

KA III - 69-3/01

MA 69, Prüfung von fünf unter die Bestimmungen des § 1 Abs.4 MRG fallenden Wohnhäusern

Ausschusszahl 46/01, Sitzung des Kontrollausschusses vom 29. Oktober 2001

Äußerung der Magistratsabteilung 69 gem. § 10 Absatz 5 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien, Anhang 3, Sonderbestimmungen für das Kontrollamt:

Zu den prüfgegenständlichen Wohnhäusern wird wie folgt berichtet:

1. Die Magistratsabteilung 69 hat im Wege der Magistratsabteilung 24 die Kosten einer entsprechenden Sanierung der Wohnhausanlagen in Wien 19, Hofzeile 15, und Chimanistraße 36, ermitteln lassen und anschließend Berechnungen über die Finanzierung - insbesondere welche Kostenbelastung auf jede einzelne Wohneinheit entfällt - angestellt. Die mit dem Hauptmieter geführten Verhandlungen hatten seitens der Magistratsabteilung 69 das Ziel, die Sanierungskosten zur Gänze durch den Hauptmieter bzw. dessen Untermieter tragen zu lassen. Ein Endergebnis liegt aber noch nicht vor, da der Hauptmieter und dessen Untermieter auch die Variante prüfen, in Neubauten umzuziehen.

2. Der im Fall eines Einfamilienhauses in Wien 19 bestehende Mietvertrag unterliegt dem Kündigungsschutz des MRG. Derzeit liegt weder ein Kündigungsgrund vor noch besteht Bereitschaft des 1947 geborenen Mieters, von sich aus zu kündigen.

3. Mit PD 7174 wurde im März 2001 seitens des Wiener Gemeinderates die schon vorher bestehende Flächenwidmung im gegenständlichen Bereich in Wien 19 bestätigt. Der Mietvertrag unterliegt dem Kündigungsschutz des MRG. Der seinerzeit abgeschlossene Mietvertrag umfasst die Liegenschaft "... samt den darauf befindlichen Baulichkeiten ...". Eine detaillierte Aufzählung und Beschreibung, um welche Baulich-

keiten es sich handelt, wurde seinerzeit nicht verfasst. Der derzeit optische Eindruck des Einfamilienhauses lässt aber durchaus den Schluss zu, dass im Zuge der in der Zwischenzeit stattgefundenen Renovierung nicht mehr Bodenfläche bzw. mehr Kubatur in einem solchen Ausmaß entstanden ist, dass daraus ein Kündigungsgrund abgeleitet werden könnte.

4. Das alte Gärtnerwohnhaus in Wien 22 wird derzeit von der Witwe des seinerzeitigen Gärtners bewohnt. Die Magistratsabteilung 69 betrachtet bis zum Ableben der Bewohnerin das Nutzungsverhältnis als "jederzeit widerrufliches Prekarium". In diesem Sinne hat die Magistratsabteilung 69 auch die Tochter der Bewohnerin informiert; die Tochter und voraussichtliche Erbin hat derzeit auch kein Interesse an einer allfälligen Weiternutzung.