

# TE Lvwg Erkenntnis 2018/12/14 VGW-101/050/17003/2017, VGW-101/V/050/82/2018

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.12.2018

## Entscheidungsdatum

14.12.2018

## Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

98/05 Sonstige Angelegenheiten des Wohnbaus

## Norm

MRG §30 Abs2

StadtterneuerungsG §1 Abs2

1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Gamauf-Boigner über die Beschwerde 1) des Vereins A., vertreten durch B. C. als Obmann und 2) des B. C., Wien, E.-gasse gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 13. November 2017, Zl. ... mit dem ausgesprochen wurde, dass gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 des Mietrechtsgesetzes 1981 (MRG), BGBl. Nr. 520/1981 idgF auf Antrag des Vereines „F.“, vertreten durch Rechtsanwälte GmbH festgestellt wurde, dass die Errichtung eines Neubaus in Wien, E.-gasse, EZ ... der Kat. Gemeinde G. im öffentlichen Interesse liegt, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 20. März 2018

zu Recht erkannt und verkündet:

zu GZ: VGW-101/050/17003/2017,

Verein A.

I. Gemäß §§ 28 Abs. 1 iVm 29 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben und der Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Antrag des Vereins F. auf Feststellung, dass die Errichtung eines Neubaus in Wien, E.-gasse EZ ... der Kat.Gem. G. gem. § 30 Abs. 2 Z 15 Mietrechtsgesetz im öffentlichen Interesse liegt, abgewiesen wird.

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

B. C.

I. Gemäß §§ 28 Abs. 1 iVm 29 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben und der Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Antrag des Vereins F. auf Feststellung, dass die Errichtung eines Neubaus in Wien, E.-gasse EZ ... der Kat.Gem. G. gem. § 30 Abs. 2 Z 15 Mietrechtsgesetz im öffentlichen Interesse liegt, abgewiesen wird.

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

#### Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 10. November 2016 stellte der F., etabliert in Wien, E.-gasse den Antrag auf Erteilung eines Interessensbescheides im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 Mietrechtsgesetz. Begründend dazu wurde ausgeführt, dass auf dem gegenständlichen Grundstück derzeit ein Gebäude errichtet sei, welches von dem Antragsteller im Sinne der Vereinsstatuten zum Zweck der Erhaltung eines seit dem Jahr 18.. in Wien bestehenden Bethauses genutzt werde. In dem Gebäude befände sich aktuell ein notdürftig eingerichtetes Bethaus .... Der Verein beabsichtige nun auf der gegenständlichen Liegenschaft das aktuell bestehende Gebäude abzureißen und gleichzeitig stattdessen ein neues moderneres Bethaus zu errichten, welches einerseits erneuert und in besserem Zustand sowohl den Vereinszweck erfüllen als auch gemeinnützigen Interessen, nämlich der Befriedigung der religiösen und kulturellen Bedürfnisse der Vereinsmitglieder sowie sonstiger ... Mitbürger Wiens dienen solle. Einerseits sei beabsichtigt das Bethaus an gleicher Stelle in der Gestalt zu errichten, dass dieses der sogenannten „H.“, einem Bethaus, welches ... zerstört wurde, entsprechen soll. Es sollten auch mehrere Startwohnungen für Jungfamilien errichtet werden und an Stelle eines abbruchreifen Gebäudes ca. 800 m<sup>2</sup> neue zeitgemäße Vorder- und Hintertrakte mit gemischter Wohnwirtschaft und Kultur auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> entstehen. In dem derzeitigen Gebäude gebe es nicht einmal einen gewöhnlichen Personenaufzug. Behinderte Personen könnten nur unter schwierigen Bedingungen oder überhaupt nicht an den Gottesdiensten teilnehmen. Auch seien WCs teilweise nur am Gang zur Nutzung vorhanden. Dem einzigen im Hause wohnenden Einwohner Herr B. C., welcher in einer auf zwei Etagen zusammengelegten Wohnung auf 200 m<sup>2</sup> im Mietverhältnis wohne, seien bereits mehrere gleichwertige bzw. hochwertigere Wohnungen angeboten worden. Der Antragsteller beantragte somit den Erlass eines Interessensbescheides im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG mit welchem festgehalten wird, dass der geplante Neu- und Umbau im Sinne des gegenständlichen Bauvorhabens auch unter Berücksichtigung der Interessen des derzeitigen einzigen Mieters im öffentlichen Interesse liege. Dem Antrag waren Planunterlagen und Mietverträge beigelegt.

Aus dem Grundbuchauszug geht hervor, dass tatsächlich das verfahrensgegenständliche Grundstück in der E.-gasse zur Gänze dem F. als Eigentümer gehört.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 forderte die belangte Behörde Herrn B. C., den nunmehrigen Zweitbeschwerdeführer, der als Mieter Parteistellung hat, zur Stellungnahme auf. Dieser Aufforderung kam der Beschwerdeführer mit einem Schreiben vom Dezember 2016 dahingehend nach, dass er ausführte, dass es nicht richtig sei, dass ihm eine gleichwertige bzw. hochwertigere Wohnung angeboten worden sei. Überdies gebe es noch mehrere gewichtige Gegenargumente gegen dieses Projekt. Darauf werde er zu gegebenem Zeitpunkt zurückkommen. Überdies wies er auf Mietverträge, die verfahrensgegenständlichen Objekte betreffend hin und legte dazu Kopien vor.

Eine weitere Aufforderung seitens der belangten Behörde ging am 4. Jänner 2017 an den Verein A..

Die Antragstellerin übermittelte Einreichpläne hinsichtlich des geplanten Projektes. Aufgrund dessen wandte sich die belangte Behörde mit Schreiben vom 2. Februar 2017 an die Magistratsabteilung 37, ... mit dem Ersuchen um Erhebung und Stellungnahme zu den Fragen, ob das bestehende Gebäude nach seinem Konsens mit den Bebauungsvorschriften vereinbar ist; ob das bestehende Gebäude konsensgemäß errichtet wurde; ob von dem bestehenden Gebäude nach seinem Konsens mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient; wie viele Wohnungen im bestehenden Gebäude vorhanden sind und wie viele dieser Wohnungen das WC oder eine Wasserentnahmestelle außerhalb des Wohnungsverbandes haben; ob das vorgelegte Projekt den geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht; ob das vorgelegte Projekt nach der Bauordnung für Wien genehmigungsfähig ist; ob (räumlich betrachtet) für die Errichtung des geplanten Bethauses der Abriss des Wohnhauses erforderlich ist, sowie letztlich ob für das vorgelegte Projekt bei der MA 37 bereits ein Verfahren anhängig ist.

Die Bezirksvertretung ..., Bauausschuss legte den mit 2. November 2016 datierten Bescheid hinsichtlich der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien vor, wonach gewisse Abweichungen als zulässig festgestellt wurden.

Die Magistratsabteilung 37 legte den Bescheid vom 17. Jänner 2017 vor, wonach die Baubewilligung für die Errichtung eines Bethauses und eines Hotels mit Tiefgarage erteilt und bekannt gegeben wurde, dass die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front E.-gasse bekannt gegeben wurde. Es wurden dazu eine Vielzahl von Auflagen vorgeschrieben.

Mit Schriftsatz vom 9. Februar 2017 gab die Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ... eine Antwort auf die Fragen der belangten Behörde dahingehend, dass das bestehende Gebäude mit den Bebauungsvorschriften vereinbar sei, sowie dass das bestehende Gebäude konsensmäßig errichtet worden sei. Nach dem Konsens diene mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken. Im bestehenden Gebäude seien vier Wohnungen vorhanden. Hierbei hätten die Portierswohnung sowie die Wohnung Top 3 im 2. Obergeschoß das WC außerhalb des Wohnungsverbandes. Das vorgelegte Projekt entspreche nicht den Bebauungsvorschriften, die Abweichungen seien jedoch gemäß § 69 mit Bescheid vom 2. November 2016, Zl. ... vom Bausschuss bewilligt worden. Das vorgelegte Projekt sei bereits mit Bescheid vom 17. Jänner 2017 bewilligt worden. Das Projekt bestehe aus dem Neubau eines Hotels sowie eines Bethauses. Der Abriss des Wohnhauses sei für den Neubau des Hotelgebäudes notwendig. Die Baubewilligung sei am 17. Jänner 2017 erteilt worden.

Mit Schriftsatz vom 18. Mai gab die Antragstellerin durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter eine Stellungnahme dahingehend ab, dass das Projekt im öffentlichen Interesse sei, schon allein Verkehrsrücksichten im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG seien an sich geeignet, einen Interessensbescheid zu begründen. Auch die Assanierungsbedürftigkeit sei zu bejahen. Es werde eine Vermehrung von Wohnungen geben. Auch städtebauliche Rücksichten und die Versorgung der Bevölkerung mit Bedarfsgütern sowie die Verbesserung der Wohnkultur sprechen für die Erlassung des beantragten Interessensbescheides. Abschließend wurde mitgeteilt, dass dem nunmehrigen Beschwerdeführer mehrmals eine Ersatzwohnung angeboten worden sei und zwar im Sommer 2015 in der K.-gasse 1, im Juli 2016 in der K.-gasse 3, am 17. Jänner 2017 in der L.-straße. Diese Wohnungen habe der Beschwerdeführer abgelehnt bzw. sich nicht dazu geäußert.

Diesem Schriftsatz war ein Bescheid der Magistratsabteilung 37 Baupolizei ... vom 25. April 2017 beigelegt, mit dem Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben vorgesehen wurden. Dies unter Vorschreibung zusätzlicher Auflagenpunkte.

Die M. gab mit Schreiben vom 5. Mai 2017 eine positive Bewertung des geplanten Objektes ab. Am 6. März 2017 wurde mit Frau D. C., Bevollmächtigte des nunmehrigen Beschwerdeführers Herr B. C., eine Niederschrift vor der belangten Behörde aufgenommen, in der diese zusammengefasst angab, dass das Haus auf der Liegenschaft das letzte Bethaus sei, das vor ... als Bethaus fungierte und damals wie heute einen zentralen Ort für die ... Bevölkerung in Wien darstelle. Die Wohnung sei vor ca. 40 Jahren von ihr und ihrem Mann gemietet worden. Bei Abschluss des Mietvertrages sei eine Ablösezahlung geleistet worden. Sie und ihr Mann hätten die Wohnung renoviert und eine Heizung etc. eingebaut. Das Haus sei nicht abbruchreif. Das geplante Bethaus könne auf der gegenständlichen Liegenschaft sofort gebaut werden, ohne dass das Wohnhaus, in dem der nunmehrige Beschwerdeführer Mieter sei, abgetragen werden müsse. Aus diesem Grund sei man der Ansicht, dass die Errichtung des Bethauses kein öffentliches Interesse begründen könne. Die Liegenschaft E.-gasse ... sei derzeit unbebaut und werde als Parkplatz vermietet. Nach den baulichen Gegebenheiten sei es problemlos möglich, das geplante Bethaus im hinteren Bereich der Liegenschaft zu errichten. Ein Abriss des bestehenden Wohngebäudes sei dafür nicht erforderlich. Es sei von Seiten der Antragsteller noch keine Ersatzwohnung angeboten worden, die mit der jetzigen Wohnung vergleichbar wäre. Es sei auch aus religiösen Gründen notwendig, in unmittelbarer Nähe des jetzigen Wohnsitzes zu bleiben. Beigelegt waren Wikipedia-Auszüge hinsichtlich der an dem Ort befindlichen „H.“.

Die belangte Behörde holte Auskünfte hinsichtlich der Nettoauslastung der Gästebetten nach Betriebskategorien 2000 bis 2016 ein und verständigte die Parteien des Verfahrens mit Schreiben vom 22. März 2017 dahingehend, dass nach Auffassung der belangten Behörde aus dem bislang geführten Ermittlungsverfahren keine Umstände hervorgekommen seien, die ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG begründen würden.

Mit Mail vom 21. September 2017 gab die Magistratsabteilung 37, Baupolizei der belangten Behörde bekannt, dass die

Flächen des Wohnhauses in der E.-gasse teilweise nicht in den Konsensplänen eingetragen sind. Das Erdgeschoß bestehe aus einem Geschäftsklokal mit 24 m<sup>2</sup> sowie einer Portierswohnung mit 23 m<sup>2</sup>. Im 1. Stock befänden sich ein Versammlungssaal bzw. Büro mit 138,2 m<sup>2</sup>, im 2. Stock eine Wohnung mit 134 m<sup>2</sup>, im 3. Stock Wohnungen mit 128,7 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoß nämlich ein Dachboden betrage rund 140 m<sup>2</sup>. Diese Feststellungen wurden den Parteien des Verfahrens mit Schreiben vom 22. September 2017 zur Kenntnis gebracht. Diesbezüglich erfolgte eine Stellungnahme des Antragstellers durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter am 10. Oktober 2017 dahingehend, dass die Assanierungsbedürftigkeit im gegenständlichen Fall gegeben sei. Das Haus habe eine Gesamtnutzfläche von 447,9 m<sup>2</sup>, wovon 285,7 m<sup>2</sup> Wohnzwecken dienten. Das sei mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche. Das Dachgeschoß sei nicht ausgebaut und somit nicht in die Berechnung der Nutzfläche einzubeziehen. Gemäß Baukonsens seien vier und nicht tatsächlich zwei Wohnungen im Haus vorhanden, wobei mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sei, das heißt, ohne Wasserentnahmestelle oder WC im Wohnungsverband. Also gehe die Behörde zutreffend davon aus, dass der geplante Neubau zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse stehe.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2017 nahm der Beschwerdeführer dahingehend Stellung, dass der geplante Neubau des Hotels nicht im öffentlichen Interesse liege, weder zu Assanierungszwecken noch zu sonstigen öffentlichen Zwecken. Aus Verkehrsrücksichten bestünde kein Interesse. Hinsichtlich der Sanierungszwecke sei die Darstellung der Gegebenheiten im vorhandenen Gebäude Wien, E.-gasse unrichtig. Diese seien bereits seit Jahren völlig anders. Dass wegen eines uralten Baukonsenses, der nicht mehr der Wirklichkeit entspreche, ein Gebäude, ein historisches Bethaus, wegen einer angeblichen Assanierungsbedürftigkeit abgerissen werden soll, sei rechtswidrig. Tatsächlich sei folgender baulicher Zustand gegeben: Im Keller befände sich ein religiöses Ritualbad mit ein WC innen und Küche mit ein WC innen. Im Erdgeschoß befindet sich das Bethaus (ehemalige Portierwohnung) mit Wasser und WC innen. Außen befindet sich im Stiegenhaus ein WC. Im Halbstock befindet sich das Frauenbethaus (kein WC innen). Im ersten Stock befindet sich das Bethaus für Frauen und Männer (ehemalige H., welche ... – weitergeführt und betrieben wird (zwei WCs im Gang für das Bethaus). Im 2. Stock Wohnung B. C. mit WC und Wasser innen. Im 3. Stock eine kleine Wohnung B. C., eine weitere kleine Wohnung, jeweils WC und Bad und Wasser innen. Dieser der Antragstellerin bekannte Zustand sei seit Jahren so gegeben. Wenn es die Antragstellerin verabsäumt habe, allfällige baubehördliche Genehmigungen einzuholen, um den Baukonsens herzustellen, so sei ihr dies vorzuwerfen und hätte sie dies zumindest umgehend nachzuholen. Es sei sittenwidrig und rechtswidrig, wenn die Antragstellerin ihre eigenen rechtswidrigen Unterlassungen, den Baukonsens herzustellen, nunmehr zum Anlass nimmt, von einer Assanierungsbedürftigkeit zu sprechen, weil angeblich mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet sei und zwar ohne Wasserentnahmestelle oder WC im Wohnverband.

Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Antragstellerin diese Umbauten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen (Bau) Vorschriften gemacht hat.

Wären die Umbauten nicht gesetzeskonform durchgeführt worden, hätte die Baupolizei einschreiten müssen. Es sei daher entgegen der Ansicht der Antragstellerin keine Assanierungsbedürftigkeit gegeben. Zum Beweis dafür werde die Durchführung eines Lokalaugenscheines und Einholung sämtlicher Pläne von der Antragstellerin und Akten der Baupolizei beantragt. Es folgten weitere Ausführungen hinsichtlich des Punktes Vermehrung der Wohnungen und „zu anderen im öffentlichen Interessen gelegenen Gründe“ sowie zum Vorbringen hinsichtlich des Angebotes von Ersatzwohnungen an den Beschwerdeführer. Das Anbot einer gleichwertigen Wohnung im Sinne des Mietrechtsgesetzes sei nicht gemacht worden.

Dieser Stellungnahme war ein umfangreiches Beilagenkonvolut beigelegt. Es erging daraufhin am 13. November 2017 der bereits zitierte Bescheid, womit festgestellt wurde, dass die Errichtung eines Neubaues in Wien E.-gasse, EZ ... der Kat.Gem. G. im öffentlichen Interesse liegt.

Begründend wurde dazu ausgeführt wie folgt:

„Zu I.: Mit Schreiben vom 10.11.2016, eingelangt am 01.12.2016, beantragte der Verein F. (ZVR: ...) die Feststellung gemäß § 30 Abs. 2 Z 15 MRG, dass die Errichtung eines Neubaues auf der Liegenschaft in Wien, E.-gasse, EZ ... der Kat. Gem. G., im öffentlichen Interesse liegt. Der Verein ist Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft und tritt im gegenständlichen Verfahren als Antragsteller auf.“

Der Antragsteller beabsichtigt auf der gegenständlichen Liegenschaft den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Hotels (gemischte Nutzung: Hotelgewerbe und Wohnungen) an der Straßenfront sowie eines Bethauses im hinteren Bereich der Liegenschaft.

Im Antrag wird vorgebracht, dass auf dem gegenständlichen Grundstück derzeit ein Gebäude errichtet sei, welches vom Antragsteller im Sinne der Vereinsstatuten zum Zwecke der Erhaltung eines seit 18.. in Wien bestehenden Bethauses genutzt werde. Im dem Gebäude befindet sich aktuell ein „notdürftig eingerichtetes“ Bethaus .... Der Antragsteller plane, das Bestandsgebäude abzureißen und ein neues und modernes Bethaus zu errichten, welches sowohl den Vereinszweck erfüllen als auch gemeinnützigen Interessen, nämlich der Befriedigung der religiösen und kulturellen Bedürfnisse der Vereinsmitglieder sowie der ... Bevölkerung Wiens, dienen soll. Das Bethaus soll an jener Stelle errichtet werden, an der sich die sogenannte „H.“ (das ist eine Bethaus, welche ... zerstört wurde) befunden habe. Der Antragsteller beabsichtige, mit diesem Projekt ein symbolisches Zeichen für das Überleben und den erfolgreichen Wiederaufbau der ... Gemeinde ... zu setzen. Dem einzigen Mieter des Bestandsgebäudes, Herrn B. C., welcher in einer auf zwei Etagen zusammengelegten Wohnung auf 200 m<sup>2</sup> wohne, seien bereits mehrere gleichwertige Wohnungen bzw. hochwertigere Wohnungen angeboten worden. Es hätte bisher keine Einigung erzielt werden können.

Im Schriftsatz des rechtsfreundlichen Vertreters des Antragstellers vom 18.05.2017 wurde ergänzend vorgebracht, dass das geplante Projekt aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, aufgrund der Vermehrung von Wohnungen, aufgrund städtebaulicher Rücksichten, aufgrund einer wesentlichen Verschönerung des Stadtbildes, aus Gründen der Versorgung der Bevölkerung mit ..., aufgrund der Erweiterung des Freizeitangebots sowie aufgrund einer Aufwertung des touristischen Angebots in Wien im öffentlichen Interesse liegen würde.

Dem Antrag wurde vom Antragsgegner, Herrn B. C., entgegengehalten, dass es nicht zutreffend sei, dass gleichwertige bzw. höherwertige Wohnungen angeboten worden seien. Im gegenständlichen Miethaus befindet sich ein Bethaus, welches damals wie heute einen zentralen Ort für die ... Bevölkerung in Wien darstelle. Die Antragsgegner würden die Wohnung seit ca. 40 Jahren bewohnen und hätten bei Abschluss der Mietverträge eine Ablösezahlung geleistet und die Wohnung im Laufe der Jahre renoviert (Einbau einer Heizung etc.). Der Abriss des Miethauses sei für die Errichtung des Bethauses im hinteren Bereich der Liegenschaft nicht erforderlich, daher könne dadurch kein öffentliches Interesse begründet werden. Die Liegenschaft Wien, E.-gasse ... sei derzeit unbebaut, die Errichtung eines Hotels in kleinerer Ausführung könne jederzeit erfolgen.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 wurde von Seiten des Antragstellers ergänzend vorgebracht, dass für die Beurteilung der Frage, ob eine Assanierungsbedürftigkeit gegeben sei, ausschließlich der Baukonsens und nicht der Istzustand maßgeblich sei und daher der Neubau zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse liegen würde.

Der Antragsgegner legte zum vorgehaltenen Ermittlungsergebnis die Stellungnahme vom 31.10.2017 vor, in der vorbrachte, dass der geplante Neubau weder zu Assanierungszwecken noch aus sonstigen Gründen im öffentlichen Interesse liegen würde. Durch den geplanten Hotelbau würde die Verkehrslage nicht verbessert werden, vielmehr würde die Parkplatzsituation verschlechtert werden, da die Hotelgäste und Bewohnerinnen mehr Parkplätze benötigen und beanspruchen würden als neue errichtet würden. Weiters wurde bestätigt, dass die tatsächlichen Gegebenheiten im gegenständlichen Miethaus nicht dem baubehördlichen Konsens entsprechen würden. Im Keller würde sich ein religiöses Ritualbad befinden. Im Erdgeschoß gebe es die Portierswohnung nicht mehr. Dort befindet sich lediglich das Bethaus. Im Halbstock sei ein Frauenbethaus. Im 1. Stock sei das Bethaus für Frauen und Männer (= ehemalige H.), welche seit 130 Jahren betrieben werde. Im 2. Stock bestehe eine Wohnung mit WC und Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband und im 3. Stock zwei Wohnungen, jeweils mit WC und Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband. Die Antragstellerin sei verpflichtet, den baulichen Konsens herzustellen. Das Vorliegen einer Konsenswidrigkeit könne nicht zulasten des Antragsgegners ausgelegt werden. Weiters wurde bestritten, dass die geplanten 10 Wohnungen zur Vermehrung von Wohnungen geeignet wären. Für die Errichtung des geplanten Bethauses sei der Abriss des Bestandsgebäudes nicht erforderlich. Das bestehende Bethaus sei ein bleibendes Symbol .... Das geplante Hotel und das geplante Bethaus könnten ohne Abriss des Bestandsgebäudes auf der anschließenden Liegenschaft (E.-gasse ...) gebaut werden. Weiters wurde darauf verwiesen, dass die ... Bevölkerung in Wien seit Jahren ... versorgt sei und eine Ausweitung des Angebots nicht notwendig erscheine. Wien und die G. mit den vorhandenen Strukturen sei seit Jahren ein Anziehungspunkt für die Nachkommen der ehemaligen H.-Mitglieder, ... Touristen, Organisationen und viele Angehörige der ... Glaubensgemeinschaft. Es gebe keinen Bedarf an der Errichtung eines

Hotels. Zum vorgelegten Schreiben des Präsidenten der M. zum gegenständlichen Projekt wurde angemerkt, dass dieser zahlreiche Fakten ausblenden würde. So sei das Bethaus der H. nach der Zerstörung des Gebäudes in den erhalten gebliebenen Nebengebäuden weitergeführt worden. Das vorhandene H.-Bethaus sei die einzige in der G., die ... nicht zerstört worden sei; es handle sich um ein kulturhistorisches Denkmal. Der Antragsgegner lebe mit seiner Frau D. und ihren gemeinsamen 13 Kindern seit ca. 40 Jahren in den gegenständlichen Wohnungen. Die Kinder mit ihren Familien würden jedes Jahr zu den Feiertagen bzw. Urlauben/Ferien in die Wohnung der Eltern kommen, daher sei das Fortbestehen der Wohnungen und des Bethauses „lebenswichtig“. Für ihren behinderten Sohn sei es wichtig, dass er mit seiner Familie in einer vertrauten Wohn-Umgebung bleiben könne, in der er auch einfach das Bethaus aufsuchen könne. Schließlich wurde festgehalten, dass es das vom Antragsteller behauptete konkrete Angebot von vergleichbaren Ersatzwohnungen nie gegeben habe. Beantragt wurden ein Lokalaugenschein sowie die Einholung „der erforderlichen Sachverständigengutachten“.

Aufgrund des durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens wird der folgende entscheidungsrelevante Sachverhalt als erwiesen angenommen:

Der Antragsteller ist ein gemeinnütziger Verein und laut Grundbuchsatz vom 09.11.2017 Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ..., Kat.Gem. G.. Im gegenständlichen Miethaus sind folgende Mietverhältnisse aufrecht:

1 . Mietvertrag vom 10.06.1975 mit dem Verein A. (ZVR: ...), mit Sitz in Wien, N.-gasse über die Wohnung /3; als Vereinsobmann ist Herr J. C. (= B. C.) bestellt.

2. Mietvertrag vom 24.07.1986 mit Herrn B.C. über die Wohnung /1.

Das bestehende Gebäude auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse, ist mit den Bebauungsvorschriften vereinbar. Nach dem baubehördlich genehmigten Konsens dienen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken. Das Parterre ist als Geschäftslokalfläche sowie als Portierswohnung gewidmet. Das 1. OG ist als Versammlungsraum gewidmet, das 2. und 3. OG als Wohnfläche. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Im bestehenden Gebäude sind laut Baukonsens 4 Wohnungen vorhanden (Portierswohnung im Parterre [23 m<sup>2</sup>], Wohnung TOP 3 im 2. OG [134 m<sup>2</sup>], Wohnungen TOP 4 [64,90 m<sup>2</sup>] und TOP 5 im 3. OG [63,80 m<sup>2</sup>]). Die Portierswohnung im EG sowie die Wohnung TOP 3 im 2. OG haben laut Baukonsens das WC außerhalb des Wohnungsverbandes. Die aufrechten zwei Mietverträge beziehen sich auf die Wohnung Top 3 und Top 4. Zwei der vier Wohnungen verfügen über kein WC innerhalb des Wohnungsverbandes.

Der Abriss des gegenständlichen Bestandsgebäudes ist für den Neubau des geplanten Hotelgebäudes notwendig, nicht für die Errichtung des Bethauses.

Mit rechtskräftigem Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 17.01.2017,

..., wurde auf der Liegenschaft Wien, E.-gasse die Errichtung eines Hotels mit 5 Obergeschoßen, 2 Dachgeschoßen sowie einer eingeschossigen Tiefgarage mit 7 Stellplätzen bewilligt. Im Hof wurde die Errichtung eines Bethauses mit zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß sowie 2 Untergeschoßen, beinhaltend 4 Wohnungen und Gebetsräume, bewilligt. Der zwischen Bethaus und Hotel entstehende Innenhof soll unterkellert und durch zwei Arkadengänge seitlich abgeschlossen werden. Mit Bescheid der Magistratsabteilung 37 vom 25. April 2017 wurde ein Planwechsel bewilligt. Im Hotelgebäude sollen demnach in den Obergeschoßen einzelne Hotelzimmer zusammengelegt und in insgesamt 10 Wohnungen umgewidmet werden. Mit rechtskräftigem Bescheid der MA 37 vom 25.04.2017, ..., wurden Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) genehmigt. Es wurden im Hotelgebäude im 1. OG - 5. OG einzelne Hotelzimmer zusammengelegt und in insgesamt 10 Wohnungen umgewidmet.

Laut Statistik der Magistratsabteilung 23 lag die Nettoauslastung der Gästebetten in den jeweiligen Betriebskategorien 2016 in Wien bei rund 60 %.

Die sogenannte „H.“ ist ein Vereinsbethaus im gegenständlichen Miethaus. Früher stand das Bethaus im Hof der Häuser E.-gasse und .... Dieses wurde ... zerstört. In diesem Hof ist die Errichtung eines Bethauses (Baubewilligungsbescheid der MA 37 vom 17.01.2017, ...) geplant.

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus den vom Antragsteller vorgelegten Projektunterlagen sowie den Konsensplänen, der eingeholten Stellungnahmen der Magistratsabteilung 37 vom 09.02.2017 und vom 21.09.2017 sowie den Daten der Magistratsabteilung 23. Die Feststellung in Bezug auf die derzeitige Nutzung der Wohnflächen im 2. und 3. OG ergeben sich aus den übereinstimmten Angaben im Antrag vom 10.01.2016 und den Angaben von Frau D. C. in der Niederschrift vom 06.03.2017. Zu den Beweisanträgen im Schreiben des Antragsgegners vom 31.01.2017 wird

angemerkt, dass die Vornahme eines Lokalaugenscheins für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts nicht erforderlich erschien. Entscheidungsrelevant ist lediglich der bauliche Konsens, nicht die tatsächlichen Gegebenheiten. Daher war dem Ersuchen, diese vor Ort zu erheben, nicht zu folgen. Die Einholung weiterer Sachverständigengutachten war in Anbetracht der vorliegenden Ermittlungsergebnisse nicht erforderlich. Der Antragsgegner hat in seiner Stellungnahme ohne Konkretisierung lediglich die Einholung „der erforderlichen Sachverständigengutachten“ beantragt. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt konnte als erwiesen angenommen werden, das erstattete Vorbringen gab keinen Anlass, weitere Ermittlungsschritte zu setzen.

Der Antragsteller hat durch die vorgelegten Baubewilligungen seine Bauwerbereigenschaft bescheinigt. Er ist daher legitimiert, als Antragsteller im gegenständlichen Verfahren aufzutreten.

Aufgrund der getroffenen Feststellung, dass der Abriss des gegenständlichen Mietshauses für die Errichtung des Bethauses aus baulicher Sicht nicht erforderlich ist, bedarf es keiner Beurteilung, ob die Errichtung des geplanten Bethauses im öffentlichen Interesse liegt oder nicht. Die Interessensabwägung hat im gegenständlichen Verfahren ausschließlich zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau (Hotelgebäude), dem das Bestandsgebäude weichen soll, zu erfolgen.

Gemäß § 30 Abs. 1 MRG kann der Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen 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.

Unter „öffentliches Interesse“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG kann nicht der Schutz der Einzelinteressen verstanden werden (vgl. VwGH 17.12.1957, VwSlg 4501 A). 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 abzuwagen (vgl. VwGH vom 17.12.1957, VwSlg 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, MietSlg 37.457). Das Vorbringen des Antragsgegners im Hinblick auf den Stellenwert des bestehenden Mietverhältnisses für seine Familie war in Anbetracht dieser Judikatur bei der vorzunehmenden Interessensabwägung nicht zu berücksichtigen. Dass dies für die Mieter Härten mit sich bringt und sie ihr Bestandobjekt verlieren, hat der Gesetzgeber offenbar unter Bedachtnahme auf die bescheidmäßig festzustellenden öffentlichen Interessen bei der Schaffung der in Rede stehenden gesetzlichen Regelung in Kauf genommen.

Bei der Entscheidung ist zu beachten, dass es sich bei der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG nach der Judikatur des VwGH (ua VwGH vom 19.09.1999,

ZI. 98/06/126) um eine auf die Einschränkung bestehender Privatrechte gerichtete und daher im Zweifel restriktiv auszulegende Norm handelt.

Im gegenständlichen Verfahren war sohin zu prüfen, ob der geplante Neubau des Hotels an der Straßenfront - selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der Mieter - im öffentlichen Interesse liegt.

Von Seiten des Antragstellers wurde vorgebracht, dass der geplante Neubau aus Verkehrsrücksichten im öffentlichen Interesse liegen würde, da dieser geeignet sei, einen wesentlichen Schritt zur Verbesserung der Verkehrslage herbeizuführen. Durch die Schaffung von 7 PKW-Stellplätzen würde einer bestehenden Parkplatznot entgegengewirkt werden. Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass die Errichtung von 7 Stellplätzen in einer Garage primär dem Zweck der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung (laut Bescheid der MA 37 vom 25.04.2017 löst das Bauvorhaben eine Verpflichtung im Ausmaß von 26 Stellplätzen aus) dient, welche sich aus der Nutzung des Gebäudes ergibt. Keinesfalls liegt die Errichtung von Pflichtstellplätzen im öffentlichen Interesse, vielmehr ergibt sich diese aus den gesetzlichen Vorgaben für den Bauwerber. Die Errichtung bzw. Bereitstellung von 26 Pflichtstellplätzen ist daher nicht geeignet, ein öffentliches Interesse am geplanten Neubau zu begründen. Es ist nicht davon auszugehen, dass 7 Garagenplätze im

UG des geplanten Hotels einen Einfluss auf die Verkehrssituation bzw. die derzeit offenbar temporär aufgestellten Halteverbotsschilder in der Gasse an Feiertagen und während Messen haben würden. Hotelgaragen werden regelmäßig von Hotelgästen genutzt. Dem Einfluss von 7 Stellplätzen kommt im gegenständlichen Bereich jedenfalls keine so gewichtige Bedeutung zu, dass dadurch ein öffentliches Interesse begründet ist.

Die Qualifikation der Assanierungsbedürftigkeit ist nach § 1 Abs 2 Stadterneuerungsgesetz (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,
- 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).

Die Voraussetzung in der Z 1 ist aufgrund des Umstandes, dass das Bestandsgebäude abgerissen werden soll, im gegenständlichen Verfahren ohne Relevanz. Mindestens die Hälfte der Gesamtfläche im Bestandsgebäude dient nach dem baulichen Konsens Wohnzwecken. Im Bestandsgebäude sind mehr als 2 Wohnungen vorhanden. Die Voraussetzungen der Z 2 und der Z 3 sind somit ebenso gegeben. Die Portierswohnung im Parterre sowie die Wohnung TOP 3 im 2. OG sind als mangelhaft im Sinne des § 3 Abs. 10 StEG zu qualifizieren. Somit ist die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet und der Tatbestand der Assanierungsbedürftigkeit gegeben. Der geplante Neubau liegt somit im öffentlichen Interesse.

Bei der Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit ist nach der Judikatur des VwGH der baubehördlich genehmigte Konsens relevant (vgl. VwGH 21.09.2000, 99/06/0021). Daher waren allenfalls vorhandene konsenslos errichtete bauliche Änderungen im gegenständlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen und der Entscheidung nicht zugrunde zu legen.

Aus Sicht des Antragstellers liege der projektierte Neubau im öffentlichen Interesse, zumal durch das Projekt der Wohnungsbestand vermehrt werden würde. Festgestellt wurde, dass im geplanten Hotelgebäude 10 Wohnungen geschaffen werden sollen. Jene Wohnungen, die im Gebäude des geplanten Bethauses geplant sind, sind im gegenständlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen, da diese unabhängig vom entscheidungsrelevanten Projekt verwirklicht werden können. Laut den vorgelegten Konsensplänen und Vorbringen des Antragstellers in der Stellungnahme vom 18.05.2017 verfügt das Bestandsgebäude über eine Wohnfläche von 309,75 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Wohnungen. Durch den Neubau sollen laut Vorbringen des Antragstellers insgesamt 715,10 m<sup>2</sup> an Wohnfläche geschaffen werden. In den 715,10 m<sup>2</sup> sind auch die geplanten 4 Wohnungen im 2.OG des Bethauses enthalten. Im geplanten Hotel wird eine Wohnnutzfläche im Ausmaß von 498,50 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Einheiten geschaffen. Durch die Errichtung des geplanten Hotelgebäudes wird die Wohnnutzfläche im Verhältnis zum Bestandsgebäude um 188,75 m<sup>2</sup> vermehrt. Diese Vermehrung ist nicht geeignet, ein öffentliches Interesse im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG zu begründen. Eine Vermehrung der Wohnnutzfläche um 188,75 m<sup>2</sup> oder 6 Appartements, die sich in einem Hotel befinden, stellt - sofern man davon ausgeht, dass diese Appartements überhaupt Wohnraum im Sinne dieser Bestimmung darstellen, lediglich eine geringfügige Vermehrung dar.

Laut den vorgelegten Projektunterlagen sollen im Hotel 10 Wohneinheiten geschaffen werden. In Anbetracht der Größe der gegenständlichen Liegenschaft bzw. der Größe des Hotelprojektes ist abzuleiten, dass der Schwerpunkt nicht in der Errichtung von Wohnungen im Sinne des MRG liegt, sondern beim gewerbsmäßigen Betrieb eines Hotels. Selbst wenn man der Auffassung des Antragstellers folgen würde, dass ein quantitativer Wohnungsbedarf anzunehmen sei, sind die Einheiten im geplanten Hotel nicht geeignet, einem allfälligen quantitativen Wohnungsfehlbestand entgegenwirken zu können. Da die geplanten Wohnungen nicht vom Beherbergungsbetrieb abgetrennt sind, stellen sie keine Wohnungen dar, die der Gesetzgeber bei der Formulierung im § 30 Abs. 2 Z 15 MRG vor Augen hatte. Vielmehr handelt es sich um Appartements, die in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb eingebettet sind. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt - wie zu den übrigen Hotelzimmern - über die gewerblich

genutzten Flächen (Eingang, Lift, Gang). Bei Gesamtbetrachtung der Liegenschaft und des geplanten Projekts stehen eindeutig die wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers an der Errichtung des Hotels im Vordergrund. Aufgrund dieser Gewichtung sowie des Umstandes, dass die Vermehrung der Wohnnutzfläche um 188,75 m<sup>2</sup> auf der gegenständlichen Liegenschaft (die Gesamtgröße der Liegenschaft beträgt laut Projektunterlagen 2.125 m<sup>2</sup>) keine Schwelle erreicht, die nach der gebotenen restriktiven Auslegung nach Art und Umfang geeignet ist, ein geringfügiges Ausmaß zu überschreiten. Da der Tatbestand der Vermehrung von Wohnungen schon aus den angeführten Gründen ausscheidet, waren keine Erhebungen und Feststellungen in Bezug auf den vorgebrachten Wohnungsfehlbestand durchzuführen.

Laut Statistik der Magistratsabteilung 23 lag die Nettoauslastung der Gästebetten in den jeweiligen Betriebskategorien 2016 in Wien bei rund 60 %. Ein Bedarf an einem zusätzlichen Hotel, der geeignet ist, ein öffentliches Interesse zu begründen, ist dieser Statistik zufolge nicht erkennbar.

Dem Vorbringen, dass das gegenständliche Projekt (das Bethaus betreffend) im Hinblick auf seine Wirkung auf das Stadtbild und daher aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse liegen würde, wird nicht gefolgt, zumal der Abbruch des Bestandsgebäudes für die Errichtung des Bethauses nicht erforderlich ist.

Das Vorbringen in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit Bedarfsgütern geht ins Leere, da lediglich dann ein öffentliches Interesse begründet werden würde, wenn es aktuell Versorgungsengpässe gäbe und eine bedarfsgerechte Versorgung nur durch das gegenständliche Projekt gewährleistet werden könnte. Die dem Hotelbetrieb angeschlossene Gastronomie für die Versorgung der ... Bevölkerung ... ist daher nicht geeignet, ein gewichtiges öffentliches Interesse zu begründen. Genauso wenig kann ein solches durch das hoteleigene Fitnessstudio nachgewiesen werden. Davon abgesehen, dass in den vom Antragsteller vorgelegten Projektunterlagen im Dachgeschoß kein Fitnessbereich, sondern lediglich ein Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad ausgewiesen ist, kann das gewerbliche Angebot der Nutzung eines Fitnessbereichs schon dem Grunde nach kein öffentliches Interesse begründen, das die Aufkündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigen würde.

Von medialer Berichterstattung lässt sich das Vorliegen eines öffentlichen Interesses im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG nicht ableiten. Der Verweis auf barrierefreie Wohnungen und Energieeffizienz geht ebenso ins Leere, zumal sich die Bedachtnahme auf Barrierefreiheit und energieeffizientes Bauen bereits aus den baurechtlichen Vorschriften, die im Neubaufall einzuhalten sind, ergibt.

Das vorgelegte E-Mail (Beilage ..2 zum Schriftsatz vom 18.05.2017) ist für das gegenständliche Verfahren ohne Bedeutung, zumal es sich ausschließlich auf die Errichtung des Bethauses bezieht. Aus dem vorgelegten Schreiben (Beilage ..3 zum Schriftsatz vom 18.05.2017) geht hervor, dass das Projekt von Seiten der M. befürwortet wird. Den darin angeführten Argumenten kann nach Ansicht der Behörde kein solches Gewicht zukommen, das die Aufkündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigen würde.

Im Hinblick auf das Vorliegen des Tatbestandes der Assanierungsbedürftigkeit des Bestandsgebäudes war jedoch spruchgemäß zu entscheiden.“

Dagegen richten sich die form – und fristgerecht eingebrachten Beschwerden sowohl des Vereins A. sowie des Herrn B. C. persönlich. Damit wurde der Bescheid zur Gänze angefochten. Dies aus den Gründen der materiellen Rechtswidrigkeit und der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Es lägen die Anfechtungsgründe der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen Tatsachenfeststellungen vor. Dazu verwies der Beschwerdeführer zunächst in den weitgehend gleichlautenden Beschwerden auf das bisherige Vorbringen im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens, gab eine Sachverhaltsdarstellung wieder und führte dann begründend aus, dass der angefochtene Bescheid insoweit nicht nachvollziehbar sei und in der Begründung mangelhaft, als die Feststellungen über den Baukonsens, die diesem Bescheid zugrunde gelegt wurden, nicht überprüft werden könnten. Es sei nämlich von der belangten Behörde dazu weder der Akt der MA 37 noch jene Pläne, auf die sich der Baukonsens stützen soll, eingeholt worden, noch lägen diese im Akt. Im angefochtenen Bescheid würde auch nicht näher festgestellt, auf welches Datum (welches Jahr) sich der Baukonsens stützen sollte. Daher würden die angeführten Feststellungen über den Baukonsens zum Gebäude in Wien, E.-gasse, das abgerissen werden soll, ausdrücklich bestritten. Ebenso bestritten werde, dass der tatsächlich vorhandene Ist-Zustand des Gebäudes nicht dem Baukonsens entspricht. Die Richtigkeit der Schreiben der Magistratsabteilung 37 zum Baukonsens würden daher in diesem Zusammenhang mangels Überprüfbarkeit

bestritten. Zum Beweis dieses Vorbringens wurde die Einholung des gesamten Bauaktes der Magistratsabteilung 37 hinsichtlich der Liegenschaft Wien, E.-gasse samt den Plänen über den Baukonsens und die Einvernahme des Beschwerdeführers sowie seiner Ehefrau als Zeugen beantragt. Es sei geradezu absurd und gegen jegliche Intention des Gesetzes, wenn als Grundlage für die Entscheidung der tatsächliche und seit Jahren genutzte bauliche Zustand ignoriert würde und zwar unabhängig davon, ob baurechtlich genehmigt oder nicht. Durch die Assanierung als städtebauliche Maßnahme sollten desolate, mangelhafte Wohnsituationen verbessert werden, und nicht bestehende, gute und vom Mieter nach einer Ablösezahlung sanierte Wohnungen zerstört. Die belangte Behörde habe mit dem angefochtenen Bescheid festgestellt, dass ein öffentliches Interesse an der Errichtung eines Neubaues auf der Liegenschaft in Wien, E.-gasse bestünde und dies mit der Assanierungsbedürftigkeit begründet.

Dies sei aus nachfolgenden Gründen unrichtig, nämlich das gemäß § 30 Abs. 1 MRG ein Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen könne. Die Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z 15 MRG, die im gegenständlichen Verfahren heranzuziehen ist, sei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes restriktiv auszulegen und es habe der Mieter ein Recht auf Abwägung seiner schutzwürdigen Interessen gegen ein allfälliges öffentliches Interesse. Eine Interessensabwägung habe aber auch bei widerstreitenden öffentlichen Interessen stattzufinden.

Sodann wäre zu überprüfen, ob der geplante Neubau des Hotels an der Straßenfront im öffentlichen Interesse liegt. Diesbezüglich sei auf das Stadterneuerungsgesetz einzugehen. Rechtlich unrichtig habe die belangte Behörde beurteilt, dass mindestens die Hälfte der Gesamtfläche im Bestandgebäude nach dem baulichen Konsens Wohnzwecken diene, im Bestandgebäude mehr als zwei Wohnungen vorhanden seien und die Portierwohnung im Parterre sowie die Wohnung TOP 3 im 2. Obergeschoß als mangelhaft im Sinne des § 3 Abs. 10 Stadterneuerungsgesetz zu qualifizieren sei. Unrichtig sei auch, dass bei der Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit jedenfalls der baubehördlich genehmigte Konsens relevant sei und daher allenfalls ohne vorhandenen Konsens errichtete bauliche Änderungen im gegenständlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen und der Entscheidung nicht zugrunde zu legen seien. Die Verfahrensbehörde habe ganz richtig ausgeführt, dass bei dem geplanten Projekt eindeutig die wirtschaftlichen Interessen des Bauwerbers an der Errichtung des Hotels im Vordergrund stünden. Bereits auf Grundlage dieser Ausführungen hätte daher die belangte Behörde rechtlich zum Schluss kommen müssen, dass im gegenständlichen Fall kein öffentliches Interesse zu Assanierungszwecken vorliege. Eine Interessensabwägung zwischen einer allfälligen Assanierungsbedürftigkeit und den sonstigen widerstreitenden öffentlichen Interessen bzw. den schutzwürdigen Interessen der Mieter habe die belangte Behörde nicht vorgenommen. Die Assanierungsbedürftigkeit sei ein Argument aus den 1970er Jahren und sollte den Anteil an Substandard-Wohnungen in Wien reduzieren. Keinesfalls sei jedoch der Zweck des Stadterneuerungsgesetzes und der darin normierten Assanierungsbedürftigkeit, dass ein Gebäude, in dem sich ohnehin seit mehr als 40 Jahren drei Wohnungen mit WCs im Inneren befinden, abgerissen würden, um statt dessen ein Hotel zu errichten. Selbst wenn kein Baukonsens am Ist-Zustand vorliegen sollte, so wäre dieser Zustand der Antragstellerin seit Jahrzehnten bekannt und hätte es die Antragstellerin verabsäumt, allfällige baubehördliche Genehmigungen einzuholen, um den Baukonsens herzustellen; das Unterlassen wäre daher der Antragstellerin vorzuwerfen. Dass sich die Antragstellerin auf die Assanierungsbedürftigkeit unter diesen Voraussetzungen berufen könnte, sei sittenwidrig und rechtsmissbräuchlich. Im verfahrensgegenständlichen Gebäude befindet sich seit 130 Jahren die H., bei er es sich um ein bleibendes Symbol ... in Wien handle und deren religiöse Bedeutung für die ... Gemeinde und die ... Bevölkerung herausragend sei. Hotel und neues Bethaus könnten aber ohne Abriss und Zerstörung des bestehenden Gebäudes auch auf dem anschließenden der Antragstellerin gehörigen Grundstück E.-gasse ... gebaut werden.

Was das sonstige von der Antragstellerin ins Treffen geführte angebliche öffentliche Interesse an der Errichtung des Neubaus des Hotels betrifft, habe die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid das Vorliegen eines öffentlichen Interesses bereits verneint. Konkrete Ersatzwohnungen nach dem MRG seien dem Beschwerdeführer bisher nicht angeboten worden. Es würden daher die Anträge auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie Aufhebung, in eventu. Abänderung des angefochtenen Bescheides gestellt.

Im Hinblick auf die Ausführungen in der Beschwerde richtete das erkennende Gericht an die Magistratsabteilung 37 die Anfrage dahingehend, ob es für das verfahrensgegenständliche Objekt einen Baukonsens dahingehend gibt, dass die Sanitäranlagen (WCs außerhalb der Wohneinheit) adaptiert wurden. In Reaktion darauf, erreichte das erkennende Gericht ein E-Mail seitens der Magistratsabteilung 37 mit dem Inhalt, dass laut Konsens die Gang WCs im 3. Obergeschoss aufgelassen und in die Wohnungen Top 4 und 5 jeweils ein internes WC eingebaut wurde. Dies sei im

Jahr 1966 geschehen. Im Jahr 1987 sei die Wohnung Top 3 mit der Wohnung Top 5 durch eine interne Stiege verbunden worden. Insofern habe auch die Wohnung Top 3 das interne WC der Wohnung Top 5 zur Verfügung. Diesbezüglich wurden Pläne in Kopie vorgelegt.

Aufgrund eines Hinweises des rechtsfreundlichen Vertreters des Antragstellers veranlasste das erkennende Gericht die Anfertigung eines Vereinsregisterauszuges hinsichtlich des Vereines A., aus dem hervorging, dass der Zweitbeschwerdeführer vom 4. November 2012 bis 3. November 2017 Obmann des erstbeschwerdeführenden Vereines war.

Ebenso wurden seitens der Vereinsbehörde die Statuten des Vereines A. vorgelegt, aus denen sich ergab, dass der Vorstand des Vereines aus zwölf Mitgliedern und einem Obmann bestehe, welche von der Generalversammlung aus den Organisationsmitgliedern auf die Dauer von fünf Jahren gewählt wurden. Der von der Generalversammlung gewählte Vorstand wählt bei seiner konstituierenden Sitzung das Präsidium, bestehend aus Obmann, Obmann Stellvertreter, Schriftführer Stellvertreter, Kassier. Der Obmann vertritt die Organisation in allen Belangen und führt den Vorsitz im Vorstand und im Präsidium, er vertritt den Verein nach außen gegenüber den Behörden und dritten Personen, vollzieht die Beschlüsse der Generalversammlung sowie des Vorstandes. Einen Usus über das allfällige Vorgehen im Falle der Nichtneuwahl des Vorstandes bzw. des Präsidiums enthalten die Statuten nicht.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den erstinstanzlichen Verwaltungsakt sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 20. März 2018. Der Verein A., Herr B. C. und die Magistratsabteilung 64 waren als Partei, der F. mitbeteiligte Partei Frau D. C. und Herr Dipl.-Ing. P. als Zeugen geladen.

Zunächst legte der Beschwerdeführer eine Meldung an die Vereinsbehörde vom 14. März 2018 betreffend Neuwahl des Vereinsvorstandes mit dem Inhalt vor, dass bei der letzten Generalversammlung am 14. März 2018 folgende Personen in den Vorstand gewählt wurden, nämlich als Obmann Herr J. C., als Schriftführer Herr R., als Schriftführer Stellvertreter Herr S., als Kassier Herr T., als Kassier-Stv. Herr U. und gab dazu weiters an, dass er vor der Wiederwahl von der Vereinsbehörde nicht aufgefordert wurde, neue Vereinsorgane bekannt zu geben. Das Schreiben, das an die Vereinsbehörde gesendet wurde, wurde in Kopie vorgelegt und zum Akt genommen. Es wurde darin die verspätete Neuwahl des Vereinsvorstandes damit begründet, dass Frau V. im Oktober 2017 verstarb; wegen der Trauerfeierlichkeiten hätte die für 1. November 2017 einberufene Generalversammlung verschoben werden müssen. Es habe jedoch eine Neuwahl stattgefunden.

Die rechtsfreundliche Vertreterin der beiden Beschwerdeführer und Parteien gab dazu an, dass auch für die Zeit der Vakanz der Beschwerdeführer als Obmann des Vereins im Amt geblieben ist.

Dazu gab die Vertreterin der mitbeteiligten Partei an, dass nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes eine Weitervertretung nach Ablauf der Funktionsperiode nicht anzunehmen ist. Im Anschluss daran erläuterte die erkennende Richterin ihre Auffassung zu der Frage der Vertretungsbefugnis des Beschwerdeführers als Vereinsobmann hinsichtlich der Wohnung im zweiten Stock, Top 3, dass durchaus von einer Vertretungsbefugnis des Beschwerdeführers für den beschwerdeführenden Verein auszugehen ist. Dies im Hinblick auf den Kommentar Krejci/Bydlinski/Weber-Schallauer sowie die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 21. Juli 2014, Zl. ... und in Hinblick auf den Umstand, dass mit dem 14. März 2018 ein neuer Vorstand bestellt wurde. Es wird daher von der Ordnungsgemäßheit der Einbringung der Beschwerde des Vereins A. durch ihren Obmann ausgegangen, sodass über diese in der Sache zu entscheiden ist.

Weiters wurde erläutert, dass aufgrund einer Information seitens Dipl.-Ing. P., von der MA 37 – Baupolizei, davon auszugehen ist, das konsensgemäß in die Wohnung Top 4 und 5 im Jahr 1969 ein internes WC eingebaut wurde und im Jahr 1987 die Wohnung Top 3 und Top 5 konsensgemäß durch eine interne Stiege verbunden wurde und insofern auch Top 3 ein internes WC aufweist. Dazu gab Frau Dr. W. die Vertreterin der beiden beschwerdeführenden Parteien an:

„Durch die Verbindung der Wohnungen Top 3 und 5 nach einem Baukonsens im Jahre 1987 hat nunmehr auch Top 3 Zugang zu einem internen WC bzw. liegt zwischen Top 3 und 5 nur mehr eine einzige verbundene Wohnung vor, sodass die Voraussetzungen im Sinne des § 1 Abs 2 Z 4 iVm § 3 Z 10 und § 6 Abs. 2 Z 1 Stadterneuerungs G nicht mehr gegeben sind. Die Erhebungen der MA 37 decken sich auch mit dem Vorbringen der Antragstellerin im verfahrenseinleitenden Antrag in dem es auch bereits heißt, dass Herr B. C. in einer auf zwei Etagen zusammengelegten Wohnung auf 200 m<sup>2</sup> wohnt.“

Die Vertreterin der belangten Behörde verwies dazu auf das Schreiben der MA 37 vom 9. Februar 2017 dessen Punkt 4.

Die Vertreterin der mitbeteiligten Partei gab dazu an wie folgt:

„die mitbeteiligten Partei geht davon aus, dass es sich nach wie vor um zwei getrennte Wohnungen handelt, daran ändert auch die Verbindungstreppe nichts. Hinsichtlich dieser Verbindungstreppe bestünde nach Ansicht der mitbeteiligten Partei eine Rückbauverpflichtung bei Änderung der Mietverhältnisse und daher ist von zwei getrennten Wohnungen auch im Sinne des Stadterneuerungs G. auszugehen. Der Einbau de Wendeltreppe wurde der Vermieterin ordnungsgemäß angezeigt und auch zugesagt, dass bei Ende des Mietverhältnisses diese rückgebaut werde.“

Dazu gab die Beschwerdeführervertreterin an, dass selbst eine allfällige Rückbauverpflichtung nichts am bestehenden Baukonsens ändere, auch nach dem bisherigen Vorbringen der belangten Behörde bzw. der mitbeteiligten Partei sei der Baukonsens zugrunde zu legen.

Herr B. C., der Erstbeschwerdeführer gab zu Protokoll, dass er den Baukonsens 1986 eingeholt habe. Es habe auf beiden Etagen WC und Bad gegeben. Im zweiten Stock gäbe es ein WC und Bad bereits seit den 1960er-Jahren, das auf dem Plan der MA 37 eingezeichnete Bad im zweiten Stock beinhaltet auch ein WC.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20. März 2018 gab der Zeuge

Dipl.-Ing. P. nach Wahrheitserinnerung Folgendes zu Protokoll:

„Es ist tatsächlich so, dass die WC's konsensgemäß in den Wohnungsverband integriert sind. Im Jahr 1966 gab es den Konsens für Bad und WC im 3. Stock. Die Bewilligung aus dem Jahr 1987 betrifft die Innentreppe. Der Urkonsens hinsichtlich des zweiten Stockes, der noch im Jahr 1966 bestand bezeichnet das im Plan von 1987 als Bad bezeichneten Raum noch als Zimmer. Im Bescheid es dem Jahr 1987 ist von einem Umbau eines Bades nicht die Rede.“

Dazu gibt der Bf an: „Im Jahr 1979, als ich eingezogen bin, gab es im zweiten Stock schon das Bad.“

Lt. Aussagen des Zeugen gibt es zwischen 1966 und 1979 keinen Plan.

„Es kann sein, dass aus der Konsensmappe ein Konsens auch entfernt worden ist.“

Auf Befragen der BfV:

„Es ist möglich innerhalb der beiden Wohnungen das WC und Bad aufzusuchen, trotz der vorhandenen Innentreppe sind es jedoch noch baupolizeilich zwei Wohnungen.“

Im Rahmen der mündlich

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Wien LVwg Wien, <http://www.verwaltungsgericht.wien.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)