jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/9/9 98/06/0126

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.09.1999

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;
98/03 Wohnbaufinanzierung;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde 1. der G Bau Gesellschaft m.b.H. und 2. des I, beide in I und beide vertreten durch D, H und P, Rechtsanwälte in I, gegen den Bescheid des Landeshauptmannes von Tirol vom 5. Juni 1998, Zl. Präs.Abt.IV-11424/10, betreffend Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG(mitbeteiligte Parteien: 1. F, 2. D, 3. E, 4. M, 5. K,

6. C, alle in I und alle vertreten durch D und J, Rechtsanwälte in I, 7. R in I), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Tirol Aufwendungen von S 4.565,--, der erst- bis sechstmitbeteiligten Partei Aufwendungen von zusammen S 12.860,-- und der siebentmitbeteiligten Partei Aufwendungen von S 360,-- jeweils zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der mitbeteiligten Parteien wird abgewiesen.

Begründung

Der Aktenlage zufolge sind die Beschwerdeführer bücherliche Eigentümer (die erstbeschwerdeführende Gesellschaft zu einem Viertel, der Zweitbeschwerdeführer, der als Vertreter der Erstbeschwerdeführerin einschreitet, zu drei Viertel) eines Hauses in Innsbruck. Die mitbeteiligten Parteien sind Mieter in diesem Haus.

Mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 14. Jänner 1997 wurde der Erstbeschwerdeführerin eine Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau, den Lifteinbau, die Wohnungsteilung und die Errichtung von Balkonen in diesem Haus erteilt. Der Baubeschreibung zufolge ist beabsichtigt, das Dachgeschoß zu Wohnzwecken auszubauen, im bestehenden Lichthof einen Aufzug einzubauen, im zweiten und vierten Obergeschoß jeweils eine Wohnung zu teilen

und vom ersten bis in das vierte Obergeschoß jeweils einen Balkon zu errichten. Für den Dachgeschoßausbau soll in bestimmten Bereichen die bestehende Dachkonstruktion abgebrochen und jeweils eine neue Dachkonstruktion errichtet werden, wobei die Firsthöhen angehoben werden. Im ersten Dachgeschoß sollen fünf Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe entstehen, wobei die Wohnung im Innenhof als Maisonettentyp im zweiten Dachgeschoß ihre Fortsetzung finden soll, im zweiten Dachgeschoß hingegen drei Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen geschaffen werden, wobei zwei Wohnungen als Maisonettentyp im dritten Dachgeschoß ihre Fortsetzung finden sollen. Weiters ist geplant, im bestehenden Lichthof im Inneren des Gebäudes einen Liftschacht im Ausmaß von 2,05 m zu 1,90 m vom Kellergeschoß bis in das zweite Dachgeschoß zu errichten und einen Personenaufzug einzubauen. Im zweiten Obergeschoß soll die bestehende ostseitige Wohnung, im vierten Obergeschoß hingegen die bestehende westseitige Wohnung umgebaut werden, sodass aus diesen Wohnungen jeweils zwei Wohneinheiten entstehen. Es sollen dabei in tragenden Wänden Türdurchbrüche hergestellt, tragende Wände teilweise abgebrochen und entsprechend unterfangen und nichttragende Zwischenwände abgebrochen, vorhandene Türöffnungen abgemauert sowie nichttragende Wohnungstrennwände und nichttragende Zwischenwände errichtet werden. Im südwestlichen Gebäudeinneneck im Innenhof sollen vom ersten Obergeschoß bis in das vierte Obergeschoß jeweils ein Balkon im Ausmaß von 3,00 m zu 1,50 m, im bestehenden Kellergeschoß ein Heizraum und ein Aufzugsmaschinenraum errichtet werden.

Mit Berufungsbescheid der zweitinstanzlichen Baubehörde vom 11. August 1998 wurde eine gegen diesen erstinstanzlichen Bescheid erhobene Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid vollinhaltlich bestätigt.

Mit Eingabe vom 13. August 1998 begehrte die Erstbeschwerdeführerin die "Ausstellung eines Bescheides gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15" (zu ergänzen: MRG). Es heißt darin, wie der Behörde bereits geschildert worden sei, solle der bestehende Dachboden des fraglichen Hauses ausgebaut werden. Nachdem nunmehr der rechtskräftige Baubescheid vorliege, werde um Ausstellung des Bescheides gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG gebeten. Der Dachboden werde derzeit von folgenden Mietern zur Lagerung von Gegenständen in Dachbodenabteilen genutzt (es folgt eine Liste von Namen).

In einem Aktenvermerk vom 16. September 1997 ist festgehalten, der Zweitbeschwerdeführer habe bekannt gegeben, dass sowohl er als auch die Beschwerdeführerin als Bauwerber aufgetreten wären und daher beide als Antragsteller zur Erlassung des angestrebten Interessensbescheides anzusehen wären.

Nach verschiedenen Verfahrensschritten stellte die erstinstanzliche Behörde mit Bescheid vom 23. Jänner 1998 über Antrag der beiden Beschwerdeführer "als Bauwerber" gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG fest, dass der geplante Umbau dieses Hauses selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der Mieter aus Gründen der Milderung des im Ortsgebiet von Innsbruck quantitativen Wohnungsbedarfes im öffentlichen Interesse liege.

Dagegen erhoben die erst- bis sechstmitbeteiligten Parteien (durch ihre rechtsfreundlichen Vertreter) einerseits und die siebentmitbeteiligte Partei andererseits (mit zwei gesonderten Schriftsätzen) Berufung.

Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid den Berufungen Folge gegeben "und das Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 Mietrechtsgesetz, BGBl. 1981/520 i.d.g.F., aufgrund der Anträge der Bauwerber (es folgt die Bezeichnung der beiden beschwerdeführenden Parteien) nicht festgestellt".

Zusammengefasst führte die belangte Behörde nach kurzer Darstellung des Verfahrensganges und nach Wiedergabe des Inhaltes der Berufungsschriften aus, die Beschwerdeführer hätten dem Berufungsvorbringen entgegengehalten, dass zu den bestehenden Wohnnutzflächen von insgesamt 1054 m2 durch den Dachgeschoßausbau weitere Wohnnutzflächen im Ausmaß von 415 m2 errichtet würden, weshalb nicht von einer geringfügigen Vermehrung der neu zu schaffenden Wohnflächen gesprochen werden könne. Zudem handle es sich nicht um die Errichtung von Luxuswohnungen. Die Dachbodenabteile seien 1995 fast alle leer gestanden und würden somit von den Mietern gar nicht benötigt. Erst nach Information über den Dachbodenausbau seien diese Abteile plötzlich benützt worden. Überdies sei zur Ermittlung des quantitativen Wohnungsbedarfes von den Zahlen zum Zeitpunkt der Antragstellung, nämlich im August 1997, auszugehen. Die Beschwerdeführer hätten weiters zwei Stellungnahmen vorgelegt, welche einen konkreten Wohnbedarf für frei finanzierte Dachbodenwohnungen in einer Größe von 50 m2 bis 80 m2 zu einem Verkaufspreis von S 35.000,-- bis S 40.000,-- pro Quadratmeter bescheinigten. Die mitbeteiligten Parteien hätten dem widersprochen.

Die belangte Behörde habe durch eine Anfrage an den Stadtmagistrat Innsbruck erhoben: Mit Stand vom 1. März 1998 seien beim Städtischen Amt für Wohnungsservice 825 Personen bzw. Familien für die Zuteilung einer geförderten Mietwohnung und zusätzlich 230 Familien für den Tausch ihrer Mietwohnung vorgemerkt gewesen. Die Zahl der Anträge auf Erwerb einer geförderten Eigentumswohnung habe sich auf 870 belaufen. Die Zahl der Doppelmeldungen für Miet- und zugleich Eigentumswohnungen sei auf ca. 150 bis 200 Fälle geschätzt worden.

Zur Anfrage hinsichtlich der in Bau bzw. Planung befindlichen, geförderten Miet- und Eigentumswohnungsprojekte, welche innerhalb der nächsten zwei Jahre besiedelt werden könnten, sei an Mietwohnungen eine Gesamtzahl von 842, an Eigentumswohnungen hingegen insgesamt 264 Objekte bekannt gegeben worden.

Die Anfrage, wieviele Mieter die Umwandlung ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung beantragt hätten bzw. wieviel nicht geförderte, neu errichtete Wohnungen derzeit in Innsbruck leer stünden, habe mangels vorhandenen Zahlenmaterials nicht beantwortet werden können.

Das Amt für Statistik beim Stadtmagistrat Innsbruck habe mitgeteilt, dass der Bevölkerungsstand Innsbrucks am 31. Dezember 1997 129.298 Einwohner betragen habe.

Zur Ermittlung der Nachfrage- bzw. Angebotszahlen bezüglich des Wohnungsmarktes für nicht geförderte Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Innsbruck sei darüber hinaus der Immobilienpreisspiegel 1998 der Wirtschaftskammer Tirol für das Tiroler Wohnhandbuch 1998 von Dr. Klaus Lugger eingeholt worden.

Die Beschwerdeführer hätten über Anfrage mitgeteilt, dass die geplanten Wohneinheiten zum Verkauf und nicht zur Vermietung angeboten würden und nicht der Förderungswürdigkeit nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz entsprächen.

Die belangte Behörde habe hiezu wie folgt erwogen:

Im gegenständlichen Verfahren gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG habe die Behörde ausschließlich als Verwaltungsbehörde das öffentlich-rechtliche Interesse am Umbau zu bewerten. Privatrechtliche Einwendungen, wie in den gegenständlichen Berufungen beispielsweise über die Motive in Verbindung mit dem Bauvorhaben, die Verwendung bzw. Nichtverwendung der Dachbodenabteile, Maßnahmen zur Einschüchterung der Mieter und dergleichen mehr, seien vorliegendenfalls nicht zu berücksichtigen. Über eine Ersatzbeschaffung hätten die Gerichte zu entscheiden. Zweck eines Interessensbescheides sei, die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG zugunsten der Verwirklichung gewichtiger öffentlicher Interessen an dem geplanten Umbau einzuschränken. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes handle es sich daher um eine im Zweifel restriktiv auszulegende Norm, weil diese auf eine Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtet sei. Der Gesetzgeber fordere von der Behörde, alle nach Lage des Einzelfalles in Betracht zu ziehenden Sachverhaltselemente mit besonderer Sorgfalt zu ermitteln und die darauf aufbauenden Erwägungen mit so großer Genauigkeit und Eindeutigkeit darzulegen, dass der der Entscheidung zugrunde liegende Komplex zu einem einheitlichen Ganzen werde und für die Entscheidung eine geschlossene Kette logischer Überlegungen bilde (Hinweis auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Jänner 1957, MietSlg. 5830). Gleichzeitig werde in diesem Erkenntnis jedoch der Behörde ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt, innerhalb dessen sie sich unter Bedachtnahme aller dafür und dagegen sprechenden Umstände, zu der einen oder zu der anderen Lösung bekennen könne.

In diesem Sinne habe die belangte Behörde ein umfassenderes Ermittlungsverfahren durchgeführt.

Im Gegensatz zur Rechtsmeinung der Beschwerdeführer bestehe im Berufungsverfahren kein Neuerungsverbot, weshalb sämtliche neuen Ermittlungsergebnisse zu verwerten seien und eine Beurteilung nicht auf Grundlage der Zahlen zum Zeitpunkt der Antragstellung zu erfolgen habe.

Die belangte Behörde habe sich mit dem grundsätzlichen Problem auseinander zu setzen gehabt, den Wohnungsbedarf an nicht geförderten Eigentumswohnungen zu ermitteln. Zu diesem Zweck seien sowohl der Immobilienpreisspiegel für das Kalenderjahr 1998 als auch das Tiroler Wohnhandbuch 1998 eingehend studiert worden. Es seien daraus jedoch keinerlei Zahlen für einen Wohnungsbedarf bzw. eine Nachfrage an frei finanzierten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Innsbruck ableitbar gewesen. Auch dem Wohnungsamt beim Stadtmagistrat Innsbruck lägen dazu keine Zahlen vor. Die belangte Behörde schließe sich somit dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Juli 1987, Zl. 85/01/0171, an, wonach für das Vorliegen eines quantitativen Wohnungsbedarfes und eines qualitativen Wohnfehlbestandes ohne weiteres die im § 4 des

Bodenbeschaffungsgesetzes enthaltenen Definitionen herangezogen werden könnten. Gemäß § 4 Abs. 1 leg. cit. liege ein quantitativer Wohnungsbedarf dann vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 % übersteige oder in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und anerkannt seien. Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand liege im Stadtgebiet nicht vor, sei nicht behauptet worden und brauche deshalb im Weiteren nicht berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Wohnungsamtes des Stadtmagistrates Innsbruck seien zum 1. März 1998 insgesamt 1695 Antragsteller für den Erwerb einer geförderten Miet- bzw. Eigentumswohnung vorgemerkt gewesen. Die Zahl der Doppelmeldungen in Höhe von 150 bis ca. 200 Fällen müsse davon in Abzug gebracht werden. Die Zahl der für einen Tausch vorgemerkten Personen könne sicher nur bedingt berücksichtigt werden, weil die Gründe für einen Wohnungstausch nicht immer ausschließlich in einem Wohnbedarf zu finden seien (Hinweis auf Lage der Wohnung, Entfernung zum Arbeitsplatz uam.). Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Innsbruck sei zum 31. Dezember 1997 mit 129.298 Einwohnern bekannt gegeben worden. Zugleich sei die Fertigstellung von insgesamt 1106 Miet- bzw. Eigentumswohnungen bis zum 2. Quartal 2000 gemeldet worden. Diese Zahlen beträfen ausschließlich den geförderten Wohnungsbau, die nicht den Förderungsrichtlinien unterliegenden, projektierten Anlagen, hätten mangels Zahlenmateriales nicht berücksichtigt werden können.

Auch wenn den mitbeteiligten Parteien nicht zugestimmt werde, dass es sich bei der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um acht Wohneinheiten im Dachgeschoß um einen nur geringfügigen Ausbau handle, könne den Beschwerdeführern doch kein Interesse am geplanten Umbau aus einem bestehenden Wohnbedarf heraus bescheinigt werden. Gemäß den Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. April 1973, Slg. Nr. 8409/A, bzw. vom 21. September 1973, Slg. Nr. 8465/A, müsse von einer Wohnungsnot in einem bestimmten Ortsgebiet dann gesprochen werden, wenn in diesem das Anbot solcher Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungssuchenden ausreichend und deren Entgelt mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Wohnungssuchenden im Einklang stünden, in erheblichem Umfang hinter jener Nachfrage zurück bleibe, die sich nicht nur auf einen vorübergehenden Bedarf gründe.

Das zuvor erstellte Zahlenmaterial über Wohnungsnachfrage bzw. Wohnungsangebot könne daher nicht als Maxime und allein zu berücksichtigender Faktor dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegt werden. Wie aus mehreren, im angefochtenen Bescheid jedoch nicht im Einzelnen dargelegten Medienberichten hervorgehe, bestehe zur Zeit in Innsbruck ein noch nie dagewesener Bauboom. Nur beispielhaft sei aufgrund der Stellungnahme der siebentmitbeteiligten Partei eine fernmündliche Anfrage bei einem näher bezeichneten Bauträger vorgenommen worden. Demzufolge seien in dem im Herbst 1997 fertiggestellten Wohnobjekt im Mai 1998 noch immer etwa 20 nicht geförderte Eigentumswohnungen zum Verkauf freistehend.

Laut Immobilienpreisspiegel 1998 lägen die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen, die vor 1992 errichtet worden seien, im Stadtgebiet Innsbruck für mäßige Lage und einfacher Ausstattung bis zur sehr guten Lage und sehr guten Ausstattung in einem Preisrahmen von S 17.324,-- bis S 35.706,--, wobei das Lagekriterium mehr als das Ausstattungskriterium zähle. Nach den von den Beschwerdeführern unwidersprochen gebliebenen Angaben sei beim gegenständlichen Objekt ein Quadratmeterpreis von ca. S 40.000,-- angesetzt. Dieser entspreche sicherlich dem oberen möglichen Finanzierungsrahmen zur Anschaffung einer Eigentumswohnung, zumal eine Förderungswürdigkeit nicht gegeben sei. Ein Einklang mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Wohnungssuchenden (im Sinne der vorgenannten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes) könne daher "in einem breiteren Rahmen sicher nicht vorliegen". Darum könnten auch die von den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren vorgelegten Empfehlungsschreiben, welche einen Wohnbedarf für frei finanzierte Wohnungen im Zentrum der Stadt Innsbruck mit einem Verkaufspreis von nicht mehr als S 40.000,-- pro Quadratmeter "bescheinig(t)en" (im Original unter Anführungszeichen) keine Entscheidung zugunsten der Beschwerdeführer herbeiführen. Auch wenn nicht angezweifelt werde, dass die Beschwerdeführer Kaufinteressenten für ihre Wohnobjekte finden würden, sei es nicht der Zweck des Interessensbescheides nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, das Kaufinteresse einiger, im Gesamtverhältnis weniger kapitalkräftiger Personen zu stützen. Vielmehr sei es Zweck eines solchen Interessensbescheides, den Wohnbedarf der Allgemeinheit zu sichern. Aufgrund der durchgeführten Ermittlungen gehe die belangte Behörde deshalb davon aus, dass derzeit bzw. in einem absehbaren Zeitraum genügend Wohnungen leer stünden bzw. fertiggestellt würden, sodass von einem quantitativen Wohnbedarf bzw. von einem im erheblichen Umfang hinter der Nachfrage zurückbleibenden Bedarf nicht gesprochen werden könne. Solange im Stadtgebiet Innsbruck in durchaus

verkehrsgünstigen und auch dem menschlichen Wohnbedürfnis entsprechenden Lagen Wohnobjekte zur Verfügung stünden, bestehe kein öffentliches Interesse bzw. Bedarf - und schon gar kein Anspruch - zum derzeitigen Stand der Wohnungssituation in Innsbruck, einem möglicherweise verkaufsgünstig gelegenen Wohnobjekt ein öffentliches Interesse zu bescheinigen, wenn nach Abwägung sämtlicher Umstände, dieses einerseits aufgrund der fehlenden Förderungswürdigkeit nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehe und andererseits in bestehende private Mietrechte eingegriffen werden müsse. Im Sinne des gesetzlichen Auftrages, die anzuwendende Norm im Zweifel restriktiv auszulegen, sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Im Übrigen sei zu bemerken, dass der Antrag des Zweitbeschwerdeführers (nach dem Zusammenhalt zu ergänzen: von der erstinstanzlichen Behörde) zurückzuweisen gewesen wäre, weil dieser in der Baubewilligung nicht als Bauwerber aufscheine und gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG der Interessensbescheid nur gegenüber dem Bauwerber ausgestellt werden könne. Darüber hinaus sei gemäß dem Antrag ausschließlich über den Dachbodenausbau und nicht über das gesamte eingereichte und bewilligte Bauobjekt zu entscheiden gewesen.

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

Die belangte Behörde hat die Akten der erstinstanzlichen Behörde (die auch die Geschäftsstücke des zweitinstanzlichen Verfahrens teils im Original, teils in Ablichtung enthalten) vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligten Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt:

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 (MRG), kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG in der Fassung des zweiten MietrechtsänderungsG BGBl. Nr. 68/1991 ist als ein wichtiger Grund u. a. anzusehen, wenn

"15. 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 quantitativen Wohnungsbedarfs oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interessen liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;"

Die Beschwerdeführer bringen zusammengefasst vor, da die mitbeteiligten Parteien an den im Dachgeschoß befindlichen Dachbodenabteilen Mietrechte behaupteten, hätten die Beschwerdeführer bei der Behörde die Feststellung beantragt, dass der geplante Umbau unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG im öffentlichen Interesse liege.

Die belangte Behörde habe bescheidmäßig das Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG verneint. Sie habe aber gar nicht zu entscheiden, ob dieser Kündigungsgrund vorliege oder nicht. Diese Entscheidung sei allein dem Zivilgericht vorbehalten. Die Verwaltungsbehörde habe lediglich zu beurteilen und bescheidmäßig festzustellen, ob die von den Beschwerdeführern geplanten Umbaumaßnahmen unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieten im öffentlichen Interesse lägen. Die belangte Behörde hatte diese Frage zu Unrecht verneint.

Entgegen der Beurteilung der Behörde zweiter Instanz habe die Behörde erster Instanz zutreffend erkannt, dass die Voraussetzungen für die angestrebte Feststellung vorlägen, weil in Innsbruck eine Wohnungsnot bestehe. Die Beschwerdeführer seien der Auffassung, dass zur Frage, ob ein quantitativer Wohnungsbedarf bestehe, jene Zahlen zugrunde zu legen seien, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vorgelegen seien. Lege man nämlich immer wieder neue Zahlen zugrunde, ändere sich der Sachverhalt je nach Verfahrensdauer und es lägen zu einem bestimmten Zeitpunkt im Sinne des § 4 des Bodenbeschaffungsgesetzes die geforderten Voraussetzungen vor, zu einem anderen Zeitpunkt hätten sich die Verhältnisse geändert und es lägen dann die Voraussetzungen nicht mehr vor. Nachdem die Frage des öffentlichen Interesses nicht von der Verfahrensdauer und somit von Zufälligkeiten und der Willkür abhängig sein könne, sei eben auf den Zeitpunkt der Antragstellung abzustellen. Dies ergebe sich auch anschaulich daraus, dass sich die Zahlen in der Zwischenzeit wieder geändert hätten. Eine telefonische Anfrage am 20. Juli 1998 beim Amt für

Wohnungsservice/Wohnungsvergabe (des Magistrates Innsbruck) habe ergeben, dass zum 1. Juli 1998 949 Bewerber für geförderte Eigentumswohnungen vorgemerkt seien. Damit habe sich die Zahl der Wohnungssuchenden seit dem 1. März 1998 um 79 Bewerber erhöht. Aufgrund dessen müsse wohl davon gesprochen werden, dass in Innsbruck eine Wohnungsnot vorliege.

Die belangte Behörde habe ihrer Entscheidung Zahlenmaterial zugrunde gelegt, ohne dies näher zu überprüfen und ohne sich damit auseinander zu setzen. Es sei insbesondere unrichtig, wenn im angefochtenen Bescheid der Bevölkerungsstand in Innsbruck zum 31. Dezember 1997 mit 129.298 Einwohnern angegeben werde. Laut einer von den Beschwerdeführern am 20. Juli 1998 beim Amt für Statistik beim Stadtmagistrat Innsbruck eingeholten telefonischen Auskunft seien zum 1. Juli 1998 110.880 Personen mit Hauptwohnsitz in Innsbruck gemeldet. Jene Personen, die mit Zweitwohnsitz in Innsbruck gemeldet seien - gemäß Auskunft dieser Stelle vom 1. Juli 1998 seien dies 18.468 Personen (Anmerkung: gemeint möglicherweise: zum 1. Juli 1998) hätten hier ohnedies außer Betracht zu bleiben, weil sie sich nur vorübergehend in Innsbruck aufhielten und naturgemäß nicht als wohnungssuchend gemeldet seien.

Berücksichtige man, dass von den alljährlich an der Universität Innsbruck inskribierten 25.000 bis 30.000 Studenten eine nicht unerhebliche Zahl nur für die Zeit ihres Studiums aus diversen Gründen (beispielsweise Anwohnerparkkarte) ihren Hauptwohnsitz in Innsbruck genommen hätten, ergebe sich, dass sehr wohl ein quantitativer Wohnungsbedarf bestehe, weil die von der belangten Behörde zugrunde gelegten Zahlen nicht aussagekräftig seien und in Wahrheit von einem erheblich geringeren Bevölkerungsstand ausgegangen werden müsse.

Darüber hinaus hätten die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren konkret dargelegt, dass gerade an solchen Wohnungen, wie sie hier projektiert seien, eine entsprechende Nachfrage bestehe und Schreiben von Maklern vorgelegt, durch die das bestätigt werde (wird näher ausgeführt). Bei diesen Wohnungen handle es sich um keine Luxuswohnungen. Auch liege der Preis von S 40.000,-- pro Quadratmeter im Rahmen dessen, der in der Innenstadt von Innsbruck üblicherweise für Dachgeschoßwohnungen bezahlt werde. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde bestehe hiefür nicht nur eine geringe Käuferschicht. Dass ein Bedarf an Dachgeschoßwohnungen in der Innenstadt von Innsbruck vorliege, werde zum Einen durch die vorgelegten Schreiben der Immoblienmakler dokumentiert, zum Anderen ergebe sich dies daraus, dass den Beschwerdeführern bereits Kaufanbote für die geplanten Wohnungen vorlägen und nur ein Käufer wegen des unsicheren Fertigstellungstermines aufgrund des laufenden Verfahrens "abgesprungen" (im Original unter Anführungszeichen) sei. Da die Wohnungen eine Größe zwischen 50 m2 und 80 m2 aufwiesen, sei es keinesfalls so, dass nur eine kleine Käuferschicht gegeben sei, weil aufgrund der Größe die Gesamtbelastung zwischen ca. S 2 Mio und ca. S 3,2 Mio liege und eine derartige Belastung doch "für eine Vielzahl der wohnungssuchenden Bevölkerung finanzierbar" sei. Abgesehen davon, dass bei diversen Bauvorhaben in letzter Zeit (Hinweis auf ein bestimmtes Vorhaben) erheblich höhere Preise erzielt worden seien, sei der von den Beschwerdeführern angesetzte Quadratmeterpreis nur ein Zirkapreis, der möglicherweise auch nicht erzielt werde.

Zu Unrecht vermeine auch die belangte Behörde, dass das Ansuchen des Zweitbeschwerdeführers zurückzuweisen wäre. Dieser sei Miteigentümer des Hauses, sodass auch er Anspruch auf Erlassung eines Interessensbescheides habe, weil ansonsten eine Teilkündigung unter Berufung auf § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht möglich wäre.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Richtig ist, dass im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren (wie auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren) nicht zu prüfen ist, ob der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vorliegt oder nicht (weil diese Entscheidung allein dem Zivilgericht vorbehalten ist) und die Verwaltungsbehörden lediglich zu dem in dieser Gesetzesstelle näher umschriebenen bescheidmäßigen Ausspruch berufen waren. Nach der Lage des Falles ist aber der Spruch des angefochtenen Bescheides vor dem Hintergrund der Begründung korrigierend dahin auszulegen, dass die belangte Behörde nicht etwa das Vorliegen des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, sondern vielmehr das Vorliegen der in dieser Gesetzesstelle umschriebenen Voraussetzungen für die Erlassung des angestrebten (positiven) bescheidmäßigen Ausspruches verneint hat.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt darauf verwiesen (siehe das hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 98/06/0131, aber auch das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl.94/06/0093, und die in diesem angeführte Vorjudikatur), 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. Für diese restriktive Auslegung

spricht auch die Novellierung dieser Gesetzesstelle durch das zweite Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. Nr. 68/1991, wonach nunmehr neben der schon immer vorgesehenen Interessenabwägung im Falle von widerstreitenden öffentlichen Interessen auch eine Interessenabwägung gegenüber schutzwürdigen Interessen der durch die Kündigung betroffenen Mieter vorgesehen ist (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 20. April 1995, Zl. 94/06/0093). Nach der hg. Judikatur (vgl. das Erkenntnis vom 20. Oktober 1991, Zl. 90/19/0492) wird dieser Tatbestand der Schaffung von Wohnräumen im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nicht erfüllt, wenn Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich die Schaffung von Luxuswohnungen ist oder durch das Vorhaben die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt wird. So hat der Verwaltungsgerichtshof (siehe das Erkenntnis vom 19. März 1986, Slg. Nr. 12.080/A) zu den Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes bzw. qualitativen Wohnfehlbestandes ausgesprochen, dass der projektierte Neu- oder Umbau jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein muss, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot dient, und es solcherart rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte Einzelner aufzuheben. Im Sinne der hg. Judikatur (siehe die Erkenntnisse vom 27. April 1973, Slg. Nr. 8409/A, und vom 21. September 1973, Slg. Nr. 8465/A) kann von einer Wohnungsnot in einem bestimmten Ortsgebiet dann gesprochen werden, wenn im Ortsgebiet das Angebot solcher Wohnungen, welche nach ihrer Beschaffenheit zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Wohnungssuchenden ausreichen und deren Entgelt mit den wirtschaftlichen Verhältnissen dieser Wohnungssuchenden im Einklang steht, in erheblichem Umfang hinter jener Nachfrage zurückbleibt, die sich nicht nur auf einen vorübergehenden Bedarf gründet. Als nicht bloß geringfügige Vermehrung von Wohnungen hat es der Verwaltungsgerichtshof angesehen, wenn durch das konkrete Bauvorhaben anstelle bestehender neun Bestandobjekte bei einer Vermehrung der Gesamtwohnfläche um etwa ein Viertel 22 neue Wohnobjekte errichtet werden (vgl. das Erkenntnis vom 8. Juni 1973, Slg. Nr. 8427/A). Demgegenüber stellt die Vermehrung der vorhandenen Wohnungen um eine Wohnung jedenfalls nur eine geringfügige Vermehrung von Wohnungen dar (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 20. Oktober 1991, Zl. 90/19/0492, und vom 19. März 1986, Slg. Nr. 12.080/A). Allerdings ist nunmehr § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, also auch der Tatbestand der Vermehrung von Wohnungen im Sinne dieser Bestimmung in einem nicht bloß geringfügigen Ausmaß, seit dem zweiten Wohnrechtsänderungsgesetz unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter zu beurteilen (siehe zu all dem abermals das bereits genannte hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 98/06/0131).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kam es vorliegendenfalls nicht auf die Sachlage zum Zeitpunkt der Antragstellung, sondern (mangels anders lautender gesetzlicher Anordnung) auf die Sachlage (und auch Rechtslage) zum Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides an, wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat. Dass die Parameter ("Zahlen") zur Beurteilung des hier strittigen quantitativen Wohnungsbedarfes einer ständigen Veränderung unterworfen sind, liegt in der Natur der Sache. Aus diesem Argument ist daher für sich allein nichts zu gewinnen. Soweit die Beschwerdeführer nun mit teilweise abweichenden Zahlen operieren, ist für sie vorliegendenfalls daraus auch nichts zu gewinnen (wobei dem insbesondere entgegenzuhalten ist, dass auch die Zweitwohnsitzbesitzer wie auch die Studenten auf eine Unterkunft angewiesen sind): Sollte vorliegendenfalls überhaupt eine "Wohnungsnot" im Sinne der zuvor genannten Judikatur zu bejahen sein, ist der Auffassung der belangten Behörde beizutreten, dass die beschwerdegegenständlichen, nicht förderbaren Dachgeschoßwohnungen im Hinblick auf ihren Preis nicht mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der in Frage kommenden Wohnungssuchenden im Einklang steht. Der Verwaltungsgerichtshof ist entgegen der erkennbaren Meinung der Beschwerdeführer der Auffassung, dass eine Gesamtbelastung zwischen ca. S 2 Mio und ca. S 3,2 Mio mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten derartiger Wohnungssuchender (im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG) nicht im Einklang steht.

Die belangte Behörde hat daher zutreffend das Vorliegen der Voraussetzungen für den angestrebten bescheidmäßigen Ausspruch verneint.

Davon ausgehend, wurde der Zweitbeschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid jedenfalls nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, sodass seine prozessuale Stellung, näherhin seine Antragslegitimation im zugrunde liegenden Verwaltungsverfahren, dahingestellt bleiben kann. Es kann auch dahingestellt bleiben, ob das antragsgegenständliche Begehren rechtens bloß auf den Dachboden beschränkt werden konnte.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Das Kostenmehrbegehren der erst- bis sechstmitbeteiligten Parteien war abzuweisen, weil zusätzlich zum

Schriftsatzaufwand keine Umsatzsteuer gebührt (siehe die in Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, Seite 697, wiedergegebene hg. Judikatur). Der siebentmitbeteiligten Partei hingegen war Schriftsatzaufwand nicht zuzuerkennen, weil diese nicht tatsächlich durch einen Rechtsanwalt vertreten war (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 19. November 1998, Zl. 98/06/0058). Für den Zuspruch von "Barauslagen" zusätzlich zu den im Beschwerdefall zu entrichtenden

Stempelgebühren an die siebentmitbeteiligte Partei mangelte es an einer gesetzlichen Grundlage.

Wien, am 9. September 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998060126.X00

Im RIS seit

03.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at