

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 2811/53

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Eichler als Vorsitzenden und die Räte Dr. Ondraczek, Dr. Wasniczek, Dr. Schirmer und Dr. Schimetschek als Richter, im Beisein des Ministerialsekretärs Dr. Heinzl als Schriftführer, über die Beschwerde der G L in W gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 7. Oktober 1953, Zl. GA VI - 540/1 1953, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Mit Eingabe vom 14. April 1953 teilte der Sohn der Beschwerdeführerin, Notar Dr. L, dem zuständigen Finanzamt „mit Rücksicht auf das Bundesgesetzblatt vom 27.5.1952, BGBl. Nr. 108/52, betreffend Vervielfachung der Einheitswerte“ mit, daß die bisher als Einfamilienhaus bewertete Liegenschaft seiner Mutter in I, „seit 1.6.1945 Mietwohngrundstück“ sei. Seit diesem Zeitpunkt habe darin durch einige Jahre K M mit Familie gewohnt, derzeitiger Mieter sei eine Familie V. Das Finanzamt behandelte die Eingabe. als Antrag auf Artfortschreibung und wies diesen Antrag ab. Es führte aus, daß es für die Beurteilung der Frage, ob ein Gebäude als Einfamilienhaus anzusehen sei, nicht darauf ankomme, ob es vom Eigentümer selbst bewohnt werde oder vermietet sei, sondern lediglich darauf, ob es nach seiner baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalte. Das fragliche Gebäude enthalte nur eine Wohnung und die Eigenschaft als Einfamilienhaus werde auch dadurch nicht beeinträchtigt, daß durch Abtrennung von Räumen weitere Wohnungen geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden könne. Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid Berufung

erhoben und das Rechtsmittel damit begründet, daß das fragliche Gebäude seiner baulichen Gestaltung nach mehr als eine Wohnung enthalte. Ihr Sohn Dr. L. sei dort seit 16. Juli 1933 als Hauptmieter gemeldet und sei mit seinem Bestandrecht auf Dauer zu rechnen. Das Hauptmietrecht ihres Sohnes habe also auch zur Zeit bestanden, „als zwei bombengeschädigte Parteien über Einweisung des Gauquartieramtes im Hause wohnten, und zur Zeit, als der später eingewiesene K M. im Hause wohnte“. Auch die beiden Dachräume des Hauses seien bewohnbar eingerichtet und würden unabhängig von den Bestandrechten des derzeitigen Mieters V. benützt.

Im Zuge des Rechtsmittelverfahrens wurde an Ort und Stelle festgestellt, daß das ebenerdige Gebäude ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Veranda, eine Küche und zwei Mansardenräume - letztere im Flächenausmaße von 2.5 m zu 2.5 m bzw. 2.5 m zu 3 m und einer Höhe von 1.65 m - enthält. Von den beiden Dachbodenräumen wird einer von der Beschwerdeführerin zum Schlafen, der andere fallweise: von Gästen benützt. Die Räume im Erdgeschoß werden von der Familie V. bewohnt und benützt, ausgenommen ein Zimmer; dieser „Einzelraum“, in dem sich eine elektrische Kochplatte befindet und Wasser eingeleitet ist, wird von Dr. L. zum Wochenende benützt. Auf eine an ihn gerichtete Anfrage erklärte er. L. allerdings, daß er den Einzelraum „dauernd, sobald es ihm seine Berufsarbeit erlaube, sowohl wochentags, als auch an Sonntagen“ benütze. Der Keller und angeblich noch ein zweiter Raum werden gemeinsam mit der Familie V. benützt.

Die belangte Behörde hat die Berufung abgewiesen und in der Begründung ihres Bescheides ausgeführt, die ergänzenden Erhebungen durch das Finanzamt hätten ergeben, daß das Gebäude von einer Mietpartei bewohnt werde und daß zwei Dachbodenräume vom Sohn der Beschwerdeführerin bzw. von eventuellen Gästen vorübergehend benützt werden. Durch diese Benützung gehe die Eigenart des Grundstückes als Einfamilienhaus, das es nach der Verkehrsanschauung sei, nicht verloren, zumal nur eine Küche vorhanden sei und auch die Kellerräume gemeinsam benützt werden. Die Tatsache, daß der Sohn der Antragstellerin nur eine elektrische

Kochplatte in den Bodenräumen zur Verfügung habe, zeige eindeutig, daß es sich um keine selbständige Wohnung handle.

Mit der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wird „unrichtige Beweiswürdigung, unrichtige rechtliche und sachliche Beurteilung, Mangelhaftigkeit des Verfahrens und Aktenwidrigkeit“ geltend gemacht. Es wird ausgeführt, daß die Erhebungen des Finanzamtes an einem Sonntag erfolgt seien, als die Beschwerdeführerin und ihr Sohn ausnahmsweise vom Hause abwesend waren, weil sie anderwärts eingeladen worden waren. Nur so habe der Finanzbeamte ganz falsche Erhebungen machen können, „denn nicht nur die beiden Mansardenzimmer, sondern auch ein großes Zimmer im Erdgeschoß werden von der Beschwerdeführerin und ihrem Sohn bewohnt, woselbst sich eine separate Wasserleitung befinde und wo sie kochten und schliefen, sooft sie sich in I aufhielten“. Dort sei der Sohn bereits seit zwanzig Jahren, früher als Untermieter beim Gatten der Beschwerdeführerin und später als Hauptmieter, gemeldet. Es liege also eine abgeschlossene zweite Wohnung vor.

Der Gerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

Nach § 32 der Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz, DRGBl. I S. 81/1935, gelten als Einfamilienhäuser solche Wohngrundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten. Die Eigenschaft als Einfamilienhaus wird dadurch nicht beeinträchtigt, daß durch Abtrennen von Räumen weitere Wohnungen (z.B. Not- oder Behelfswohnungen) geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden kann.

Vorliegend ist nun nach den tatsächlichen Ergebnissen der gepflogenen Erhebungen und nach der eigenen Darstellung des Sohnes der Beschwerdeführerin nicht zu bezweifeln, daß es sich um ein Wohngrundstück handelt, das nach seiner baulichen Gestaltung nur eine Wohnung enthält. Dies geht schon daraus hervor, daß die geringe Zahl und die Verteilung der Räume des Gebäudes, das Vorhandensein bloß einer Küche und eines Kellerraumes für die bauliche Gestaltung von

Einfamilienhäusern typisch ist. Dabei ist es bedeutungslos, daß das Haus teilweise an eine Wohnpartei vermietet ist; denn das Zimmer, das der Sohn der Beschwerdeführerin auch seiner eigenen Darstellung zufolge doch nur fallweise benützt, kann schon in Anbetracht seiner behelfsmäßigen Einrichtung nicht als eine zweite „Wohnung“ angesehen werden und die beiden Dachbodenräume lassen bereite aus ihren Ausmaßen erkennen, daß es sich um bloße Schlafstellen handelt. Wenngleich die belangte Behörde, wie die Beschwerde mit Recht ausstellt, in der Begründung ihres Bescheides eine unrichtige und aktenwidrige Sachverhaltsdarstellung (der Sohn der Beschwerdeführerin habe nur eine elektrische Kochplatte in den Bodenräumen zur Verfügung usw. gegeben hat, kann darin doch kein die Aufhebung dieses Bescheides rechtfertigender Verfahrensmangel erblickt werden, weil es sich dabei nicht um wesentliche Punkte handelt; denn für die rechtliche Beurteilung des entscheidenden Sachverhaltes macht es keinen Unterschied aus, ob die Beschwerdeführerin und ihr Sohn nur die beiden Mansarden oder auch einen mit einer behelfsmäßigen Kochverrichtung ausgestatteten Einzelraum im Erdgeschoß zur alleinigen Verfügung haben. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, daß die Amtserhebungen in ihrem Hause an Sonntagen vorgenommen wurden, entspricht im übrigen nicht den Tatsachen, weil die Erhebungen nach den im Akt erliegenden Berichten an zwei Wochentagen durchgeführt wurden. Beidemal wurden aber weder die Beschwerdeführerin noch ihr Sohn im Hause angetroffen.

Die Beschwerde mußte daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG. 1952 als unbegründet abgewiesen werden.

W i e n , 27. Jänner 1956