

**MA 64 – 1657459/2014**

Wien, am 13.01.2016

Wien 3., Hetzgasse 8

Interessenbescheid gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 MRG

## Bescheid

I. Gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 des Mietrechtsgesetzes 1981 (MRG), BGBl. Nr. 520 i.d.g.F., wird auf Antrag der Hetzgasse 8 Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, vertreten durch die  , festgestellt, dass die Errichtung eines Neubaues in Wien 3., Hetzgasse 8, EZ 587 der Kat. Gem. Landstraße, im öffentlichen Interesse liegt.

II. Gemäß § 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51 i.d.g.F. in Verbindung mit Tarif I, B, Besonderer Teil, XX, Tarifpost 435 der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24 i.d.g.F., wird der Hetzgasse 8 Immobilienverwaltung GmbH & Co KG für die unter Spruchpunkt I getroffene Feststellung eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 163,- vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.

## Begründung

Zu I.: Mit Schreiben vom 10.11.2014 beantragte die Hetzgasse 8 Immobilienverwaltung GmbH & Co KG gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 MRG die Feststellung, dass die Errichtung eines Neubaus in Wien 3., Hetzgasse 8, EZ 587 der Kat. Gem. Landstraße, im öffentlichen Interesse liegt.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf der Liegenschaft in Wien 3., Hetzgasse 8 den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus. Laut Antragstellerin würde das Bestandsgebäude über 23 Wohnungen und 1 Lager im Keller verfügen. Die Nutzfläche von 1.718 m<sup>2</sup> diene gemäß der Baubewilligung aus dem Jahr 1874 Wohnzwecken. 14 der im Gebäude befindlichen Wohnungen seien im Sinne des § 3 Abs. 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattet und daher würde der Neubau aus Gründen der Assanierung im öffentlichen Interesse liegen. Der Neubau würde über eine Gesamtnutzfläche von 3.392 m<sup>2</sup> verfügen, aus ca. 61 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und ca. 34 KFZ-Stellplätzen bestehen, einen städtebaulichen Missstand sowie bauliche Mängel beseitigen und so eine Verbesserung der Wohnsituation in Wien zur Folge haben. Außerdem würde das Projekt zu einer Vermehrung von Wohnungen um ca. 165 % führen, die eine Beseitigung oder Milderung eines bestehenden quantitativen Wohnungsfehlbestandes zur Folge hätte. Diese Vermehrung sei nicht bloß geringfügig. Schließlich wären die 34 Stellplätze, die Ausgestaltung als Niedrigenergiehaus und das zeitgenössische Erscheinungsbild, die schallgedämmten Fenster und der neue Kinderspielplatz geeignet, ein öffentliches Interesse zu begründen. Dem Antrag wurde eine Architekturstudie vom September 2014 über den geplanten Neubau und ein Gutachten der MA 25 zur Ermittlung der Nutzwerte des gegenständlichen Hauses vom 23.04.2014 angeschlossen.

Mit Schreiben vom 17.11.2014 wurde der Antrag samt angeschlossenen Unterlagen den Mietern , Herr Andreas Schilk  
und , nachweislich zur Kenntnis gebracht. Nur der Mieter Herr Andreas Schilk hat sich am gegenständlichen Verfahren beteiligt.

Infolge der Antragstellung wurde eine Stellungnahme der MA 37 – Baupolizei eingeholt. Im Schreiben vom 23.12.2014 teilte diese nach Einsicht in den Bauakt (laut

Auskunft des zuständigen Werkmeisters vom 07.01.2015 war er zwar im gegenständlichen Wohnhaus, aber da sämtliche Wohnungen verschlossen waren, konnte er diese nicht besichtigen) mit, dass das bestehende Gebäude nach seinem Konsens mit den Bauvorschriften grundsätzlich vereinbar sei; der Bestand unterschreite die kotierte Baufuchtlinie von 12 m geringfügig (Hetzgasse sowie Untere Viaduktgasse). Für das bestehende Gebäude seien keine gravierenden baulichen Gebrechen aktenkundig. Bezüglich der Verletzung der Instandhaltungspflicht wurde angemerkt, dass aufgrund der Mitteilung der Eigentümerin vom 29.09.2014 das Gebäude abreißen zu wollen, dieses nun als Abrissobjekt bei der MA 37/Bauinspektion Süd geführt wird. Es seien somit nunmehr lediglich Sicherungsmaßnahmen durch die Baubehörde vorzuschreiben.

Mit Schreiben vom 09.01.2015 übermittelte die Antragstellerin zwei gerichtliche Räumungsvergleiche betreffend die Mieterin des Lagers Top , welche das Mietobjekt bis spätestens 31.03.2015, geräumt zu übergeben habe, und betreffend die Mieterin der Wohnung welche bis spätestens 31.08.2015 das Objekt zu übergeben habe. Zumal nunmehr die Räumungstermine bereits abgelaufen sind, sind diese beiden Mietverhältnisse nicht mehr aufrecht und haben die seit 31.03.2015 bzw. 31.08.2015 mangels Mietereigenschaft keine Parteistellung mehr im gegenständlichen Verfahren.

Von Seiten des Antragsgegners wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass das gegenständliche Wohnhaus über 21 Wohnungen sowie über 1 Lager und 1 Magazin verfügen würde, von denen 11 Wohnungen über kein WC und 10 Wohnungen über ein WC innerhalb der Wohneinheit verfügen würden. Es seien beinahe die Hälfte aller Wohnungen mit einem WC innerhalb der Wohneinheit ausgestattet und diese würden zwei Drittel der Gesamtwohnnutzfläche ausmachen. Mit Bescheid der MA 35 sei der Einbau von Sanitäranlagen baubehördliche bewilligt worden. Wäre dieser konsumiert worden, wären nunmehr 21 Wohnungen vorhanden, von denen lediglich 4 Wohnungen das WC am Gang hätten. Der Umstand, dass die Antragstellerin von der Baubewilligung keinen Gebrauch gemacht habe, könne nicht zum Nachteil des Antragsgegners ausgelegt werden. Weiters könnten die erforderlichen Sanierungs-

maßnahmen auch im Wege eines Umbaus und durch Verbesserungsmaßnahmen gesetzt werden. Zur Vermehrung von Wohnungen wurde vorgebracht, es könne auch der derzeitige Bestand wirtschaftlich besser genutzt werden bzw. könnte ein Umbau unter teilweise Beibehaltung des Altbestandes erfolgen. Es sei zur Frage, ob eine wirtschaftliche Sanierung des Bestandes möglich erscheint bzw. ob das Bestandsobjekt im Rahmen der Sanierungsverordnung förderungswürdig wäre, eine Stellungnahme des Wohnfonds Wien einzuholen. Weiters brachte der Antragsgegner vor, dass die geplante Vermehrung von Wohnungen nicht zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes geeignet seien. Das Vorliegen dieser Voraussetzung sei nach dem Bodenbeschaffungsgesetz zu überprüfen. Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand wäre dabei nur beachtlich, wenn in der Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 % der Zahl der vorhandenen Wohnungen betragen würde. Nach einer Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2001 habe der Anteil dieser Wohnungen in Wien nur 7,5 % betragen. Es sei eine Stellungnahme der MA 50 zur Frage, ob ein quantitativer oder qualitativer Wohnungsfehlbestand vorliegen würde, einzuholen. Die geplante Vermehrung von Wohnungen sei daher nicht zur Begründung eines öffentlichen Interesses geeignet. Die schutzwürdigen Interessen des Antragsgegners würden völlig außer Betracht gelassen werden: seit seiner Geburt sei das gegenständliche Haus sein Zuhause gewesen, seine gemietete Wohnung habe er im Jahr 1992 generalsaniert (von Kategorie C auf Kategorie A). Derzeit würden die Mietkosten für eine Wohnung mit demselben ausgestatteten Standard im 3. Bezirk zwischen € 1.600,00 und € 2.000,00 kosten. Dies würde dem vier- bis fünffachen Betrag, den er derzeit als Mietzins für seine Wohnung aufbringen müsse, entsprechen. Die Aufkündigung würde für den Antragsgegner nicht nur eine persönliche, sondern auch eine finanzielle und berufliche Belastung darstellen. Zur Begründung eines öffentlichen Interesses aus Verkehrsrücksichten wird vorgebracht, dass nach der mehrfach vertretenen Rechtsauffassung der MA 46, wonach die Errichtung einer Tiefgarage primär dem Zweck der Erfüllung einer allenfalls bestehenden Stellplatzverpflichtung dienen würde und die über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus errichteten Stellplätze im Regelfall rein privatwirtschaftliche Interessen (zB Vermietung, Verkauf) verfolgen würden. Schließlich wird darauf verwiesen, dass sich aus der von der Antragstellerin vorgelegten Architekturstudie „Projekt Hetzgasse 8“ ergibt, dass keine Wohnungen der Kategorie A

gebaut werden sollen, sondern 39 Wohnungen der Kategorie B, 21 Wohnungen der Kategorie C und sogar eine Wohnung mit der Kategorie D. Weiters ergebe sich daraus, dass keine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung sowie Warmwasseraufbereitung geplant ist. Das geplante „neue zeitgenössische Erscheinungsbild“ würde jedenfalls aus dem Stadtbild in der Umgebung herausstechen und sich keinesfalls darin einfügen, weil sich in der näheren Umgebung keine Neubauten befinden würden. Auch der geplante Kinderspielplatz könne kein öffentliches Interesse begründen, weil sich dieser auf der Liegenschaft befindet und mit Sicherheit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein werde. Beim gegenständlichen Wohnhaus würde es sich darüber hinaus um ein schützenswertes Gründerzeithaus handeln und Gebäude wie dieses würden laufend – auch in Übereinstimmung mit den immobilienwirtschaftlichen Grundsätzen – saniert werden. Von Seiten der Antragstellerin seien Nachweise für das bisherige Vorbringen zu erbringen. Die Erlassung eines Interessenbescheides diene keinesfalls dazu, private Interessen zu unterstützen oder zu forcieren. Auch stehe der geplante Neubau nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept, der geplante Neubau würde als architektonischer Fremdkörper im Gebäudeensemble wirken. Auch würde kein neuer Wohnraum geschaffen werden; es gäbe keine Wohnungsnot im Viertel. Schließlich wäre die Vermehrung von Wohneinheiten auch durch Teilung größerer Wohnungen oder durch einen Dachgeschoßausbau leicht möglich. Der gegenwärtige Umgang der Antragstellerin mit dem bestehenden Gebäude würde Zweifel aufkommen lassen und die Vermutung nahelegen, in welcher Qualität der Neubau errichtet werden würde.

Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass die Antragstellerin Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft ist und das Bestandsgebäude eine Gesamtnutzfläche von 1.791,21 m<sup>2</sup> (laut Gutachten der MA 25 vom 23.04.2014) aufweist und davon entsprechend dem baubehördlich bewilligten Konsens 1.627,75 m<sup>2</sup> Wohnzwecken dienen. Die Einheit Top 1-3 ist als Lager (113 m<sup>2</sup>) und die Einheit Top 4 (50,46 m<sup>2</sup>) ist als Magazin gewidmet (laut Stellungnahme der MA 37 vom 23.12.2014). Die übrigen 21 Einheiten sind als Wohnungen gewidmet. Davon sind 11 Wohnungen im Sinne des § 3 Abs. 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattet (Top 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 22 und 23), weil sich das WC außerhalb des Wohnungsverbandes befindet. In den Wohnungen Top 6, 7, 12, 13, 18, 19, 24, 25 und 26+27 befinden sich Wasserentnahmestelle und WC innerhalb des Wohnungsverbandes. Laut Stellung-

nahme der MA 37 vom 06.05.2015 wurden die Wohnungen Top 20 und Top 21 durch das Herstellen einer Türkonstruktion (Einbeziehen der Gangfläche sowie des Gang-WC) zusammengelegt. Sie sind im Hinblick auf die Mangelhaftigkeit der Ausstattung gemäß § 3 Abs. 10 Stadterneuerungsgesetz (StEG) als eine Einheit zu betrachten, die aufgrund der vorhandenen Toilette nicht als mangelhaft zu qualifizieren ist. Für diese Zusammenlegung wurde keine Baubewilligung erteilt bzw. Bauanzeige erstattet und sie erfolgte somit konsenslos. Zusammengefasst sind 11 von 21 Wohnungen im Sinne des § 3 Abs. 10 StEG mangelhaft ausgestattet.

Diese Feststellungen decken sich mit der Beschreibung des Antragsgegners im Schriftsatz vom 12.02.2015 und wurden in der Folge nicht bestritten. Die Antragstellerin vertritt den Standpunkt, dass der baubehördliche Konsens entsprechend den Bestandsplänen aus dem Jahr 1874 für die Beurteilung, ob eine Wohnung mangelhaft im Sinne des § 3 Abs. 10 StEG ist oder nicht, maßgeblich sei. Dieser rechtlichen Beurteilung wird nicht gefolgt. Bei der Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit nach § 1 Abs. 2 StEG ist bei der Voraussetzung des § 1 Abs. 2 Z 2 StEG nach der Judikatur des VwGH auf die in der Baubewilligung ausgewiesene Nutzung abzustellen (vgl. VwGH 99/06/0021). Dass diese auch bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit heranzuziehen ist, ist weder aus dem Gesetz, noch aus der Argumentation im zitierten Judikat abzuleiten. Es erscheint nicht dem Zweck der Bestimmung des § 15 Abs. 30 Z 15 MRG entsprechend, eine Assanierungsbedürftigkeit von Wohnungen festzustellen, obwohl diese Wohnungen tatsächlich über ein WC oder eine Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband verfügen und als solche genützt (und entsprechend dem MRG vermietet) werden können. Die Beurteilung nach § 15a Abs. 1 MRG, welcher Kategorie eine Wohnung angehört, hat nach der tatsächlich Ausstattung und nicht nach jener, die baubehördlich bewilligt ist, zu erfolgen. Daher ist auch bei der gegenständlichen Frage von der tatsächlichen Ausstattung auszugehen.

Die Antragstellerin plant den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Gebäudes mit einer Gesamtnutzfläche von 3.392 m<sup>2</sup>, bestehend aus ca. 61 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und ca. 34 KFZ-Stellplätzen.

Aus der Stellungnahme der MA 37 vom 23.12.2014 geht hervor, dass für das bestehende Gebäude keine gravierenden baulichen Gebrechen aktenkundig bzw. augen-

scheinlich sind. Das Gebäude werde seit der Mitteilung der Eigentümer vom 29.09.2014 bei der MA 37 als Abrissobjekt geführt und werden allenfalls Sicherungsmaßnahmen durch die Baubehörde vorgeschrieben.

Aus der Stellungnahme der MA 19 vom 02.07.2015 geht hervor, dass sich das gegenständliche Haus nicht in einem als Schutzzone oder Bausperre ausgewiesenen Bereich befindet. Das Haus liegt in keinem aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes erhaltenswürdigen Gebiet. Gemäß § 62a Abs. 1 BO ist für den Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich. Gemäß § 62a Abs. 5 BO ist der Abbruch der Behörde vor Beginn der Arbeiten lediglich schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Der freie Abbruch eines Gebäudes außerhalb einer Schutzzone wird somit aus stadtgestalterischer Sicht nicht beurteilt und steht nach Festlegung der Schutzzone im Bebauungsplan, der eine Verordnung des Gemeinderats darstellt, nicht mehr zur Diskussion.

Aus der Stellungnahme der MA 18 vom 17.07.2015 geht hervor, dass die Zielsetzungen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung Wiens im Stadtentwicklungsplan angeführt sind, der in seiner aktuellen Fassung als „STEP 2025“ vom Wiener Gemeinderat im Juni 2014 beschlossen wurde. Grundsätzlich wurde ausgeführt, dass daraus aber kein direkter Rückschluss auf eine einzelne Liegenschaft oder ein einzelnes Objekt zulässig sei.

Dem Herrn Bezirksvorsteher des 3. Bezirks wurde mit Schreiben vom 12.01.2015 der Antrag samt angeschlossener Einreichunterlagen im Rahmen des Informationsrechts gemäß § 104a Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung in Verbindung mit § 1 Z 15 der Verordnung des Bürgermeisters, mit der jene Angelegenheiten bestimmt werden, über die die Bezirksvorsteher zu informieren sind, zur Kenntnis gebracht.

**Rechtlich folgt daraus:**

Gemäß § 30 Abs. 1 MRG kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Nach § 30 Abs. 2 Z 15 dieses Gesetzes ist als wichtiger Grund

insbesondere anzusehen, wenn ein Mietshaus 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 Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

Der Antragstellerin und Liegenschaftseigentümerin kommt im Hinblick auf ihr dargelegtes Vorhaben, den geplanten Neubau errichten zu wollen, die Qualifikation als Bauwerberin zu. Sie ist daher legitimiert, Antragstellerin im gegenständlichen Verfahren zu sein.

Bei der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG handelt es sich nach der Judikatur des VwGH (vgl. zB. VwGH vom 19.09.1999, 98/06/126) um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm.

Im gegenständlichen Verfahren war zu prüfen, ob der im Antrag genannte Neubau - selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen des Mieters zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse liegt.

Die Qualifikation der Assanierungsbedürftigkeit ist nach § 1 Abs 2 StEG zu beurteilen (vgl. VwGH vom 28.02.2008, 2006/06/0232). Gemäß dieser Bestimmung gilt das StEG auch für Gebäude außerhalb von Assanierungsgebieten, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

1. Gebäude müssen mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sein (ist aufgrund des geplanten Neubaus im gegenständlichen Verfahren ohne Relevanz),



2. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, das ist die Summe der Nutzflächen aller Wohnungen und Geschäftsräume, muss Wohnzwecken dienen,
3. sie müssen mehr als zwei Wohnungen enthalten und
4. mindestens die Hälfte der Wohnungen muss mangelhaft ausgestattet sein (als mangelhaft ausgestattet gelten gemäß § 3 Z 10 StEG Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben).

Auf Grund des ermittelten Sachverhalts steht fest, dass ein öffentliches Interesse am geplanten Neubau zu Assanierungszwecken besteht, da mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient (Gesamtnutzfläche = 1.791,21 m<sup>2</sup>, Nutzfläche, die Wohnzwecken dient = 1.627,75 m<sup>2</sup>), das bestehende Wohngebäude mehr als zwei Wohnungen enthält und mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (Gesamtzahl der Wohnungen = 21, mangelhaft = 11).

Bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Wohnungen ist bei der Voraussetzung der Z 4 die Anzahl der Wohnungen unabhängig von ihren Größen maßgeblich. Ein Abstellen auf ein Verhältnis von mangelhaft ausgestatteten und nicht mangelhaft ausgestatteten Wohnungen basierend auf den Nutzflächen wäre sinnwidrig, weil es bei dieser Voraussetzung gerade um das Vorhandensein von Abort oder Wasserentnahmestelle innerhalb des Wohnungsverbandes geht und nicht etwa um eine Anzahl bezogen auf die Wohnnutzfläche. Dass die geplanten Wohnungen den Assanierungsanforderungen entsprechen müssen, ergibt sich aus den geltenden Bauvorschriften (siehe die in der Anlage 10 der Wiener Bautechnikverordnung 2015 enthaltene OIB-Richtlinie 2, Punkt 2.2.: „Jede Wohnung muss im Wohnungsverband über eine Toilette, ein Waschbecken und eine Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum verfügen“). Die vom Antragsgegner befürchtete Neuerrichtung von Wohnungen der Kategorie D ist baubehördlich nicht genehmigungsfähig und geht daher der Einwand des Antragsgegners, dass Wohnungen der Kategorie D errichtet würden, aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ins Leere. Vielmehr sind mit den Wohnungskategorien in der Architekturstudie nicht Wohnungskategorien im Sinne des § 15a MRG gemeint, sondern Wohnungstypen im Hinblick auf Raumaufteilung und Größe.

§ 30 Abs. 2 Z 15 MRG enthält eine demonstrative Aufzählung von Tatbeständen, die ein öffentliches Interesse begründen können. Für die Feststellung des öffentlichen Interesses ist es nicht erforderlich, dass mehrere Tatbestände erfüllt sind. Im gegenständlichen Fall ist der Tatbestand der Assanierung erfüllt.

Der Antragsgegner hat Recht, wenn er ausführt, dass aus der Erfüllung einer gesetzlichen Stellplatzverpflichtung keine Grundlage für die Feststellung eines öffentlichen Interesses abgeleitet werden kann. Auch geht das Vorbringen der Antragstellerin betreffend die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ins Leere, zumal ein solcher in der oben zitierten Stellungnahme der MA 37 nicht festgestellt wurde.

Weiters brachte die Antragstellerin vor, dass durch die Vermehrung von Wohnungen (eine Vermehrung von ca. 165 %) ein öffentliches Interesse begründet werden würde. Im gegenständlichen Fall würde sich die Wohnnutzfläche von 1.718 m<sup>2</sup> auf ca. 3.392 m<sup>2</sup> erhöhen. Die Anzahl der Wohnungen würde sich von 21 auf ca. 61 erhöhen. Nach dem Gesetzeswortlaut und der gebotenen restriktiven Auslegung ergibt sich, dass der projektierte Neubau – um ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG begründen zu können - nach Art und Umfang geeignet sein muss, Wohnraum zu schaffen, der der Minderung der in einem bestimmten Ort bestehenden Wohnungsnot dient und es rechtfertigt, im Interesse der Allgemeinheit auch bestehende Mietrechte einzelner aufzugeben (vgl. VwGH vom 19.03.1986, VwSlg 12.080A). So steht in diesem Fall die derzeitige Nutzung einer einzelnen Wohnung der Schaffung von 61 Wohnungen gegenüber. Die potentielle Wohnfläche im gegenständlichen Wohnhaus wird derzeit im Ausmaß von 8 % genutzt. Der geplante Neubau hätte eine beträchtliche Vermehrung des Wohnraumes und einen höheren Grad der Nutzung der Liegenschaft zur Folge. Nach der Judikatur des VwGH muss von einer Wohnungsnot in einem bestimmten Ortsgebiet dann gesprochen werden, wenn in diesem das Angebot solcher Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Wohnungssuchenden ausreichen und deren Entgelt mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Wohnungssuchenden im Einklang steht, in erheblichem Umfang hinter jener Nachfrage zurückbleibt, die sich nicht nur auf einen vorübergehenden Bedarf gründet (vgl. VwGH vom 27.04.1973, VwSlg 8409A, und vom 21.09.1973, VwSlg 8465A). Die Schaffung von neuen Wohnungen kann dann nicht im öffentlichen Interesse liegen, wenn diese als Luxuswohnungen zu qualifizieren sind. Nach den vorgelegten Planungsunterlagen für den Neubau werden

Wohnungen mit einer Größe zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und ca. 75 m<sup>2</sup> errichtet. Im 2. Dachgeschoß ist eine Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die geplanten Wohnungen stellen im Hinblick auf die Wohnungsgröße und die Freiflächen keine Luxuswohnungen dar. Vielmehr sind sie als Wohnungen mit durchschnittlicher Größe zu qualifizieren, die den Standards von Neubauprojekten entsprechen. Die Feststellung, dass derzeit ein quantitativer Wohnungsfehlbestand und eine Wohnungsnot im Ortsgebiet von Wien vorliege und dass diesem durch das gegenständliche Neubauprojekt begegnet werden könnte, konnte nicht getroffen werden. Zwar würden sich durch den geplanten Neubau sowohl die Anzahl der Wohnungen von 21 auf ca. 61 als auch die Wohnnutzfläche auf der Liegenschaft beträchtlich erhöhen, da aber kein Wohnungsfehlbestand gegeben ist, ist diese Vermehrung nicht geeignet, ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG zu begründen.

Unter „öffentliches Interesse“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG kann nicht der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden. Eine Abwägung der öffentlichen Interessen an der Durchführung des Bauvorhabens mit den privaten Interessen des Antragsgegners ist im Verfahren zur Erlassung des Interessenbescheides nicht vorgesehen. Es sind daher von der Behörde keinesfalls die privaten Interessen des Mieters mit dem öffentlichen Interesse oder gar mit dem privaten Interesse des Bauwerbers abzuwägen (vgl. VwGH vom 17.12.1957, VwSIG 4501A, vom 24.06.1958, MietSlg 6530/6, vom 27.03.1963, 1841/61, vom 29.01.1964, 2109/62 und vom 23.10.1985, MietSIG 37.457). Das Vorbringen des Antragsgegners betreffend seinen persönlichen Bezug zu der von ihm gemieteten Wohnung, die Umgestaltung der Wohnung von der Wohnungskategorie C auf Kategorie A sowie die finanzielle und berufliche Belastung durch einen Umzug, kann unter Berücksichtigung dieser höchstgerichtliche Judikatur von der Behörde nicht mit dem festgestellten öffentlichen Interesse (Assanierungszweck) am Abriss und Neubau abgewogen werden. Die Verwaltungsbehörde hat eine Interessenabwägung unter Bedachtnahme auf das Gemeinwohl nur dann vorzunehmen, wenn öffentliche Interessen auf der einen Seite für die Umgestaltung, auf der anderen Seite gegen eine solche sprechen. Ein öffentliches Interesse, das gegen die Umgestaltung spricht, konnte im gegenständlichen Verfahren nicht festgestellt werden. Der geplante Neubau liegt zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse. Diesem steht kein öffentliches Interesse, das gegen den geplanten Neubau spricht, gegenüber.

Zur Anregung des Antragsgegners, dass eine Stellungnahme der MA 7 und des Bundesdenkmalamtes einzuholen sei, wird ausgeführt, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bei der Interessenabwägung zwar Fragen des Stadtbildes berücksichtigt werden können, zur Prüfung der baurechtlichen Sicherstellung im Rahmen des Kündigungsverfahrens aber grundsätzlich die Zivilgerichte berufen sind (vgl. VwGH vom 21.09.1973, VwSlg 8465A). Da das Ermittlungsverfahren keine Anhaltspunkte ergeben hat, dass das gegenständliche Gebäude von besonderer geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung oder sonst aus einem anderen gewichtigen Grund schützenswert sei, waren die vom Antragsgegner angeregten Stellen nicht beizuziehen.

Zur im Verfahren mehrmals erwähnten Baugenehmigung vom 26.01.1998 ist festzuhalten, dass diese gemäß § 74 Abs. 1 der Bauordnung für Wien mangels Konsumierung unwirksam geworden ist. Für das gegenständliche Verfahren ist dieser Umstand ohne Belang, da es einem Bauwerber freisteht, eine Baubewilligung nicht zu konsumieren. Mieter können aus einer Baubewilligung keinen Rechtsanspruch auf Durchführung der bewilligten Arbeiten ableiten. Maßgeblich im gegenständlichen Verfahren ist die tatsächliche Ausstattung der Wohnungen. Zu prüfen ist auch nicht, ob es der Antragstellerin möglich gewesen wäre, das Haus zu sanieren. Der Verfahrensgegenstand wurde durch den Antrag, in dem ausgeführt wurde, dass ein Abriss und Neubau geplant ist, definiert. Die Behörde ist an diesen Antrag gebunden und hat sich nicht mit Alternativen wie Sanierung oder Umbau und deren ökonomischen Durchführbarkeit auseinanderzusetzen. Ohne Relevanz ist auch die vom Antragsgegner aufgeworfene Frage, ob eine Sanierung des Hauses im Rahmen der Sanierungsverordnung förderungswürdig wäre oder nicht. Für Abwägungen in diese Richtung gibt es im § 30 Abs. 2 Z 15 MRG keine Grundlage. Schließlich ist es im gegenständlichen Feststellungsverfahren ohne Relevanz, ob die Vermieterin in der Vergangenheit ihren Pflichten aus dem Mietverhältnis nachgekommen ist oder nicht.

Die Frage, ob der Eigentümer des in Frage stehenden Hauses tatsächlich vorhat, den bewilligten Neubau auszuführen, ist nicht Gegenstand des gegenständlichen Feststellungsverfahrens, sondern wird im Rahmen des gerichtlichen Kündigungsverfahrens geprüft (vgl. VwGH 23. 2. 2001, 99/06/0131).

Im gegenständlichen Verfahren ist der geplante Neubau laut vorgelegter Architekturstudie maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Es reicht aus, dass aufgrund dessen die nach § 30 Abs. 2 Z 15 MRG vorzunehmende Beurteilung möglich ist; die Vorlage eines ausgearbeiteten Detailprojekts mit näheren Plänen ist in diesem Verfahren noch nicht erforderlich (vgl. VwGH 2008/06/0148 und VwGH 2012/06/0135). Auch mit der Frage der rechtlichen und finanziellen Realisierung hat sich die Behörde im Feststellungsverfahren nicht auseinanderzusetzen. Erst im gerichtlichen Verfahren ist der Frage nachzugehen, ob das Vorhaben entsprechend bewilligt und in finanzieller wie auch in sonstiger rechtlicher Hinsicht sichergestellt ist (vgl. VwGH 2008/06/0148).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

**Zu II.:** Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe ist in Tarif I, B, Besonderer Teil, XX, Tarifpost 435 der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983 begründet, wonach für Entscheidungen im Verfahren nach § 30 Abs. 2 Z 15 Mietrechtsgesetz eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 163,- zu entrichten ist.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Magistratsabteilung 64, 1082 Wien, Lerchenfelder Straße 4, einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

**Ergeht an:**

- 1.) Hetzgasse 8 Immobilienverwaltung GmbH & Co KG als Antragstellerin, z.H.:
- 2.) Herrn Andreas Schilk, als Mieter

**In Abschrift an:**

- 3.) Herrn Bezirksvorsteher für den 3. Bezirk

Referentin:  
Dr.in Cornelia Klugsberger  
☎ 4000-89962

Für die Abteilungsleiterin:  
Dr. Wolfgang Kirchmayer



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>