



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38700
Telefax: (43 01) 4000 99 38700
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

1.) GZ: VGW-101/056/9943/2018-29
A. B.

Wien, 02.10.2019

2.) GZ: VGW-101/V/056/9944/2018
Mag. C. D.

3.) GZ: VGW-101/V/056/9945/2018
E. F.

Geschäftsabteilung: VGW-M

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Zeller über die Beschwerden 1.) der Frau A. B., vertreten durch Herrn Mag. G. H., 2.) der Frau Mag. C. D., vertreten durch die ... Rechtsanwälte GesbR und 3.) des Herrn E. F., vertreten durch Herrn Mag. I. J., Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 19.06.2018, Zl. ..., betreffend Mietrechtsgesetz 1981 (MRG) - Interessensbescheid,

zu Recht e r k a n n t:

I. Den Beschwerden wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1.) Mit dem angefochtenen Bescheid wurde dem Antrag der weiteren Partei, G. K., stattgegeben und festgestellt, dass die Errichtung eines Neubaus in Wien, L.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde ... im öffentlichen Interesse liegt.

Begründend wird ausgeführt, dass mit Antrag vom 20.09.2016 die Feststellung nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG beantragt worden sei, dass die Errichtung des Neubaus im öffentlichen Interesse läge. Es sei der Neubau von 18 Wohnungen und einer Ordination geplant sowie der Abriss des bestehenden Gebäudes. Das Gebäude sei in einem schlechten baulichen Zustand. Gutachten würden dies bestätigen. Die Wohn- und Nutzfläche werde mehr als verdoppelt. Es würden anstelle von 11 Wohnungen nunmehr 18 Mietwohnungen zusätzlich zu einer Ordination und Nebenräumen geschaffen werden. Ferner würden eine Tiefgarage, ein Fahrradraum sowie ein allgemeiner Kinderspielraum errichtet werden. Es seien zur Zeit 3 Mietverhältnisse aufrecht. Der Neubau würde der Vermehrung von Wohnungen zur Beseitigung eines quantitativen Wohnungsfehlbestandes dienen. Dazu werde auch die Stellungnahme einer Immobilienbewertung GmbH vorgelegt. Schließlich würde der Neubau eine weit bessere Energieeffizienz aufweisen. MieterInnen seien Frau A. B., Frau C. D. und Herr E. F..

In ihren Stellungnahmen sei von Frau B. ausgeführt worden, dass sie bis zum 01.09.2015 Hausbesorgerin in diesem Wohnhaus gewesen sei und es sich bei den Wohnungen Top 2 und Top 3 um eine ehemalige Hausbesorgerwohnung gehandelt habe. Diese seien miteinander verbunden worden. Es bestünde ein unbefristeter Mietvertrag für Top 2, die Wohnung Top 3 sei prekaristisch überlassen worden. Für Top 2 stünde ein WC am Gang für sie allein zur Verfügung. Sie würde dort gern wohnhaft bleiben. Es herrsche ein positives Klima zu den anderen beiden Mitbewohnern im Haus.

In seiner Stellungnahme habe Herr E. F. ausgeführt, dass es seit mehreren Jahren Gespräche über eine Umgestaltung gäbe. Es bestünde kein quantitativer Wohnungsfehlbestand. Es bestünde vielmehr die dringliche Gefahr, dass die geplanten Wohnungen Luxuswohnungen werden würden. Es müssten leistbare Wohnungen geschaffen werden. Der Antragsteller käme seinen

Erhaltungspflichten nicht in ausreichendem Maße nach. Er bewohne die Wohnung seit 1986 und habe diverse Sanierungsarbeiten unter erheblichen Kosten vorgenommen in der Wohnung. Es sei nicht zumutbar, diese Wohnung einfach aufzugeben. Es bestünde kein öffentliches Interesse am Neubau. Die Angaben des Antragstellers zu der tatsächlichen Ausstattung der Wohnungen entspreche nicht den wirklichen Gegebenheiten und würde auch der baurechtliche Konsens von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Im 2. Stock würden sich aktuell lediglich 2 Wohnungen, nämlich Top 11 und Top 12 befinden.

Es werde festgestellt, dass in diesem Mietshaus unbefristete Mietverhältnisse aufrecht bestünden für Frau A. B. auf Top 2, ferner mit Herrn M. D., wobei Frau C. D. in das Mietverhältnis eingetreten sei (Top 5) und ein Mietvertrag mit Herrn E. F., Top 10.

Das vorliegende Gebäude weiche vom derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ab. Die Baulinie werde nicht überschritten. Das Gebäude diene ausschließlich Wohnzwecken und verfüge über 11 Wohnungen. Im Erdgeschoss befänden sich 2 Wohnungen, nämlich Top 2 und 3 (mit einem Gang-WC) sowie Top 4 und 5. Im 1. Obergeschoss befänden sich 5 Wohnungen, sämtliche mit einem Gang-WC. Im 2. Obergeschoss befänden sich 4 Wohnungen, wobei 3 Wohnungen mit Gang-WC seien, eine Wohnung mit Bad, jedoch ohne WC. 10 der 11 Wohnungen würden über kein WC im Wohnungsverband verfügen.

Statistisch betrachtet bestünden in Wien im Jahre 2011 70.312 Wohnungen in der Ausstattungskategorie D, sohin mangelhaft im Sinne des § 4 Bodenbeschaffungsgesetz. Es sei davon auszugehen, dass sich die Zahl der mangelhaften Wohnungen seit 2011 nicht erhöht habe.

Die Bevölkerungszahl sei die Bevölkerungszahl in Wien am 01.01.2017 1.867.582 gewesen, 2% der Wohnbevölkerung sei daher eine Zahl von 37.352 Personen. Bei Wiener-Wohnen seien am 31.03.2018 18.046 Personen als wohnungssuchend gemeldet gewesen.

Ein Lokalaugenschein zur Klärung der Frage, ob der baurechtliche Konsens von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen würde (im 2. Stock würden sich 2 Wohnungen befinden) sei nicht durchzuführen gewesen, da der baurechtliche Konsens entscheidungsrelevant sei.

Im Rahmen der Erhebungen zum qualitativen und quantitativen Wohnungsfehlbestand sei auf das Statistische Jahrbuch der Stadt Wien 2017 und

die Publikation „Wohnen 2016“ der Statistik Austria sowie die Stellungnahme von Wiener Wohnen vom 18.04.2018 heranzuziehen. Zur Feststellung des quantitativen Wohnungsfehlbestandes sei auf die Ist-Situation abzustellen.

Im Rahmen des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG sei nicht zwischen öffentlichen Interessen und privaten Interessen abzuwägen. Unter öffentlichem Interesse im Sinne dieser Bestimmung könne nicht der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden. Daher sei das Vorbringen in Hinblick auf die jahrelange Mietverhältnisse und das gute Klima in der Nachbarschaft nicht relevant. Es handle sich um eine restriktiv auszulegende Norm, da damit private Rechte eingeschränkt würden. Daher sei im Wesentlichen zu prüfen, ob der geplante Neubau im öffentlichen Interesse läge.

Die Assanierungsbedürftigkeit sei nach § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz zu beurteilen. Die darin festgelegten Kriterien seien erfüllt: die Voraussetzung der Ziffer 1, die Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sei aufgrund des Umstandes, dass das Gebäude abgerissen werden solle nicht relevant. Ziffer 2 sehe vor, dass mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen müsse. Dieser Voraussetzung sei erfüllt nach dem vorliegenden Baukonsens. Ziffer 3, wonach das Gebäude mehr als 2 Wohnungen enthalten müsse, sei ebenso erfüllt. Schließlich sei auch Ziffer 4 erfüllt, wonach mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sein müsse nach § 3 Z. 10 des Stadterneuerungsgesetz, sei ebenso erfüllt, da 10 von 11 Wohnungen über kein WC im Wohnungsverband verfügten. Da daher mehr als die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sei, sei der Tatbestand der als Sanierungsbedürftigkeit gegeben. Der geplante Neubau liege daher im öffentlichen Interesse.

Bei der Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit sei der baubehördlich genehmigte Konsens relevant. Konsenslos errichtete bauliche Änderungen seien daher nicht zu berücksichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Bodenbeschaffungsgesetz läge ein quantitativer Wohnungsbedarf dann vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der in Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 % übersteige oder in einer Gemeinde 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet seien und als solches von der Gemeinde anerkannt seien.

Gemäß § 4 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz läge ein qualitativer Wohnfehlbestand vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 % der Zahl der vorhandenen Wohnungen ausmache.

Laut Statistik Austria seien im Jahr 2011 7,15 % der Wohnungen in Wien im Sinne des § 4 Abs. 2 Bodenbeschaffungsgesetz mangelhaft ausgestattet gewesen. Da davon auszugehen ist, dass die Anzahl an mangelhaften Wohnungen seither nicht gestiegen ist, bestünde kein qualitativer Wohnungsfehlbestand. Ebenso wenig bestünde ein quantitativer Wohnungsfehlbestand. Daher sei die Begründung eines öffentlichen Interesses durch Vermehrung von Wohnungen ausgeschlossen.

Der bauliche Zustand bzw. die technische bzw. wirtschaftliche Beurteilung einer Sanierung oder eines Neubaus hätten bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses außer Betracht zu bleiben. Es handle sich hier vielmehr um ein privates Interesse des Liegenschaftseigentümers. Daher sei nicht weiter zu erheben gewesen betreffend des vorgelegten Gutachtens des Architekten N. vom 08.08.2016.

Die Errichtung einer Tiefgarage mit 16 Stell- bzw. Pflichtstellplätzen sei nicht geeignet, ein öffentliches Interesse zu begründen. Die Errichtung von Stellplätzen in einer Garage diene primär dem Zweck der Erfüllung einer allfälligen Stellplatzverpflichtung. Das Vorbringen, wonach die Energieeffizienz bzw. die Barrierefreiheit ein öffentliches Interesse begründen könnten, gehe ins Leere, zumal die Errichtung eines Gebäudes aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen dem Stand der Technik zu entsprechen habe und von der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen kein öffentliches Interesse abgeleitet werden könne.

Aus der fristgerecht dagegen erhobenen Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin geht hervor, dass es nicht so sein könne, dass alle Gebäude Wiens, welche überwiegend Substandardwohnungen hätten, abzurechen seien. Die Stadt Wien fördere die umfassende Sanierung und Verbesserung von bestehenden Altbauten

unter möglicher Schonung der Vermieterinteressen. Daher läge die Erhaltung dieser Gebäude im öffentlichen Interesse. Ebenso werde die Verbesserung des Inneren von Wohnungen gefördert.

Es seien keine Gutachten des Wohnfonds Wien und der MA 25 zur Beurteilung der Sanierungsfähigkeit des Gebäudes eingeholt worden. Es sei auch keine Stellungnahme der MA 19 eingeholt worden, ob der bestehende Altbau für das lokale Stadtbild von Bedeutung wäre. Es läge eine Novellierung der Wiener Bauordnung vor, wonach der Abbruch von Altbauten auch außerhalb von Schutzzonen von der Baubehörde zu bewilligen sei.

Die MA 25 habe in ihrer Stellungnahme festgehalten, dass die veranschlagten Kosten des Neubaus die Obergrenzen der Neubauförderung übersteigen würden. Daraus sei zu schließen, dass Luxuswohnungen geplant seien. Dieser Umstand läge aber nicht im öffentlichen Interesse, das Ziel, in Wien leistbares Wohnen zu schaffen, sei dadurch nicht gegeben.

Aus der fristgerecht dagegen erhobenen Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin geht hervor, dass für die Feststellung der Assanierungsbedürftigkeit nach § 1 Abs. 2 Z. 4 des Stadterneuerungsgesetz nicht der behördliche Konsens relevant wäre, wie von der belangten Behörde angenommen, sondern der tatsächliche Zustand des Gebäudes. Die von der Behörde herangezogene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes, 99/06/0021, betreffe die Frage der Hälfte der Gesamtnutzfläche eines Hauses für Wohnzwecke. Der Verwaltungsgerichtshof habe sich dahingehend damit auseinandergesetzt, ob es auf den zulässigen Verwendungszweck hinsichtlich der Baubewilligung ankomme oder nicht. Es käme auf die letzte gemäß der Baubewilligung zulässige Nutzung an. Es handle sich daher hier um eine andere Rechtsfrage. Es käme daher darauf an, ob tatsächlich die Wohnungen bereits so saniert seien, dass WC Anlagen sich innerhalb der Wohnungen befänden bzw. auch die Wasserentnahmestellen und ob mehr als 50 % der Wohnungen über ein WC oder eine Wasserentnahmestelle innerhalb der Wohnung verfügen würden.

In 3 Wohnungen bestünden WC-Anlagen. Ferner hätten in den letzten 5 Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch den Antragsteller selbst stattgefunden. Daher lägen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 Z. 4 des Stadterneuerungsgesetz nicht mehr vor. Entsprechende

Wasserentnahmestellen seien in allen Wohnungen gegeben und durch die laufenden Sanierungsarbeiten offensichtlich auch die WC-Anlagen in alle Wohnungen eingeleitet. Es sei ein Ortsaugenschein unterlassen worden. Da wohl über 50 % der Wohnungen von den gesamten Wohnungen tatsächlich über eine WC-Anlage im Inneren verfügten, sei das öffentliche Interesse an einem Abriss aus diesem Grund nicht gegeben. Assanierungsmaßnahmen könnten nicht nur durch Abbruch oder Neubau eines Gebäudes gesetzt werden, sondern auch durch den Umbau oder durch Verbesserungsmaßnahmen, wenn eine wirtschaftliche Sanierung des bestehenden Gebäudes möglich sei (VwGH, 2008/06/0082 und VwGH, 2004/06/0111). So sei beispielsweise der Antragsteller bereits verpflichtet worden, die Fenster der Wohnung der Beschwerdeführerin und Türen und Fliesen des allgemeinen Teiles zu sanieren.

Ferner sei durch Ortsaugenschein zu ermitteln und festzustellen, dass keine Substandardwohnungen mehr vorliegen würden. Es läge ein guter Substanzwert des Hauses vor. Daher sei es sehr wohl im öffentlichen Interesse, dass dieses Gebäude erhalten bleibe.

Ferner sei das vorliegende Gebäude vor 1945 errichtet worden und daher nach der geltenden Bauordnung nur dann mittels Abbruch beseitigbar, wenn an der Erhaltung des Bauwerks infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse bestehe. Dies gelte auch außerhalb von Schutzzonen. Die Behörde habe es unterlassen, diese Bauordnungsnovelle zu berücksichtigen und sei diese Bestimmung der Bauordnung auf das gegenständliche Bauverfahren anzuwenden.

Dies sei relevant, da es sich um ein Gebäude im herrschaftlichen Stil handle mit einem einzigartigen Entréebereich. Das Gebäude entfalte eine Wirkung auf das örtliche Stadtbild. Die dem entgegenstehenden privaten, gewinnorientierten Interessen des Antragstellers seien unverhältnismäßig.

Ferner sei zwar richtig, dass nicht der Schutz von einzelnen Interessen im Rahmen des öffentlichen Interesses zu berücksichtigen sei. Es müsse vielmehr das öffentliche Interesse überwiegen. Diesbezüglich sei einer Interessenabwägung mit den privatrechtlich geschützten Rechten des Mieters

durchzuführen. Eine Interessenabwägung sei nicht vorgenommen worden.

Die Zweitbeschwerdeführerin lebe seit 30 Jahren in dem gegenständlichen Mietobjekt, habe eine Heizungsanlage einbauen lassen und sämtliche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Es würde einen massiven Nachteil bedeuten und es bestünde auch eine emotionale Bindung zu der Wohnung, welche sie mit Garten benützen dürfe. Es sei ihr zwar eine Ersatzwohnung angeboten worden, die würde jedoch nicht den Annehmlichkeiten der bestehenden Wohnung entsprechen.

Schließlich hätte die Behörde auch zu prüfen gehabt, ob die Errichtung eines neuen Gebäudes auch in finanzieller Hinsicht sichergestellt sei. Für die Zulässigkeit eines bejahenden Interessensbescheides sei zu prüfen, ob die Errichtung eines neuen Gebäudes sowohl in finanzieller als auch in baurechtlicher Hinsicht sichergestellt sei.

In der fristgerecht dagegen erhobenen Beschwerde des Drittbeschwerdeführers wird eingewendet, dass der von der Behörde festgestellte Gebäudebestand den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entsprechen würde und auch dem baurechtlichen Konsens nicht entsprechen würde. Dies habe der Beschwerdeführer bereits in der Stellungnahme vom 06.06.2018 ausgeführt. Tatsächlich stelle sich der Zustand des Hauses so dar: im Erdgeschoss befände sich im Bereich des Top 4 und 5 Bad und WC im Wohnungsverband, bei Top 2 und 3 sei kein WC im Wohnungsverband. Im 1. Stock sei bei Top 6, 7 und 8 Substandard gegeben, Top 9-10 seien Bad und WC im Wohnungsverband. Im 2. Stock sei bei Top 11 das Bad im Wohnungsverband, kein WC im Wohnungsverband. Bei Top 12 seien Bad und WC im Wohnungsverband. Es sei von der Behörde offensichtlich keine Einsicht in die Baupläne oder in die Bauanzeige genommen worden. Der beantragte Lokalausweis sei unterlassen worden. Die Behörde hätte nähere Erhebungen durchführen müssen, da die Angaben des Antragstellers von jenen der MA 37 und wiederum jenen der Beschwerdeführer abweichen würden.

Der Drittbeschwerdeführer selbst habe die Wohnungen Top 9 und Top 10 zusammengelegt und ein Badezimmer samt WC eingebaut. Eine Baubewilligung läge vor. Die MA 25 habe eine Förderung für die Arbeiten gewährt.

Ferner sei eine Baubewilligung für diverse Umbauten, wie auch Wohnungszusammenlegung im gegenständlichen Haus am 07.07.2009 erteilt worden. Dort werde angeführt, dass die Gesamtanzahl der Wohnungen samt deren neu zu schaffenden Wohnungen im Dachgeschoss 11 Stück betrage. Die Wohnungen im Dachgeschoss seien nicht gebaut worden. Daher sei klar, dass die Gesamtanzahl der Wohnungen ohne die zusätzlichen Dachgeschosswohnungen nicht 11 betragen könne. Daher würden die Feststellungen auch nicht dem baurechtlichen Konsens entsprechen. Da die Anzahl an Wohnungen und Substandardwohnungen jedoch im Sinne des § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz von Relevanz sei, sei dies von besonderer Bedeutung. Dementsprechend seien die Feststellungen falsch und entsprechen auch nicht dem baurechtlichen Konsens.

Ferner sei die Auslegung der Behörde des § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz dahingehend, dass für die Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit der baubehördlich genehmigte Konsens relevant sei, nicht richtig. Ziel und Zweck der Bestimmung sei, in das Interesse des Mieters nur bei Vorliegen besonders wichtige Interessen einzugreifen. Daher sei nur bei Vorliegen besonders wichtiger Interessen ein Eingriff in die schützenswerte Sphäre zu ermöglichen. Es könne nicht sein, dass der Vermieter es selbst in der Hand habe, den angeblichen Assanierungsbedarf zu erzeugen. Daher seien auch konsenslos errichtete bauliche Änderungen zu berücksichtigen. Denn sonst könne der Vermieter Wohnungen zusammenlegen, Standards anheben ohne Erstattung einer Bauanzeige und sich später darauf berufen, dass ohnedies nur mangelhaft ausgestattete Wohnungen vorhanden seien. Der Mieter könne nicht beurteilen, ob die Wohnung in der genau vorliegenden Form bewilligt worden sei oder nicht. Ferner würde ein bestehender Konsens untergehen, wenn das jeweilige Bauwerk entfernt werde. Für den Hauseigentümer sei es sohin ein Leichtes, den Untergang des Konsenses zu erreichen, wenn er etwa ein einmal errichtetes Badezimmer schlichtweg abreißen würde. Diese Umstände müssten bei der Beurteilung mit einfließen. Es könne nicht sein, dass der Vermieter durch Umbau und Zusammenlegungen Standarderhebungen erreiche, davon profitiere und sich dann auf einen baurechtlichen Konsens stütze, welcher anders in der Praxis existiere.

Zumindest müsste den Mietern die Möglichkeit eingeräumt werden, den Konsens durch nachträgliche Genehmigung entsprechend zu sanieren. Der Drittbeschwerdeführer habe bereits ausgeführt, dass er seit dem Jahr 1986 in der gegenständlichen Wohnung lebe. Die Wohnung sei bereits im Jahr 1981 von den Eltern des Beschwerdeführers umgebaut worden. Eine allenfalls fehlende Bewilligung für die Zusammenlegung der Wohnungen Top 9 und Top 10 sowie den Einbau eines Badezimmers samt WC sei daher jedenfalls bereits saniert.

In der Stellungnahme zum Beschwerdevorbringen äußerte sich die weitere Partei, der Antragsteller, dahingehend, dass die Behörde den Sachverhalt gründlich erhoben habe in einem Verfahren, welches 2 Jahre gedauert habe. Es bestünde zutreffend Assanierungsbedürftigkeit, 10 von 11 Wohnungen würden Substandard aufweisen. Es werde zu Recht auf den Konsens abgestellt. Auch wenn auf den Ist-Zustand abgestellt würde, so seien nach wie vor mehr als die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet (7 von 12 bzw. 7 von 10).

Ferner sei neben der Assanierungsbedürftigkeit – entgegen den Ausführungen im angefochtenen Bescheid – auch ein quantitativer und qualitativer Wohnungsfehlbestand gegeben.

Das Vorbringen betreffend Gewährung von öffentlichen Förderungen für die Verbesserungsmaßnahmen vom Inneren von Wohnungen sei nicht relevant. Auch für Neubauten gebe es öffentliche Förderungen.

Die von der Beschwerdeführerin ins Treffen geführte Novelle der Bauordnung resultiere vom 29.06.2018, sohin nach Erlassung des angefochtenen Bescheides. Es würden keine Luxuswohnungen geplant. Das Neubauprojekt befände sich im Bereich der förderbaren Kosten und handle sich nicht um ein Luxusprojekt.

2.) Aus dem vorliegenden Akteninhalt geht folgender Sachverhalt hervor:

Die weitere Partei (Antragsteller) stellte am 20.09.2016, eingelangt am 22.09.2016, einen Antrag auf Ausstellung eines Interessenbescheides.

Dieser Antrag wurde damit begründet, dass er seit 10 Jahren Alleineigentümer

der genannten Liegenschaft, L.-gasse, sei.

Anfang des 20. Jahrhunderts sei das gegenständliche Gebäude errichtet worden. Dies befände sich in sehr schlechtem baulichem Zustand. Er lege dazu ein Gutachten des Architekten DI N. vom 08.08.2016 vor.

Er beabsichtige einen Neubau zu errichten, bestehend aus 18 Wohnungen und einer Ordination, jeweils mit Gartenanteil oder Balkon oder Terrasse. Ferner eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen, ein Fahrradraum, ein Kinderspielraum, ein Parteienkeller und diverse Nebenräume. Die geplante Nutzfläche betrage 1104 m² Wohnnutzfläche und ca. 52 m² Ordinationsfläche. Dazu legte er die Einreichpläne vor.

Ebenso legte der Antragsteller eine Gegenüberstellung des derzeitigen Bestandes und des Neubauprojektes vor. Die Wohnnutzfläche werde mehr als verdoppelt. Anstelle von 11 Wohnungen (davon 7 Substandardwohnungen) würden 18 Wohnungen zusätzlich Ordination und Nebenräume geschaffen. Dann würden auch alle 19 Objekte einen Gartenanteil bzw. Terrasse, Balkon, Loggia aufweisen. Derzeit seien 3 Wohnungen aufrecht vermietet. Es bestünde notorischer Wohnungsfehlbestand in Wien. Das Projekt diene der Bekämpfung des Fehlbestandes. Es sei die Vermietung neuerrichteten Objekte geplant. Es werde eine bessere Energieeffizienz des Neubaus bestehen. Ebenso werde Barrierefreiheit bestehen. In Summe würde qualitativ und quantitativ besserer Wohnraum geschaffen werden. Beigelegt wurden Pläne für den Neubau.

Mit weiterem Schreiben vom 20.10.2016 teilte der Antragsteller mit, dass auf Top 2 die Erstbeschwerdeführerin wohne, auf Top 4-5 der Zweitbeschwerdeführer wohne und auf Top 10 der Drittbeschwerdeführer wohne. Alle 7 Substandardwohnungen würden über eine Wasserentnahmestelle innerhalb der Wohnung verfügen, aber nicht über ein WC im Wohnungsverband. Es sei nicht beabsichtigt, für die Errichtung des Neubaus öffentliche Mittel, Wohnbauförderung, in Anspruch zu nehmen.

Aus den vorgelegten Mietverträgen geht hervor, dass der Mietvertrag mit der Erstbeschwerdeführerin beginnend mit 01.07.1985 abgeschlossen wurde. Der Mietvertrag mit dem Zweitbeschwerdeführer wurde beginnend mit 01.10.1980 abgeschlossen. Es ergibt sich daraus auch, dass der Mieter berechtigt sei,

Wasser in die Wohnung zu leiten zu lassen, wobei die Arbeiten durch Professionisten zu erfolgen hätten. Der Mietvertrag mit dem Drittbeschwerdeführer wurde beginnend mit 28.10.1986 abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 04.11.2016 teilte die MA 37 mit, dass das Gebäude betreffend der Gebäudehöhe vom derzeitigen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan dahingehend abweiche, als die Baulinie nicht überschritten werde, die Fluchtlinie dürfte mit dem Bestand übereinstimmen. Es sei davon auszugehen, dass das Gebäude konsensgemäß errichtet worden sei. Es könne nicht festgestellt werden, ob eine konsensgemäße Überprüfung durchgeführt worden sei. Es seien keine baulichen Gebrechen aktenkundig festgehalten. Laut Konsens befänden sich im Gebäude nur Wohnungen. Im Erdgeschoss befänden sich 2 Wohnungen, wobei eine Wohnung mit Bad/WC und die 2. Wohnung mit einem Gang-WC ausgestattet sei. Im 1. Obergeschoss befänden sich 5 Wohnungen, sämtliche mit Gang-WC. Im 2. Obergeschoss befänden sich 4 Wohnungen, eine Wohnung davon mit Bad/WC, die anderen 3 Wohnungen mit WC am Gang. Betreffend Wasserentnahmestellen könne keine Auskunft erteilt werden, da diese im Plan nicht dargestellt seien.

Die Gebäudehöhe, die Baulinie sowie die Baufluchtlinie würden eingehalten, hinsichtlich der Widmung „Wohnen“ sei die Errichtung von Wohnungen sowie eine Ordination möglich.

Das vorgelegte Projekt erscheine genehmigungsfähig. Eine Detailprüfung sei erst nach Vorliegen der entsprechenden Unterlagen mit einem Bauansuchen möglich. Es sei zurzeit kein Bauansuchen anhängig.

Mit Schreiben vom 20.12.2016 teilte der Antragsteller mit, dass Top 2-3 kein WC innerhalb des Wohnungsverbandes aufweisen würde. Ebenso hätten die Wohnungen Top 6, Top 7 und Top 8 kein WC im Wohnungsverband. Die Wohnung Top 9-10 verfüge über ein WC im Wohnungsverband. Es gebe daher 7 Substandardwohnungen laut vorgelegter Gegenüberstellung. Sowohl hinsichtlich der Nutzfläche als auch von der Ausstattung her handle es sich nicht um Luxuswohnungen.

Mit Schreiben vom 20.12.2016 wurde als Gesamtstand der vorgemerkten Personen auf Wohnungssuche mit 24.865 Personen per 30.09.2016 bekannt

gegeben. Mit Schreiben vom 15.02.2017 wurde ferner mitgeteilt, dass die Zahl an vorgemerkten Wohnungssuchenden 24.011 Personen sei mit Standpunkt per 31.12.2016.

Mit Stellungnahme vom 20.01.2017 gab die Magistratsabteilung 25 bekannt, dass das gegenständliche Bauvorhaben den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes und Neubauverordnung nicht entsprechen würde.

Mit Schreiben vom 24.03.2017 informierte die belangte Behörde die Parteien des Verfahrens dahingehend, dass das Haus aktuell über insgesamt 10 Wohnungen verfüge. Laut Stellungnahme des Antragstellers vom 20.12.2016 würden 5 Wohnungen (Top 2-3, 6, 7, 8, 9-10) über kein WC im Wohnungsverband verfügen. Im geplante Neubau sein 18 Wohnungen und eine Ordination vorgesehen. Die Stellungnahme der MA 37 beziehe sich auf den Baukonsens und basiere nicht auf einem Ortsaugenschein. Die Behörde gehe davon aus, dass der baubehördliche Konsens von den tatsächlichen Gegebenheiten abweiche. Ferner wurden die Parteien darüber informiert, dass 7,15 % aller Wohnungen in Wien in der Ausstattungskategorie D seien. Es seien keine Umstände hervorgekommen, welche ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG begründen könnten.

Mit Schreiben vom 11.04.2017 teilte die Erstbeschwerdeführerin mit, dass sie die Wohnungen Top 2-3 bewohne. Diese seien im Einverständnis der ehemaligen Eigentümerin im Jahr 1985 miteinander verbunden worden. Top 2 sei ein unbefristeter Mietvertrag. Top 3 sei eine prekaristische Nutzung bis zum 31.01.2018. Für beide Wohnungen seien bis 2014 2 WC am Gang zur Benutzung zur Verfügung gestanden, welche Mietvertrag, Kategorie D, nicht explizit angeführt worden seien. Im Rahmen von Sanierungsarbeiten im Haus sei zu Beginn des 3. Quartals 2014 bei Umbauten des geplanten Aufzugs im Hochparterre ein WC abgerissen worden. Der Antragsteller habe im Nachhinein bestätigt, dass die Alleinbenutzung des verbleibenden WC am Gang zur Wohnung Top 2 weiterhin aufrecht sei.

Es habe in den folgenden Jahren Gespräche mit dem Antragsteller gegeben, sie habe ihren Wunsch, in der Wohnung Top 2 zu bleiben, mehrmals geäußert. Es

hätten mehrere Sanierungsarbeiten stattgefunden in den letzten Jahren, welche jedoch ihres Erachtens nach nicht beendet worden seien. Es bestünde ein positives Nachbarschaftsverhältnis und gutes Klima im Haus mitten bei den restlichen Mietern.

In der Stellungnahme vom 24.04.2014 führte der Drittbeschwerdeführer aus, dass seit mehreren Jahren Gespräche über eine Umgestaltung der Mietrechte geführt worden seien.

Ein Interessenbescheid gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG sei nur dann zulässig, wenn unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherige Mieter der geplante Neubau aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sei oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse läge. Es sei nicht richtig, dass in Wien ein Wohnungsfehlbestand bestünde. Die Schaffung von bloß 7 neuen Wohnungen würde den Wohnungsfehlbestand nicht ausreichend bekämpfen. Ferner würde sich dann um Luxuswohnungen handeln. Ein öffentliches Interesse könne nur dann gegeben sein, wenn leistbare Wohnungen geschaffen würden. Ferner bestünde die Gefahr, dass keine Mietwohnungen errichtet würden, sondern Wohnungseigentum begründet würde.

Der Antragsteller habe seit ca. 10 Jahren Eigentum an dieser Liegenschaft und sei in diesem Zeitraum seinen Erhaltungspflichten nicht oder nicht in ausreichendem Maße nachgekommen. Die Vernachlässigung könne nicht rechtfertigen, danach zu argumentieren, dass ein bestehendes Gebäude unwirtschaftlich sei und daher ein Abbruch erwirkt werden könne.

Ferner sei es ihm nicht zumutbar eine Wohnung, die er mehr als die Hälfte seines Lebens bewohnt habe, einfach aufzugeben.

Mit Schreiben des Antragstellers vom 30.06.2017 nahm dieser dahingehend Stellung, dass er nicht angeführt habe, dass 5 Wohnungen kein WC im Wohnungsverband hätten. Er habe im Antrag angegeben, dass die Zahl der Substandardwohnungen 7 sei.

Dies seien die Wohnungen Top 2-3, 6, 7, 8, 11, 12 und 13.

Er lege eine neue Kostenzusammenstellung vom 15.04.2017 vor, aus welcher

auch die Ausstattungsänderungen hervorgingen. Die Baukosten würden knapp unterhalb der maximal förderbaren Baukosten nach Neubauverordnung 2007 liegen.

Das Neubauprojekt läge nunmehr im Bereich der förderbaren Kosten. Die Überschreitung von förderbaren Kosten würde noch nicht bedeuten, dass das Neubauprojekt ein nicht unter § 30 Abs. 2 Z. 5 MRG fallendes Luxusprojekt wäre. Dies ergebe sich auch aus den dargestellten Nutzflächenangaben. Auch durch die preisgünstigere Ausstattung, wie etwa jetzt vorgesehen, sei das Neubauprojekt weit von einem Luxusprojekt entfernt.

Es sei unrichtig, die Zahl der bei Wiener-Wohnen als wohnungssuchend gemeldeten Personen gleichzusetzen mit den in Wien insgesamt wohnungssuchenden Personen.

Wiener Wohnen sei zwar ein großer Anbieter von Wohnungen im Wiener Raum, aber nicht der einzige Anbieter. Es gebe kein verlässliches Register, wie viele Personen in Wien tatsächlich aktuell wohnungssuchend seien. Auch stünde Wiener Wohnen nicht allen Wohnungssuchenden zur Verfügung.

Es sei ebenso unrichtig, dass kein quantitativer Wohnungsfehlbestand bestünde. Vielmehr bestünde ein quantitativer Wohnungsfehlbestand, dies ergebe sich aus einschlägigen Fachmeinungen und Statistiken, unter anderem das von der MA 23 herausgegebene Statistik Journal.

Dem Schreiben ist ein Schreiben der Immobilienbewertung GmbH O. vom 19.06.2017 beigelegt betreffend quantitativen oder qualitativen Wohnungsfehlbestand und Bevölkerungsentwicklung in Wien. Daraus geht hervor, dass ein starker Zuzug und Überalterung bestünde. Es bestünden Herausforderungen für ein zeitgemäßes Wohnen. Die Preisentwicklungen am Wiener Immobilienmarkt seien ein Indikator für das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Es bestünde im Sektor der gemeinnützigen Wohnwirtschaft bereits eine Lücke im Wohnbau. Ferner würde von der Arbeiterkammer Wien das nicht erreichte Ziel der Wohnraumschaffung im Bericht 2017 aufgezeigt. In den Prognosezahlen seien die Flüchtlingsströme auch nicht berücksichtigt. Aus einem Bericht der Statistik Austria ergebe sich, dass für Wien jährlich mit zusätzlich knapp 12.000 Haushalten zu rechnen sei.

Nach Ersuchen einer nochmaligen Stellungnahme betreffend der vom

Antragsteller geänderten Aufstellung der Gesamtbaukosten an die Magistratsabteilung 25 teilte diese mit Schreiben vom 28.07.2017 mit, dass aufgrund der vorgelegten Kostenschätzungen festgestellt werden könne, dass das gegenständliche Bauvorhaben bezüglich der maximalen, angemessenen Baukosten den derzeit gültigen Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes und der Neubauverordnung knapp entspreche. Zu der sonstigen Einhaltung von Mindestvorgaben des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes und der Neubauverordnung bezüglich Grundkosten, kalkulierte Mieten, Kaufpreise könne mangels vorgelegter Unterlagen keine Stellungnahme abgegeben werden. Die Einhaltung der maximalen Mietpreise bzw. der Kaufpreise wäre zu verlangen bzw. zu prüfen.

Aus der mit dem Antragsteller am 20.07.2017 aufgenommenen Niederschrift vor der belangten Behörde geht hervor, dass die Ausstattung der Wohnungen dergestalt sei:

Erdgeschoss : Top 2-3, Substandard, Zusammenlegung der Wohnungen Top 2 und Top 3 und nunmehriger Teilung durch die Mieterin. Ferner gebe es Top 4-5.

Im 1. Obergeschoss seien Top 6, Top 7, Top 8 Substandardwohnungen. Top 9 und Top 10 seien vom Mieter zusammengelegt worden und würden über ein WC im Wohnungsverband verfügen.

Im 2. Obergeschoss seien Top 11, Top 12, Top 13 Substandardwohnungen. Top 14 verfüge über ein WC im Wohnungsverband.

Durch die Trennung von Top 2 und Top 3 würde sich die Gesamtanzahl der Wohnungen auf 11 erhöhen und die Zahl der Substandardwohnungen dann 8 Stück betragen. Eine Sanierung sei aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht wirtschaftlich. Er habe die Mieter vorab informiert, dass er den gegenständlichen Antrag stellen werde. Er sei auf der Suche nach Ersatzwohnungen für die Mieter.

Aus der Stellungnahme des Drittbeschwerdeführers vom 19.10.2017 geht hervor, dass sich aus den Ausführungen der O. Immobilien Bewertung GmbH ein quantitativer und qualitativer Wohnungsfehlbestand nicht ergebe. In der Stellungnahme fände sich kein Hinweis darauf, dass mehr als 10 % der vorhandenen Wohnungen in der Gemeinde mangelhaft ausgestattet seien oder dass 2 % der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet seien oder

dass die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 % übersteige würde

in Wien seien weniger als 2 % der Bevölkerung als wohnungssuchend gemeldet. Nur 7,15 % aller Wohnungen würden der Ausstattungskategorie D entsprechen. Es gebe auch keinen Hinweis darauf, dass die angegebenen 3 % nicht überschritten würden. Die Voraussetzungen des § 4 Bodenbeschaffungsgesetz es sei daher nicht erfüllt.

Die Neuschaffung von Wohnungen müsse derart sein, dass sie einen quantitativen Wohnungsbedarf und/oder einen qualitativen Wohnungsfehlbestand mildern könne (vergleiche VwGH 2012/06/0135). Wohnungen mit außergewöhnlich hohen Kosten, welche daher nur für einen kleinen Bevölkerungskreis in Betracht kommen würden, seien nicht zur Linderung oder Beseitigung der Wohnungsnot geeignet.

Ferner sei die Milderung der Wohnungsnot dann nicht gegeben, wenn die Anzahl der Wohnungen nur geringfügig vermehrt werde.

Aus der Stellungnahme der MA 25 gehe hervor, dass die gesamten Baukosten knapp der Angemessenheit entsprechen würden, jedoch sei die Reduzierung der Gesamtbaukosten vom Antragsteller dadurch erwirkt worden, dass Kunststofffenster verwendet würden. Dies würde jedoch nicht den Vorgaben der Neubauverordnung entsprechen. Daher sei davon auszugehen, dass das Projekt nicht förderungswürdig sei. Zwar seien auch freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu Bedarfsdeckung im Sinne des § 30 Abs. 1 Z. 15 MRG nicht als von vornherein ungeeignet zur Milderung der Wohnungsnot, dies jedoch nur dann, wenn jene auch für Durchschnittsbürger leistbar seien. Dem werde dann entsprochen, wenn mehr als 2 der geplanten neuen Wohnungen auch für durchschnittliche potentielle, d.h. sozialschwächere Wohnungssuchende erschwinglich seien (siehe VwGH Zl. 99/06/0131). Der Antragsteller plane die Errichtung von 18 Wohnungen. Dies bedeute die Neuschaffung von 6 Wohnungen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass nur die Kleinwohnungen erschwingliche Mieten bzw. Kaufpreise beinhalten würden, die größeren Objekte hingegen wohl Luxuswohnungen sein würden. Es sei daher nicht nur von einer bloß geringfügigen Wohnraumvermehrung auszugehen, sondern sogar von einer Wohnraumverringerung.

Ferner sei der Wohnungsfehlbestand nicht ausreichend, wenn die Mieter ein schutzwürdiges Interesse an der Erhaltung ihres Mietobjektes behaupten (VwGH

2004/06/0111). Der Drittbeschwerdeführer wohne seit Oktober 1986 im Haus, habe umfangreiche Investitionen getätigt. Die Erstbeschwerdeführerin nutze die Wohnung Top 2 seit 1985, die Wohnung Top 3 seit 1979. Zwar sei eine befristete Nutzungsmöglichkeit für Top 3 eingeräumt worden, es müsse jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hinsichtlich Top 3 ein unbefristetes Mietverhältnis bestehe.

In der Stellungnahme des Antragstellers vom 30.11.2017 führt dieser wiederum dazu aus, dass Mietverträge auch erst nach rechtskräftigem Gerichtsurteil aufgelöst werden könnten, dafür sei eine Ersatzbeschaffung Voraussetzung.

Zur Erstbeschwerdeführerin, Top 2: die Gespräche würden laufen betreffend einer Ersatzwohnung. Es bestünden Aufklärungsgespräche. Es sei vereinbart, einen Widerruf des Prekariums bis zum 31.07.2018 nicht vorzunehmen.

Zur Zweitbeschwerdeführerin, Top 5: mit ihr und ihrer Tochter sei ebenso vereinbart, eine Ersatzwohnung zu suchen.

Zum Drittbeschwerdeführer, Top 10: es habe Gesprächskontakt geben.

Zum quantitativen Wohnungsbedarf habe er bereits Stellung genommen. Es sei wohl unbestritten, dass in Wien ein hoher Bedarf an zusätzlichen Wohnungen gegeben sei. Dieser Bedarf werde auch in Zukunft steigen. Er habe durch die bisherigen vorgelegten Urkunden unter Beweis gestellt, dass das Neubauprojekt keine Luxuswohnungen schaffen werde, vielmehr leistbare Mietwohnungen. Es sei nicht möglich, einen konkreten Mietzins für die geplante Vermietung nennen. Es werde sich aber um leistbare Mietzinse handeln. Diese würden in der Höhe des Richtwertmietzinses orientiert sein.

Im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG sei im öffentlichen Interesse keinesfalls der Schutz der Einzelinteressen zu verstehen. Die privaten Interessen des Mieters, wonach er bereits sehr lange hier wohne, sei daher nicht relevant.

Er habe in den letzten Jahren Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, er lasse das Haus nicht verfallen. Dies gehe auch aus der Stellungnahme der MA 37 vom 04.11.2016 hervor. Es sei nicht sinnvoll, in das alte Gebäude zu investieren, da mit keinem möglichen Kostenaufwand auch nur annähernd ein gleich gutes Ergebnis erzielbar wäre.

Mit E-Mail vom 01.12.2017 wurde von Wiener Wohnen die Zahl der Wohnungssuchenden per 30.9.2017 bekannt gegeben: Gesamt vorgemerkte

Personen sind 19.618. Davon vorgemerkt mit erstmaligem Gemeindewohnungswunsch: 11.297

Mit Schreiben vom 02.05.2018 teilte die Magistratsabteilung 37 mit, dass die vorliegenden Konsenspläne überprüft worden seien und festgestellt worden sei:
Hochparterre 3 Gang-Aborte: Top 2 und 3: kein WC im Wohnungsverband

Top 4 und 5: WC und Bad im Wohnungsverband

1. Stock, 3 Gang-Aborte: Top 6 kein WC im Wohnungsverband, Top 7 kein WC im Wohnungsverband, Top 8 kein WC im Wohnungsverband, Top 9 kein WC im Wohnungsverband, Top 10 kein WC im Wohnungsverband.

2. Stock, 3 Gang-Aborte: Top 11 kein WC im Wohnungsverband, Top 12 kein WC im Wohnungsverband, Top 13 kein WC im Wohnungsverband, Top 14 Bad aber kein WC im Wohnungsverband.

Es bestünden daher 11 Wohnungen, 10 davon Substandardwohnungen. Hinsichtlich der Wasserentnahmestellen könne keine Auskunft erteilt werden, da diese im Plan nicht dargestellt seien.

Laut Konsens seien die Wohnungen Top 9 und Top 10 nicht zusammengelegt und verfügten auch nicht über ein Bad oder WC im Wohnungsverband entgegen den Angaben des Antragstellers. Ferner verfüge entgegen den Angaben des Antragstellers die Wohnung Top 14 ausschließlich über ein Bad im Wohnungsverband und kein WC.

Ferner sei darauf hinzuweisen, dass bei einer Trennung der Wohnung Top 2 und 3 die neuen Wohnungen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen müssten, sohin mindestens 30 m² und Bad und WC im Wohnungsverband.

Aus der Mitteilung des Antragstellers vom 07.05.2018 geht hervor, dass entsprechende Versuche stattfinden würden, Ersatzwohnungen für die 3 Mieter zu finden.

Aus der Stellungnahme des Drittbeschwerdeführers vom 06.06.2018 geht hervor, dass die Angaben des Antragstellers zur tatsächlichen Ausstattung der bestehenden Wohnung nicht den wirklichen Gegebenheiten entsprächen. Im 2. Stock würden sich nicht 4, sondern nur 2 Wohnungen befinden und würde die Ausstattung der Wohnungen wie folgt sein:

Erdgeschoss: Top 2-3 kein WC im Wohnungsverband. Top 4-5 WC und Bad im

Wohnungsverband.

1. Stock Top 6, 7 und 8: Substandard. Top 9-10: Bad und WC im Wohnungsverband.

Im 2. Stock habe Top 11 nur das Bad im Wohnungsverband. Top 12 habe Bad und WC im Wohnungsverband. Da der Zugang zum 2. Stock versperrt sei, sei unklar, ob diese Objekte überhaupt noch vorhanden seien.

Stellungnahmen zu den Beschwerdevorbringen wurden im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Wien eingebracht.

Aus der vom Verwaltungsgericht eingeholten Angabe von Wiener Wohnen, 24.01.2019, geht hervor, dass per 31.12.2018 gesamt 12.591 Personen als wohnungssuchend vorgemerkt gewesen seien. Davon seien 7825 Personen als erstmals mit Gemeindewohnungswunsch vorgemerkt gewesen und mit Wunsch auf Wechsel einer Gemeinde Wohnung 4766 Personen. Die genannten Zahlen würden nur Wünsche nach einer Gemeindewohnung darlegen, dies lasse keinen Rückschluss auf den Gesamtfehlbestand an Wohnungen in Wien zu.

Aus der vom Verwaltungsgericht eingeholten Angabe des Wohnfonds Wien, 25.01.2019, geht hervor, dass zu dem genannten Objekt in Wien, L.-gasse kein Förderverfahren anhängig sei.

Aus der vom Verwaltungsgericht eingeholten Stellungnahme MA 25, 25.01.2019, unter Bezugnahme auf die früheren Anfragen, geht hervor, dass sich die grob geschätzten Gesamtbaukosten auf 2069,69 Euro je Quadratmeter förderungstragender Fläche für das gegenständliche Objekt belaufen würde. Damit wäre die Angemessenheit gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 13.7.2007 idF LGBl. Nr. 32/2018 eingehalten und das Projekt förderungswürdig, sofern ein offenes Ausschreibungsverfahren abgehalten werde und die Mietzinsobergrenze gemäß § 63 WWFSG eingehalten werde. Aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens, der Lückenverbauung, den beiden Untergeschossen und dem Fahrzeugaufzug sowie der erst seit 2017 deutlich gestiegenen Baukosten sei die Einhaltung der projektierten Gesamtbaukosten kaum möglich.

Eine Beurteilung der Angemessenheit der Grundkosten oder des Baurechtszinses

sei mangels Angaben nicht möglich. Die maximale Nettomiete per Stand Jänner 2019 läge bei maximal 4,97 Euro pro Quadratmeter im Monat. Es seien keine Mietpreise angegeben worden. Eine Einschätzung der Angemessenheit der kalkulierten Miete könne somit nicht erfolgen. Die maximale Nettomiete sei für geförderte Wohnungen nachweislich einzuhalten und werde im Zuge des Förderungsverfahrens von der MA 50 nachgeprüft. Werde keine Förderung in Anspruch genommen, sei eine Kontrolle der Miethöhe nicht vorgesehen. Es sei daher davon auszugehen, dass bei ungeregelter Vermietung eine ortsübliche Miete weit über den Grenzen der Wohnbauförderung verlangt werde.

Zur Angemessenheit des Kaufpreises bei Variante Eigentum sei anzugeben, dass sich ein maximaler Bruttoverkaufspreis von etwa 2.870 Euro pro Quadratmeter aus den angegebenen Daten ergebe. Es seien keine Kaufpreise angegeben worden. Eine Einschätzung der Angemessenheit des kalkulierten Kaufpreises könne somit nicht erfolgen. Aufgrund der angegebenen Gesamtbaukosten und der Lage des Wohnhauses sei ein Kaufpreis innerhalb des gemäß WWFSG zulässigen Preisbandes unwahrscheinlich. Es sei daher davon auszugehen, dass ein ortsüblicher Verkaufspreis weit über dem Maximalansatz der Wohnbauförderung verlangt werde.

Mit der Novellierung der Neubauverordnung vom Juni 2018 seien die Anforderungen der Wohnbauförderung an die Wiener Bauordnung teilweise angeglichen worden. Mit dieser Novelle sei auch das PVC-Verbot gelockert worden. PVC-Fenster seien nun zulässig. Allerdings sei die Beheizung mit fossilen Energieträgern weitestgehend ausgeschlossen und stark reglementiert.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass das PVC-Verbot gelockert worden sei, die Angemessenheit der Gesamtbaukosten ergebe sich nur durch das Ausschreibungsergebnis eines offenen Ausschreibungsverfahrens. Die Sicherung leistbarer Wohnungen im geförderten Wohnbau werde somit ausschließlich durch die Mietzinsobergrenze bzw. den maximal zulässigen Gesamtkaufpreis gewährleistet. Dies sei im Förderungsverfahren nachzuweisen. Verbindliche, angemessene Miet- oder Kaufkonditionen wären bekanntzugeben. Ein förderbarer, leistbarer Wohnbau könne mangels Angaben über Miete oder Kaufpreis nicht bestätigt werden.

Aus der vom Verwaltungsgericht eingeholten Angabe Statistik Austria, 01.02.2019, geht hervor, dass aktuelle Statistiken zum Prozentsatz der als

wohnungssuchend gemeldeten Bevölkerung nicht erstellt würden. Die Zahl der Wohnbevölkerung in Wien habe am 01.01.2018 endgültig 1.888.776 betragen. Am 01.10.2018 habe sie vorläufig 1.899.055 betragen.

Die Zahl der vorhandenen Wohnungen in Wien habe 2011 983.840 Wohnungen, davon 837.617 mit Hauptwohnsitz betragen. 2017 sei die Zahl der Wohnungen 904.800 Wohnungen mit Hauptwohnsitz gewesen (Jahresdurchschnitt auf Basis der Mikrozensus-Erhebung; Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung nur bei Personen mit Hauptwohnsitz).

Zur Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen in Wien sei auszuführen, dass laut Gebäude- und Wohnungsregister 31.500 aller 2017 und 2018 bewilligten Wohnungen noch nicht fertiggestellt worden seien. An-, Auf- und Umbautätigkeiten seien in diesen Zahlen nicht enthalten, da Wien für diese so gut wie keine Informationen in das Gebäude- und Wohnungsregister einpflege.

Da das von der Bundesanstalt verwendete statistische Konzept von Haushalten der Zahl der Wohnungen entspreche, bilde jede Wohnung mit Hauptwohnsitzbevölkerung einen Haushalt.

Telefonisch teilte ein Vertreter der MA 37 am 25.01.2019 mit, dass keine Abbruchsanzeige für Abbruch des Hauses L.-gasse bis dato eingelangt seien.

Seitens des Wohnservice Wien konnten keine relevanten Angaben gemacht werden, da sowohl Erstanträge also Wohnungswechsel in den dortigen Statistiken enthalten sind.

Aus der Statistik des österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Zahlen aus dem Jahr 2017 geht hervor, dass in Wien gesamt 212.700 Wohnungen im Rahmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verwaltet würden. Die jährliche Wohnungsfertigungsstellungsrate in Wien für gemeinnützige Wohnungen habe im Jahre 2017 3550 Wohnungen und im Jahr 2018 4500 Wohnungen betragen. Aus der Mitteilung der gemeinnützigen Bauvereinigungen geht hervor, dass der geförderte Wohnbaus seit 2006 erst alternative Tendenzen aufweise, während das freifinanzierte Segment deutlich an Dynamik gewonnen habe. Dies geht auch aus dem bezug habenden Graphen, erstellt vom österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen hervor. Die in dieser Statistik ebenso

ersichtliche Miethöhe der Bruttomieten in Euro pro Quadratmeter pro Monat österreichweit zwischen Gemeinden als Vermietern und gemeinnützigen Bauvereinigungen zeigt in etwa eine gleiche Miethöhe. Der weiteren Statistik des österreichischen Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen geht hervor, dass vom Verband bzw. Verbandsmitgliedern in Wien 2017 neu 4160 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. 2018 waren dies 4950 Wohnungen. 2019 sind dies prognostiziert 5060 Wohnungen. In Wien befanden sich in Bau befindliche 2017 10.430 Wohnungen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus und 2018 waren dies 11.700 Wohnungen. Ferner ergibt sich aus den Entwicklungen, wie vom Verein der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen dargelegt, dass aufgrund der Zuwanderung ein Anstieg der Einwohnerzahl rasant zu vermerken sei. Die Zahl der Haushalte ist in Wien deutlich stärker gestiegen als der Zuwachs an Wohnungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Abwanderungstendenzen früherer Jahre zu einem höheren Bestand an nicht genutzten Wohnungen geführt hat. Diese haben durch die Entwicklungen der letzten Jahre wieder Nachfrage gefunden. Die Entwicklungen in den Städten zeigen einen starken Zuzug.

Aus dem Auszug betreffend der Firma O. Immobilienbewertung GmbH aus dem Mitgliederverzeichnis der Gerichtssachverständigen gehen Tätigkeitsprofil und Tätigkeiten als Sachverständige mit Spezialgebieten hervor, unter anderem Verkehrswertermittlungen von Wohnhäusern sowie Mietzins und Nutzungsentgelt.

Aus dem Internetauftritt der Stadt Wien zum geförderten Wohnbau geht hervor, dass insgesamt 26.000 neue oder wiedervermietete Gemeindewohnungen und geförderte Wohnungen bestünden. Eine jährliche Neubauleistung läge in der Höhe von 5500 Wohnungen vor. Ferner gebe es ein Angebot von 11.000 Genossenschaftswohnungen zur Wiedervermietung. Im Jahr 2018 hätten 20.100 neue Wohnungssuchende beim Wohnservice ihr Interesse bekundet. Wiener Wohnen bewirtschaftet rund 220.000 Gemeindewohnungen. Aus der Applikation der MA 23, „Wien in Zahlen 2018“ geht hervor, dass die Wohnfläche pro Bewohner im Durchschnitt 35 m² betragen habe, die Wohnungen würden von durchschnittlich 2,07 Personen bewohnt werden.

3.) In der Sache fand vor dem Verwaltungsgericht Wien am 11.02.2019 eine öffentliche Verhandlung statt, zu der zwei der drei Beschwerdeführer bzw. Beschwerdeführerinnen, die rechtlichen Vertreter bzw. Vertreterinnen der drei Beschwerdeführer bzw. Beschwerdeführerinnen sowie der Antragsteller (weitere Partei) und sein rechtlicher Vertreter und eine Vertreterin der belangten Behörde erschienen.

4.) Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

§ 30 Abs. 1 Mietrechtsgesetz lautet:

„(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.“

§ 30 Abs. 2 Z 15 MRG lautet:

„(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere 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 Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

§ 1 Stadterneuerungsgesetz (StErnG) lautet:

„(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Missstände (§ 6 Abs. 1) aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Assanierungsgebiet erklären. In dieser Verordnung oder mit gesonderter Verordnung kann die Landesregierung auf Antrag für einzelne Liegenschaften bzw. Baulichkeiten bestimmen, dass diese von der Anwendung von Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ausgenommen werden; ... Liegenschaften bzw. Baulichkeiten, in denen mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10), dürfen in solche Ausnahmen nicht einbezogen werden.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für Gebäude außerhalb von Assanierungsgebieten, sofern

1. sie mit den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) vereinbar sind,
 2. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, das ist die Summe der Nutzflächen aller Wohnungen und Geschäftsräume, Wohnzwecken dient,
 3. sie mehr als zwei Wohnungen enthalten und
 4. mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z 10).
- Hievon ausgenommen sind landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes. Z 1 gilt für zum Abbruch bestimmte Gebäude nicht.

....

§ 3. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

...

10. als mangelhaft ausgestattet Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.“

Das Bodenbeschaffungsgesetz (BBeschG) lautet auszugsweise:

„§ 1. Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Vorsorge zu treffen, dass die Gemeinden für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke beschaffen (Bodenbeschaffung).

....

§ 4. (1) Ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v. H. übersteigt oder in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen.

(2) Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 v. H. der Zahl der vorhandenen Wohnungen (Abs. 1) beträgt; als mangelhaft ausgestattet gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.

....“

Als ein in diesem Sinne wichtiger Grund ist nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG u.a. insbesondere anzusehen, dass 1.) ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, 2.) mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, 3.) die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, dass der geplante Neubau (Umbau) selbst unter

Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter - a) aus Verkehrsrücksichten, b) zu Assanierungszwecken, c) zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, d) oder aus anderen Gründen – im öffentlichen Interesse liegt und 4.) dem Mieter Ersatz beschafft wird.

Daraus ergibt sich die Zuständigkeit der belangten Behörde, auf einen entsprechenden Antrag der weiteren Partei dieses Verfahrens hin einen Feststellungsbescheid hinsichtlich des Überwiegens bzw. Nichtüberwiegens der öffentlichen gegenüber den privaten Interessen (sog. „Interessenbescheid“) zu erlassen (so schon E. Mannlicher – H. Quell, Das Verwaltungsverfahren, 8. Aufl., Wien 1975, S. 300, zur Vorgängerbestimmung des § 19 Abs. 2 Z. 4a MietenG).

Insoweit handelt es sich bei dem in § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG normierten Prozedere um ein eigenständiges – nicht zum Anwendungsbereich der §§ 39 und 40 MRG i.V.m. § 37 MRG (mietrechtliches „Schlichtungsverfahren“ im Wege einer Behördenentscheidung, die im Falle ihrer Anfechtung zugunsten einer sukzessiven Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte außer Kraft tritt) zählendes – Verwaltungsverfahren, das in die Erlassung einer bloßen Feststellungsentscheidung mündet und inhaltlich auch darauf beschränkt ist.

Die Aufzählung in § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG, welche Umstände im öffentlichen Interesse liegen, ist demonstrativ. Das dort umschriebene öffentliche Interesse (unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der betroffenen Mieter - hier: der Beschwerdeführer) kann einerseits sachverhaltsmäßig allenfalls erst durch ein "Zusammenwirken" verschiedener der in dieser Gesetzesstelle aufgezählten Kriterien gegeben sein. Dabei ist stets zu bedenken, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt (vgl. VwGH vom 23.11.2004, Zl. 2004/06/0111, wo der Sachverhalt derart gelagert war, dass nach Anschauung der Behörde erst ein Zusammenspiel verschiedener Kriterien ein ausreichendes öffentliches Interesse bewirkt habe). Dem Wortlaut der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG nach kann jedoch andererseits auch bereits eines der dort (demonstrativ aufgezählten) öffentlichen Interessen

grundsätzlich (ungeachtet der Frage der Abwägung mit privaten Interessen) ausreichend sein (bei restriktiver Auslegung der Norm als Ganzes).

Im gegenständlichen Verfahren blieb unstrittig, dass ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen werden soll und dass mit dem Abbruch die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist. Ein entsprechender verfahrenseinleitender Antrag des Eigentümers dieses Mietshauses (weitere Partei) liegt ebenso vor.

Strittig war, ob der geplante Neubau – selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter – zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse liegt. Der Antragsteller wies ferner auf eine bestehende Wohnungsnot hin, die Beschwerdeführer wenden ein, dass kein Assanierungsfall vorläge und dass Luxuswohnungen geplant seien.

Zunächst kommt § 30 Abs. 1 Z. 15 MRG nur dann und insoweit zum Tragen, wenn bzw. als keine Assanierung nach dem StErnG oder dem BBeschG (mittels Verordnung) vorgenommen wird (vgl. dazu im Detail die Ausführungen im Erkenntnis des LVwG Oberösterreich vom 15.09.2015, Zl. LVwG-250005/13/Gf/Mu). Gegenständlich befindet sich die Liegenschaft nicht in einem verordnungsmäßig festgelegten Assanierungsgebiet, damit kommt § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG zur Anwendung.

Unter dem Begriff „Assanierung“ ist nach den Materialien zum „Bundesgesetz betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken“ (BGBl 202/1929) die „Niederlegung ungesunder Häuserblocks oder ganzer ungesunder Wohnviertel und deren Neuaufbau“ (vgl. den AB, 327 BlgNR, 3. GP, S. 1) bzw. nach zeitgemäßer Terminologie der Abbruch bestehender Wohnanlagen bzw. Häuser sowie die Schaffung neuen Wohnraumes an deren Stelle zu verstehen.

Aus der gemeinsamen historischen Entwicklung resultiert eine enge Verflochtenheit zwischen dem zum Bereich des Öffentlichen Rechts zählenden Assanierungsrecht und den spezifisch darauf Bezug habenden zivilrechtlichen Kündigungsbestimmungen des MRG, die sich zum einen in einer identischen Begrifflichkeit dieser Normenkomplexe (StErnG und BBeschG einerseits bzw. MRG andererseits) und zum anderen in einer wechselseitigen Komplementarität

äußert: Durch Verordnung festgelegte umfassende Assanierungen ziehen Enteignungen und damit ex lege verbundene Auflösungen betroffener Bestandverträge nach sich, während im Falle von bloß partiellen Assanierungen dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung solcher Restaurierungsmaßnahmen, die der Behebung eines quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes dienen, vorliegen, bestehende Mietrechte diesen nur weichen müssen, wenn im konkreten Fall die öffentlichen Interessen an der Assanierung die schutzwürdigen Interessen der Mieter überwiegen und darüber hinaus die übrigen Voraussetzungen des § 30 Abs. 3 Z. 15 MRG vorliegen (vgl. dazu die näheren Ausführungen auch im Erkenntnis LVwG Oberösterreich vom 15.09.2015, ZI. LVwG-250005/13/Gf/Mu).

Der Begriff „Assanierung“ nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG ist im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes (StErnG) auszulegen (so auch VwGH, Erkenntnis vom 18.11.2008, ZI. 2008/06/0082). Die (kumulativ geforderten) Kriterien des § 1 Abs. 2 Z. 1 bis 3 StErnG liegen unstrittig vor. Strittig war, ob Z. 4 leg.cit. gegeben ist.

Folgender Sachverhalt steht dazu fest:

Auf der Liegenschaft L.-gasse, Wien befindet sich ein Wohnhaus und darin befinden sich 11 Wohnungen, verteilt auf Erdgeschoss, erstes Stockwerk und zweites Stockwerk. Es handelt sich um ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Zinshaus, welches ca. um 1900 gebaut wurde. Dieses Haus befindet sich im Eigentum des Antragstellers (weitere Partei des gegenständlichen Verfahrens). Relevante baubehördlich festgestellte Mängel liegen nicht vor. Es sind zurzeit drei Mieter auf Grundlage von (größtenteils) unbefristeten Mietverträgen im Haus wohnhaft. Die Erstbeschwerdeführerin wohnt teilweise auf Grundlage eines entsprechend unbefristet abgeschlossenen Mietvertrages und teilweise auf Grundlage eines Präkariums im Haus, die Zweitbeschwerdeführerin und der Drittbeschwerdeführer auf Grundlage unbefristeter Mietverträge.

Zum Zustand der Wohnungen und der freistehenden Wohnungen ist Folgendes auszuführen: es besteht eine baurechtliche Konsens für 11 Wohnungen.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohnungen, Top 2 und Top 3 (welche von der Erstbeschwerdeführerin bewohnt werden) sowie Top 4 und Top 5 (wo die Zweitbeschwerdeführerin wohnt). Erstere beide Wohnungen sind mangelhaft (der Kategorie D, Substandard) da es gegenwärtig dafür (gemeinsam) nur ein Gang-WC (also außerhalb des Wohnungsverbandes) besteht und TOP 3 darüber hinaus eine Größe von weniger als 30 m² aufweist (wobei dieser Wohnung zurzeit überhaupt kein WC zugeordnet ist). Die Erstbeschwerdeführerin bewohnt die beiden Wohnungen, welche sie einheitlich nutzt (Top 3 nur auf Grundlage eines Prekariums). Die Zweitbeschwerdeführerin bewohnt die zusammengelegten, beiden anderen Wohnungen (Top 4 und Top 5). Dieser Wohnungsverband ist nicht mangelhaft ausgestattet (nämlich mit WC innerhalb derselben).

Im ersten Stockwerk befinden sich 5 Wohnungen. Der Drittbeschwerdeführer hat ohne baubehördliche Bewilligung 2 Wohnungen (Top 9 und Top 10) eigenständig zusammengelegt und auch entsprechende Sanitäranlagen ohne baurechtlichen Konsens eingeleitet. Er nutzt die beiden Wohnungen als eine Einheit. Die übrigen 3 Wohnungen (Top 6, 7 und 8) weisen keine Sanitäranlagen (also kein WC) im Innenbereich der Wohnung auf. Top 6 bis 8 sind daher drei mangelhafte Wohnungen (Substandardwohnungen), von gesamt 5 Wohnungen im ersten Stockwerk.

Im zweiten Stockwerk befinden sich 4 Wohnungen, 3 davon mit Gang-WC und eine mit Bad, aber ohne WC, welche damit mangelhaft ausgestattet sind.

Grundlage für diese Feststellungen bilden die Angaben der Beschwerdeführer, die im Akt einliegenden Mietverträge, die Angaben der zuständigen Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) sowie die Angaben des Antragstellers (also Eigentümers des Wohnhauses).

Zum faktischen Zustand des Hauses bzw. der Wohnungen war aufgrund der glaubhaften Angaben des Antragstellers vorzugehen. Den Angaben des Antragstellers nach ist die Gesamtzahl der Substandardwohnungen 7 von gesamt 10 Wohnungen.

Dies seien die Wohnungen Top 2-3, 6, 7, 8, 11, 12 und 13. Top 2 und 3 sind als eine Wohnung zusammenzufassen, da Top 3 nicht einmal über eine

eigenständige WC-Anlage (und auch nicht außerhalb des Wohnungsverbandes) gegenwärtig verfügt. Top 9 und Top 10 werden unstrittig als eine Wohnung(seinheit) genutzt und handelt es sich hier um keine mangelhafte Wohnung, WC und sonstige Sanitäranlagen befinden sich im Wohnungsverband. Aufgrund der Angaben des Antragstellers ist sind jene im 2. Stockwerk gelegenen Wohnungen damit sämtliche nach § 3 Z. 10 StErnG 4 Substandardwohnungen, sohin 4 Substandardwohnungen.

Dass der Antragsteller den faktischen Zustand des gesamten Hauses besser kennt als die einzelnen Mieter, denen auch Zugang zu Teilen des Hauses fehlt, erscheint naheliegend. Es erscheint nicht so, dass der Antragsteller dabei wissentlich falsche Angaben gemacht hätte.

Ungeachtet des faktischen Zustandes ist Grundlage der Beurteilung der Frage, ob § 1 Abs. 2 Z. 4 StErnG iVm § 3 Z. 10 StErnG vorliegt, der baurechtliche Konsens, wie bereits von der Behörde ausgeführt. Die Sanierungsbedürftigkeit muss aufgrund des konsensgemäßen Zustandes des gesamten Hauses beurteilt werden (siehe auch LVwG Tirol, Erkenntnis vom 18.10.2017, Zl. LVwG-2017/16/1493-5 mit Hinweis auf Moritz, IMZ, 25.04.1987, Heft A). Relevant sind die Bebauungsvorschriften wie der Verwaltungsgerichtshof im Kontext des Erkenntnisses vom 22.09.1992, Zl. 92/05/0144, ausgeführt hat. Relevant ist die Beurteilung, wie viel Wohnungen rechtmäßig bestehen und nicht wie viele davon faktisch bestehen (vergleiche VwGH 2008/06/0082 vom 18.12.2008). Im genannten Erkenntnis des VwGH vom 18.12.2008 ging es zwar um die Frage, ob diese Mietobjekte Wohnungen oder Geschäftsräume waren (und damit ob die Kriterien des § 1 Abs. 2 Z. 2 StErnG vorliegen - nämlich ob mehr als 50 % für Wohnzwecke dienen und mehr als 2 Wohnungen enthalten sind). Gleiches muss für das Kriterium des § 1 Abs. 2 Z. 4 StErnG - ob mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist - gelten. Demnach ist der Baukonsens zu Beurteilung dessen zugrunde zu legen und nicht ein etwaiger faktischer Zustand einzelner Wohnungen und ist zur Auslegung das genannte Erkenntnis relevant.

Demzufolge legt der baurechtliche Konsens klar dar, dass im 1. Stockwerk 5 Substandardwohnungen vorliegen. Dieser zeigt auch, dass ohne baurechtliche

Anzeige bzw. baurechtliche Bewilligung eine Änderung bei Top 9 – 10 (vom Drittbeschwerdeführer) vorgenommen wurde. Letztendlich blieb dieser Umstand unbestritten. Dass der Drittbeschwerdeführer eine Förderung für den Umbau erhalten hatte, inkludiert damit noch keine baurechtliche Bewilligung. Der Einbau oder Abänderung von Badezimmern und anderen Sanitäranlagen bedurfte und bedarf grundsätzlich zumindest einer Bauanzeige, sohin eines vereinfachten Verfahrens nach der Wiener Bauordnung. Dass der Drittbeschwerdeführer eine Förderung für Durchführung des Umbaus (Einbau von Sanitäranlagen und Zusammenlegen der beiden Wohnungen) erhalten hatte, trifft zwar zu, jedoch blieb unstrittig, dass er eine entsprechende baurechtliche Bewilligung bzw. Anzeige dafür nicht eingeholt hat. Es könnte durchaus sein, dass derartige Maßnahmen etwa für statische Verhältnisse der Baulichkeit relevant wären oder eine Änderung der äußeren Gestaltung mit sich bringen und damit ein Rückbau notwendig wäre. Auch derartige Überlegungen sprechen dafür, dass nicht der faktische Zustand zur Beurteilung ausschlaggebend sein kann.

Der baurechtliche Konsens betreffend 2. Stockwerk entspricht den Angaben des Antragstellers. Hinweise dass beide Quellen (MA 37 und Angaben des Antragstellers) falsch sein könnten, sind nicht hervorgekommen, alleine die nicht näher fundierte Vermutung der Beschwerdeführer zeigt noch keine Unrichtigkeit auf. Wenn Top 14 nur Wasserzuleitung in die Wohnung aufweist, aber das WC nicht im Wohnungsverband ist, so liegt auch hier eine Substandardwohnung vor.

Im Übrigen würde sich auch nach den Angaben der drei Beschwerdeführer, wie im Verfahren und insbesondere zuletzt in der durchgeführten Verhandlung angegeben – wonach im zweiten Stockwerk 2 Wohnungen vorlägen und eine davon Substandard sei sowie betreffend der Angaben der sonstigen Wohnungszahl und Ausstattung – so ergibt dies für das gegenständliche Verfahren kein anderes Gesamtergebnis ergeben, da dann 5 von 8 Wohnungen Substandardwohnungen wären (nach Baukonsens sind 10 von 11 Wohnungen Substandardwohnungen).

Wenn in der Beschwerde des Drittbeschwerdeführers ausgeführt wird, dass es nicht auf den Baukonsens ankommen könnte, da es der Beschwerdeführer sonst in der Hand hätte und Umbauarbeiten machen könnte und dann sich darauf berufen könnte, dass diese Umbauarbeiten mangels ordnungsgemäß eingeholtem Konsens nicht gelten würden, so erscheint dies nicht schlüssig.

Bauliche Maßnahmen ohne entsprechende Bewilligung (Anzeige) durchzuführen, wäre ein verwaltungsstrafrechtlich relevantes Unterlassen bzw. Handeln. Das ist a priori nicht zu vermuten.

Zusammengefasst ergibt sich sowohl vom faktischen Zustand her betrachtet als auch auf Grundlage des Baukonsens in jedem Fall ein Überhang an Substandard-Wohnungen, welche mangelhaft im Sinne des StErnG sind. Damit ist die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z. 4 StErnG erfüllt, mehr als die Hälfte der Wohnungen sind Substandard-Wohnungen (entsprechend der Begriffsbestimmung des § 3 Z. 10 StErnG). Das öffentliche Interesse der Assanierung liegt demnach vor. Die Durchführung eines Ortsaugenscheins war mangels rechtlicher Erheblichkeit nicht durchzuführen.

Der Antragsteller beruft sich ferner auf einen quantitativen Wohnfehlbestand. Die Wohnungssuchenden könnten nicht nur aufgrund von „Wiener Wohnen“ Angaben zahlenmäßig festgestellt werden.

Die im § 30 Abs. 2 Z 15 MRG genannten Kriterien des quantitativen Wohnungsbedarfes und qualitativen Wohnfehlbestandes sind im Sinne des § 4 des Bodenbeschaffungsgesetzes auszulegen (siehe dazu u.a. VwGH vom 23.02.2001, ZI. 99/06/0131).

Nun ist jedenfalls Grundlage ein Fehlbestand im (jeweiligen) gesamten Gemeindegebiet (siehe dazu VwGH vom 23.02.2001, ZI. 99/06/0131), daher gegenständlich die Zahlen von Wien zugrunde zu legen. Ferner sind zur Ermittlung des Wohnfehlbestandes im vorliegenden Kontext unter den Wohnungswerbern nur jene zu berücksichtigen, für die ausschließlich eine Wohnung zu einem im Hinblick auf ein durchschnittliches Einkommen erschwinglichen Preis in Frage kommt, die sich also keine Wohnungen zu höheren Preisen leisten können (nochmals VwGH vom 23.02.2001). Damit sind die vorgelegten Statistiken von Wiener Wohnen und gemeinnützigem Wohnungsverband repräsentativ. Die Begründung im angefochtenen Bescheid war nicht nachvollziehbar. Die vorgelegte Stellungnahme von O. Immobilien GmbH war nicht konkret auf diese Fragen bezogen und daher zur Beantwortung der hier gegenständlichen Frage als solches nicht geeignet. Mangels vorhandener Daten wäre in diesem Fall mit der Heranziehung eines nicht-amtlichen Sachverständigen vorzugehen gewesen, wie auch der Mangel betreffend der

allgemein zugänglichen und einholbaren Daten und Statistiken für den Wiener Gemeinderaum zeigt. Da jedoch bereits das öffentliche Interesse der Assanierung vorliegt, war der quantitative Wohnfehlbestand nicht mehr entscheidungserheblich und demnach weitergehende Ermittlungen unter Beiziehung eines Sachverständigen nicht durchzuführen.

Ungeachtet der Frage des Vorliegens eines öffentlichen Interesses im Sinne des § 30 2 Z. 15 MR ist die Frage zu unterscheiden, ob die geplanten Wohnungen überhaupt geeignet sind, geeignete Wohnräume im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG zu schaffen. Dies ist jedenfalls nicht der Fall, wenn sogenannte „Luxuswohnungen“ geplant sind. Ein geplanter Neu- oder Umbau von Wohnungen ist dann nicht geeignet, (geeignete) Wohnräume im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG zu schaffen, wenn Ziel der beabsichtigten Bauführung lediglich die Schaffung von Luxuswohnungen ist, und auch dann nicht, wenn durch das Vorhaben die Anzahl der Wohnungen oder die gesamte Wohnfläche nur geringfügig vermehrt wird. Der projektierte Neu- oder Umbau muss jedenfalls nach Art und Umfang geeignet sein, 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 (vgl. dazu VwGH Erkenntnis vom 18.12.2008, ZI. 200/06/0082 mwN). Bei der in einem Verfahren betreffend Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG vorzunehmenden Klärung der Frage, ob die zu schaffenden Wohnungen zu erschwinglichen Preisen erworben werden können, haben Feststellungen (allenfalls unter Heranziehung eines Sachverständigen) darüber zu erfolgen, ob der beabsichtigte Mietzins bzw. der beabsichtigte Verkaufspreis überhaupt (aus der Sicht eines Bezieher eines durchschnittlichen Einkommens betrachtet) erschwinglich sind (vgl. VwGH Erkenntnis vom 23.02.2001, ZI. 99/06/0131).

Die weitere Partei meint, dass sich aus den Nutzflächenangaben der Wohnungen ergibt, dass es sich um keine Luxuswohnungen handeln kann. Aus dem Antrag geht hervor, dass 12 Wohnungen zwischen 40 und 60 m², 4 Wohnungen zwischen 60 und 80 m², eine Wohnung mit 87 m² und eine Wohnung mit 108 m² Nutzfläche geplant sind, die Wohnungsgröße im Neubau entspräche dabei den meist nachgefragten Kategorien. Ein prognostizierter Mietpreis wurde im

Verfahren nicht bekannt gegeben, auch nicht auf Nachfrage in der durchgeführten Verhandlung.

Der Begriff der „Luxuswohnung“ im Sinne des Ziels und Zwecks des Gesetzes im vorliegenden Kontext ist so zu lesen, dass es sich um „leistbares Wohnen“ handelt und daher auch dahingehend restriktiv auszulegen ist (in der Abwägung zu bestehenden privaten Interessen). Wie der Verwaltungsgerichtshof etwa im Erkenntnis 99/06/0131 ausgeführt hat, ist ein Hinweis, von einer „Luxuswohnung“ auszugehen, wenn die Fördergrenze nicht eingehalten wird. Damit ist die Wohnungsgröße alleine nicht ausschlaggebend. Gegenständlich handelt es sich bei den geplanten Wohnungen um für den städtischen Bereich größtenteils kleine bis „normale“ Größen. Andererseits siehe dazu auch VwGH Erkenntnis 2004/06/0111, wo die Größe der Wohnungen zur Ablehnung der Frage, dass es sich um Luxuswohnungen handeln könnte, als unbedenklich gesehen wurde (aber im dortigen Fallkontext gab es keine anderen Hinweise als die Größe).

Aus den Angaben des Antragstellers im Verfahren bzw. zuletzt in der durchgeführten Verhandlung haben sich keine klaren Hinweise gegen/auf ein „leistbares Wohnen“, ergeben. Gegen ein leistbares Wohnen spricht die wohl mangelnde Einhaltung der Förderobergrenzen. Die Stellungnahme der MA 25 selbst blieb unbestritten. Das vorgelegte Gutachten DI N. beinhaltet einen Überblick über die gesamten Baukosten im groben Überblick. Dies diene auch als Grundlage für die entsprechenden Stellungnahmen der MA 25 im vorliegenden Verfahren. Das die Stellungnahme der MA 25 sachverhaltswidrig wäre oder unschlüssig wäre, ist nicht hervorgekommen und wurde auch nicht vorgebracht.

Da die Mietzinse nicht bekannt gegeben wurden, konnte auch die Erschwinglichkeit im gegenständlichen örtlichen Bereich des 19. Wiener Gemeindebezirks nicht näher ermittelt werden oder durch Sachverständigenbeweis hätte auch damit nicht näher festgestellt werden können (vgl. nochmals dazu das Erkenntnis VwGH, Zl. 99/06/0131). Jedoch ergibt sich auch aus den Unterlagen nicht, dass die Förderwürdigkeit klar zu verneinen ist. Während des anhängigen Verfahrens war zwischenzeitlich das

Projekt förderbar, es liegt nun – ohne dass offensichtlich relevante Änderungen in der Ausstattung des geplanten Objekts projiziert wären – keine Förderwürdigkeit vor. Die offensichtlich bestehende schmale Bandbreite spricht auch nicht für „Luxuswohnungen“. Die Größe der Wohnungen ist durchschnittlich als eher Kleinwohnung zu werten, so sind 2/3 der Wohnungen maximal mit 60m² konzipiert. Die minimale Größe (wie auch aus den Angaben der MA 37 hervorgeht) ist 30m². Ferner ist – abgesehen von der wohl knapp nicht bestehenden Förderungswürdigkeit – auch kein sonstiger Hinweis auf eine „Luxuswohnung“ hervorgekommen. Dass im Nasszellenbereich Fliesen anstelle einer wasserabweisenden sonstigen Oberfläche geplant ist, kann für sich noch nicht zur Feststellung einer „Luxuswohnung“ damit führen. Dass der Beschwerdeführer die am Immobilienmarkt frei zustande kommende Preislage als Miethöhe ansetzen könnte, spricht für sich alleine auch noch nicht dafür, dass es sich dabei um „Luxuswohnungen“ handelt. Das Konzept der „Luxuswohnung“ – wie vom Verwaltungsgerichtshof dargelegt – muss sich zwar mit Sicherheit an Begriffen eines „leistbaren“ Wohnens orientieren (was wiederum nicht klar ist, wenn die allgemeine Miethöhe im städtischen Bereich für eine Person mit Durchschnittseinkommen nicht mehr leistbar wäre) und zum anderen kann es nicht sein, dass damit automatisch jede Wohnung eine „Luxuswohnung“ wäre, wenn in einzelnen Wohnbezirken die Mieten allgemein höher sind als in anderen Wohnbezirken, denn damit wären Assanierungen nur in jenen Wohnbezirken mit niedrigerem Preisniveau möglich. Gesamt betrachtet sprechen daher die jeweilige Raumgröße und der mangelnde Umstand auf sonstigen besonderen „Luxus“ in den geplanten Wohnungen dafür, dass es sich hier nicht um „Luxuswohnungen“ im vorliegenden Kontext handelt.

Hingewiesen wird in den Beschwerden ferner darauf, dass es sich (unstrittig) um ein Gebäude handelt, welches vor dem 01.01.1945 errichtet worden war und damit gemäß § 60 Abs. 1 lit. d der Wiener Bauordnung vor dem Abriss von der zuständigen Magistratsabteilung eine Bestätigung des Magistrats eingeholt werden müsste, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Dies sei vorab im gegenständlichen Verfahren zu beurteilen und entscheidungserheblich, ob ein Abriss überhaupt rechtens sein könnte.

Zwar handelt es sich um eine geltende Voraussetzung nach baurechtlichen Bestimmungen. Für das vorliegende Feststellungsverfahren ist dies keine erhebliche Vorfrage und ist kein entsprechendes Gutachten einzuholen. Ebenso wäre ein eigenständiges bestandsrechtliches Verfahren mit den Mietern betreffend Kündigung ohnedies auch zu führen. Die Einholung eines entsprechenden Gutachtens war daher nicht entscheidungserheblich.

Abwägung öffentlicher mit privaten Interessen:

Eine solche Abwägung wurde im bisherigen Verfahren noch nicht durchgeführt. Es obliegt daher dem Verwaltungsgericht, eine solche durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ergibt sich zunächst aus den Gesetzesmaterialien zur MRG-Novelle BGBl 68/1991 (Zweites Wohnrechtsänderungsgesetz; vgl. den AB zum Initiativantrag, 52 BlgNR, 18. GP, S. 5), dass „im bisherigen Verwaltungsverfahren zur Erlassung des ‚Interessenbescheides‘die Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses nicht zu berücksichtigen [waren]. Das gab immer wieder Anlass zu Abbruchspekulationen mit Altmiethäusern und missbräuchlichem Gebrauch von der Möglichkeit der Kündigung nach § 30 Abs. 2 Z 15. Mit der nun den Mietern eröffneten Möglichkeit im Verfahren ihre Interessen darzulegen und damit wirkungsvoller vertreten zu können, wird den genannten öffentlichen Interessen künftig kein absoluter Vorrang mehr eingeräumt, ohne dass zur Steuerung von Missbrauch dieser Kündigungsgrund ersatzlos gestrichen wurde“.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Rechtsprechung (vgl. allgemein VwGH vom 03.07.2001, Zl. 98/06/0126, unter Hinweis auf VwGH vom 20.04.1995, Zl. 94/06/0093) in einem Fall, in dem – trotz eines vertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts – die Delogierung einer hochbetagten und seit 50 Jahren im Mietobjekt wohnenden Person in Aussicht genommen war, und dass ein Kündigungsverzicht abgegeben worden war, anerkannt, dass es sich um ein insoweit „schutzwürdiges Interesse“ handelte (vgl. VwGH vom 23.02.2001, Zl. 99/06/0131).

Allerdings lässt sich der Judikatur des VwGH auch entnehmen, dass von der Behörde solcherart schutzwürdige Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses (offenbar vor dem Hintergrund der Gewaltentrennung gemäß Art. 94 Abs. 1 B-VG) lediglich insoweit berücksichtigt werden können, als diese nicht ohnehin im gerichtlichen

Kündigungsverfahren – v.a. im Zusammenhang mit der Adäquanz des angebotenen Ersatzobjekts – geltend zu machen sind (vgl. dazu VwGH vom 23.11.2004, Zl. 24/06/0111, wo es um das Geschäftslokal als ausschließliche Existenzgrundlage ging).

Insgesamt folgt daraus, dass von der Behörde – unter der hypothetischen Annahme der (in concreto jeweils vom Zivilgericht zu prüfenden Frage der v.a. ökonomischen) Adäquanz des angebotenen Ersatzobjekts – zu untersuchen ist, ob sonstige schutzwürdige Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses die öffentlichen Interessen an der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes überwiegen.

Nach dem diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer bestehen ihre spezifischen Interessen an der Aufrechterhaltung des bisherigen Mietverhältnisses zum einen darin, dass sie bereits seit Jahrzehnten diese Wohnungen bewohnen. Die Erstbeschwerdeführerin, welche 1955 geboren ist, ist hat, um in die Wohnung zu gelangen, nur einige wenige Stufen zu steigen. Sie wohnt seit 1985 (Mietvertrag) in der Wohnung, ihren Angaben nach seit 1979 und laut ZMR seit 1992. Der Drittbeschwerdeführer, geboren 1959 und seit 1986 in der Wohnung wohnhaft (war schon in der Wohnung aufgewachsen und seine Familie bereits beim Neubezug dort wohnhaft), wobei er wohl faktisch bereits neuerlich seit ca. 1980 in (einer der beiden, später zusammengelegten) Wohnungen aufhältig war. Auch befindet sich die Grabstelle des verstorbenen Ehegatten der Erstbeschwerdeführerin in der Nähe. Die Zweitbeschwerdeführerin, welche 1948 geboren ist, ist seit 1983 in der Wohnung wohnhaft und war in der durchgeführten mündlichen Verhandlung persönlich nicht anwesend (nur ihre rechtliche Vertreterin).

Die vorgebrachten Interessen der Beschwerdeführer an einem Verbleib sind schutzwürdige Interessen, für das vorliegende Verfahren im vorliegenden Umfang nicht ausschlaggebend, sind derartige Umstände im Bestandsverfahren betreffend eines adäquaten Vergleichsobjekts mit zu berücksichtigen. Zwar ist eine örtliche Veränderung nach jahrzehntelangem Wohnen in allen drei Fällen zweifelsohne ein erheblicher Eingriff in die privaten Interessen. Die Mieter sind ca. 35-40 Jahre in ihren Wohnungen, die Umstände sind jedoch nicht so, dass

die Mieter hochbetagt wären. Besondere sonstige Gründe existenziell-wirtschaftlicher Natur liegen auch nicht vor. Dass die Grabstelle in der Nähe ist, ist durchaus nachvollziehbarer Grund für den Wunsch eines Verbleibs, dies kann jedoch auch von einer ähnlich nahe gelegenen Wohnung aus erfüllt werden, ebenso wie die Frage der Barrierefreiheit. Sonstige Umstände (wie etwa Umbau der Wohnung etc.) sind bestandsrechtliche Fragen. Bei den vorgebrachten privaten Interessen überwiegen gegenständlich die öffentlichen Interessen (vgl. auch VwGH 2004/06/0111).

Die Einholung von Gutachten der MA 25 zur Sanierungsfähigkeit des Gebäudes war nicht entscheidungserheblich. Ebenso wenig war eine Stellungnahme der MA 19 zur Prägung des lokalen Stadtbilds durch das vorliegende Gebäude entscheidungserheblich. Die Frage, ob ein Abriss im Sinne der geltenden Wiener Bauordnung, rechtens ist, stellt keine Vorfrage für den vorliegenden Verfahrensgegenstand dar und waren daher auch keine entsprechenden Erhebungen durchzuführen und kein Gutachten einzuholen..

Die Qualifikation als assanierungsbedürftig wie sie in § 1 Abs. 2 Stadterneuerungsgesetz vorgeschrieben ist, ist daher erfüllt ist, da damit mindestens die Hälfte der vorhandenen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist. Gesamt betrachtet erweist sich die Feststellung der Behörde als rechtens.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da der Rechtsfrage der „Luxuswohnung“ grundsätzliche Bedeutung zukommt und diese nicht ausreichend geklärt ist sowie ob dazu die Notwendigkeit entsprechender sachverständiger Feststellung (trotz mangelnder Mitwirkung und mangelnder Bekanntgabe geplanter Mietpreishöhen unter Umständen wie vorliegend) gegeben wäre. Ferner ist die Frage, ob der Baukonsens oder der faktische Bestand zur Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit infolge mangelhafter Ausstattung relevant ist, nicht durch Judikatur klargelegt.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Zeller