es handle sich bei diesen von ihm zu leistenden Beträgen nicht um einen Baukostenzuschuß. Die Verbesserung, die er zu bezahlen habe, liege darin, daß die Wohnung von der Kategorie C in die Kategorie A angehoben worden sei. Die Verbesserung durch den Einbau einer Heizung, eines Bades und WC"s seien nicht von ihm veranlaßt, sondern seien vor der Begründung seines Mietverhältnisses durchgeführt worden. Er habe sodann die Wohnung mit Heizung, Bad und WC angemietet. Bei einer ergänzenden Einvernahme am 21. April 1993 gab er an, daß für die Verbesserung innerhalb dieser angemieteten Wohnung ein Darlehen aufgenommen worden sei. Er sei verpflichtet, für dieses Darlehen zur Zeit monatlich S 21,70 pro m2 zurückzuerstatten.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung gemäß§ 66 Abs. 4 AVG als unbegründet abgewiesen und den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt. Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Gesetzeslage (§ 37 Abs. 1 Z. 1 und 2 DO 1966) führte die belangte Behörde aus, die Voraussetzung des § 37a Abs. 1 Z. 1 DO lägen vor, nicht aber jene der Z. 2 leg. cit.: Die vom Beschwerdeführer ab 1. Juni 1992 gemietete Wohnung sei - als Mietwohnung - keine Genossenschafts- oder Eigentumswohnung und kein Eigenheim. Vermieter sei die Stadt Wien. Dem Mietvertrag zufolge habe die Vermieterin diese 58 m2 große Wohnung "noch vor Vertragseintritt" des Beschwerdeführers als Mieter die Ausstattungskategorie (§ 16 MRG) mit Hilfe eines nach dem Wohnhaussanierungsgesetz geförderten Darlehens von Kategorie C auf Kategorie A verbessert. Die Laufzeit dieses Darlehens betrage 10 Jahre. Der "vorläufige" Betrag, der vom Beschwerdeführer zur Tilgung dieses Darlehens zu bezahlen sei, betrage S 21,70 pro m2 Wohnfläche, das seien S 1.258,60 monatlich. Nach Vorliegen der amtlich geprüften Schlußabrechnung sei die Vermieterin berechtigt, den vereinbarten "vorläufigen Betrag" dem Ergebnis der Abrechnung anzupassen. Gleiches gelte für allfällige notwendige Anpassungen im Falle von Schwankungen des Darlehenszinssatzes für das nach dem Wohnhaussanierungsgesetz geförderte Darlehen. Dieser vorläufig zu bezahlende Betrag werde im Mietvertrag als "Zinsbestandteil" (im angefochtenen Bescheid unter Anführungszeichen) bezeichnet.

Das Gesetz gebrauche in § 37a Abs. 1 Z. 2 DO 1966 bei der Aufzählung der zur Erlangung einer einmaligen Entschädigung notwendigen Voraussetzungen den Begriff "Baukostenzuschuß", führe aber nicht näher aus, was darunter zu verstehen sei. Auch in den Materialien zu § 37a DO 1966 (verwiesen wird auf einen Antrag der MA 1 an den Stadtsenat vom 21. August 1973, Zl. MA 1 - 792/73) finde sich keine nähere Definition dieses Begriffes; er werde dort unter Hinweis auf die sich ergebende Problematik erwähnt, daß seit dem Jahre 1968 Bezieher neuer Gemeindewohnungen einen solchen zu leisten hätten und somit Inhabern von Dienstwohnungen anläßlich der

Räumung einer solchen Wohnung nicht wie bisher in den überwiegenden Fällen kostenlos eine Gemeindewohnung zur Verfügung gestellt werde. Nach Ansicht der belangten Behörde seien als Baukostenzuschuß grundsätzlich die als solche bezeichneten Beträge zu verstehen, die anläßlich der Anmietung einer Wohnung in einem aus Mitteln der Wohnbauförderung errichteten Gebäude an den jeweiligen Bauträger zu bezahlen seien. Der Beschwerdeführer habe in der im Rahmen des Berufungsverfahrens am 5. April 1993 durchgeführten Einvernahme erklärt, daß er für die in der gegenständlichen Wohnung durchgeführten Verbesserungsarbeiten einen höheren Mietzins zu bezahlen habe, und daß es sich bei diesen von ihm zu leistenden Beträgen um keinen Baukostenzuschuß handle. Sein Hinweis auf den Kommentar zur Dienstordnung 1966, daß der Hingabe einer Geldleistung auch die Verbesserung einer Wohnung gleichzustellen sei, sei nicht zielführend, weil er selbst keine Wohnungsverbesserung durchgeführt habe. Für die belangte Behörde ergebe sich somit, daß diese Zahlungen (der "vorläufige Betrag") weder ein Baukostenzuschuß seien, noch zur Erlangung der gegenständlichen Wohnung, die bereits zum Zeitpunkt der Anmietung durch den Beschwerdeführer die Ausstattungskategorie A aufgewiesen habe, geleistet, "sondern allein für die Benützung dieser Wohnung ausgegeben" worden seien.

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:

Der im Beschwerdefall maßgebliche § 37a Abs. 1 der Dienstordnung 1966, LGBl. Nr. 37/1967 (diese Bestimmung in der Fassung LGBl. Nr. 26/1979) lautet:

"(1) Ist der Beamte des Dienst- oder Ruhestandes zur Räumung einer Dienst- oder Werkswohnung verpflichtet, so hat er Anspruch auf eine einmalige Entschädigung, wenn

1.

ihm zur Zeit des Eintrittes des Umstandes, der ihn gemäß § 37 Abs. 1 zur Räumung der Dienst- oder Werkswohnung verpflichtet, eine Dienst- oder Werkswohnung mindestens 10 Jahre zugewiesen war und

2.

er einen Baukostenzuschuß zur Erlangung einer Ersatzwohnung oder eine Geldleistung zur Erlangung einer Genossenschafts- oder Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes zu erbringen hat."

Im Beschwerdefall ist strittig, ob der Beschwerdeführer einen "Baukostenzuschuß zur Erlangung einer Ersatzwohnung zu erbringen hat". Der Beschwerdeführer bejaht dies unter Hinweis darauf, daß der Vermieter zur Finanzierung der Verbesserung der Wohnung ein Darlehen aufgenommen habe und ihn (Beschwerdeführer) aufgrund des Mietvertrages die Verpflichtung treffe, hiefür monatlich S 21,70 pro m2 zurückzuzahlen; es handle sich dabei nicht um Mietzinszahlungen.

Dem ist folgendes zu entgegnen: Zunächst ergibt sich aus dem Mietvertrag klar, daß diese "vorläufigen Rückzahlungsbeträge" von S 21,70 pro m2 als Teil des Hauptmietzinses vereinbart wurden. Der Verwaltungsgerichtshof vermag sich aber auch der weiteren Schlußfolgerung des Beschwerdeführers, der Sinn der bezogenen Gesetzesstelle könne doch nur sein, daß die Entschädigung dem Beamten dann gewährt werden müsse "wenn er bei (also auch im Zusammenhang mit) der Beschaffung einer Ersatzwohnung neben dem stets gleichbleibenden monatlichen Zins einen weiteren Geldbetrag für Baukosten im Zusammenhang mit der neuen Wohnung zahlen" müsse, in dieser Form nicht anzuschließen. Richtig ist wohl, daß die Dienstordnung 1966 den Begriff des "Baukostenzuschusses" nicht näher definiert. Dem § 37a DO 1966 liegt aber erkennbar die Vorstellung zugrunde, daß der Beamte zur Erlangung einer neuen Unterkunft eine bedeutendere Summe ("Einmalzahlung") aufzuwenden hat und die - einmalige - Entschädigung dazu dienen soll, diese Belastung zu mindern (das Aufbringen des Betrages zu erleichtern). So ist auch der nun in § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1989 (§ 69 eingefügt mit dem Gesetz LGBl. Nr. 5/1990 nun in der Fassung LGBl. Nr. 39/1994) normierte "Baukostenbeitrag" (jetzt: "Finanzierungsbeitrag") seinem Wesen nach eine "Einmalzahlung". Diese Voraussetzungen liegen im Beschwerdefall nicht vor. Der Umstand, daß die Darlehensvaluta zur Finanzierung von Sanierungsarbeiten, somit von "Baukosten" verwendet wurde, wie der Beschwerdeführer in den Vordergrund stellt, vermag daran nichts zu

ändern, wobei seine Argumentation konsequenterweise auch für den gemäß § 18 MRG auf die Mieter umgelegten Sanierungsaufwand gebraucht werden könnte. Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalls vermag der Verwaltungsgerichtshof insbesondere nicht zu erkennen, daß es Zweck der einmaligen Entschädigung gemäß § 37a DO 1966 sein sollte, eine Belastung des Beamten durch erhöhte Mietzinse zu lindern (womit auch dahingestellt bleiben kann, nach welchen Kriterien im Einzelfall zu ermitteln wäre, ob überhaupt eine solche "Belastung" vorliegt).

Somit hat die belangte Behörde zutreffend das Vorliegen der Voraussetzungen des § 37a Abs. 1 Z. 2 DO 1966 verneint, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den § 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993120297.X00

Im RIS seit

21.03.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at