

Erhebung und Auswertung der Leistungen der Wiener Schlichtungsstellen in Wohnrechtsangelegenheiten

Wolfgang Stangl

Schlichtungsstellen in Mietrechtsangelegenheiten sind in einer Reihe österreichischer Gemeinden und so auch in der Gemeinde Wien errichtet. Sie haben gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG) die Aufgabe, die Gerichte in ihrer Tätigkeit zu entlasten. Zu diesem Zweck ist ein Mietrechtsverfahren zwingend zuerst bei der Gemeinde – und das bedeutet bei der entsprechenden Schlichtungsstelle – anhängig zu machen, so weit die strittige Angelegenheit einen Gegenstand betrifft, der in § 37 Abs.1 MRG geregelt ist. Wichtige durch diese Bestimmung geregelte Materien betreffen etwa die Anerkennung als Hauptmieter, Konflikte die aus der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Mietobjekt entstehen, Streitigkeiten über die Höhe bzw. Angemessenheit des Hauptmietzinses, der Betriebskosten oder Streitigkeiten wegen Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten.

Erst wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle geführt wurde besteht für jene Partei, die mit der Entscheidung nicht einverstanden ist, die Möglichkeit, das zuständige Bezirksgericht anzurufen, um das Verfahren fortzusetzen.

Wird allerdings nicht binnen drei Monaten durch die Schlichtungsstelle entschieden, kann jede Partei gemäß MRG gleichfalls das zuständige Bezirksgericht anrufen und die Sache dort anhängig machen.

Die Dokumentation und sozialwissenschaftliche Analyse der Leistungen der Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten samt ihren Außenstellen im Laufe eines Kalenderjahres ist das Thema dieses Projekts und wurde seitens der MA 50 der Gemeinde Wien beauftragt.

Die Studie hat eine Fülle empirischer Ergebnisse erbracht, die im Projektbericht auf 70 Seiten dargestellt und interpretiert worden sind. Ein umfangreicher Tabellenteil ist dem Bericht angeschlossen.

Einige Ergebnisse und Interpretationen sollen nun kurz dargestellt werden:

Im Untersuchungsjahr 2000 wurden in der magistratsinternen Datenbank PAM3 10.973 Akten angelegt. Von dieser Grundgesamtheit ausgehend konnte in 8.518 Fällen ermittelt werden, ob Mieter oder Vermieter den Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht haben. Die Untersuchung ergab, dass in fast 9 von 10 Fällen (89 %) Anträge von Mietern bei den Schlichtungsstellen gestellt wurden.

Die Anliegen der Mieter beziehen sich überwiegend auf die Nichtanerkennung des vorgeschriebenen Zinses (42% des Gesamtanfalls bei der Schlichtungsstelle), der Betriebskosten (31%) oder auf Streitigkeiten aus gezahlten Ablösen (5%).

Streitigkeiten, die aus „§18-Sanierungen“ entstehen (10% aller Anträge) werden ausschließlich von Vermietern eingebracht. Anträge aus dem Titel „EVA“ (Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) (8%) können aufgrund der Aktenlage nicht eindeutig der einen oder anderen Seite zugeordnet werden.

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass Mieteranliegen länger dauern: Innerhalb von drei Monaten sind ca. ein Fünftel (19%) der Mieteranträge erledigt, gegenüber mehr 63% auf Seiten der Vermieter.

Große Unterschiede zeigen sich bei der Art der Erledigung der Anträge: Sind Mieter Antragsteller, so wurde seitens der Behörde in einem Viertel der Fälle „in der Sache entschieden“ und in gleichem Umfang kam es zu einem Vergleich. Sind hingegen Vermieter Antragsteller, so entschied die Behörde in 8 von 10 Fällen inhaltlich und ein Vergleich ist eine marginale Option (0,2%).

Die zeitlichen und inhaltlichen Differenzen zwischen den Anträgen führen wir auf die unterschiedlichen Inhalte zurück, die seitens der Mieter bzw. Vermieter eingeklagt werden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass auch andere Faktoren differenzbildend sind, die wir aber nicht kennen.

Antragsgegner von Mietern waren in 37% der Anträge die Gemeinde Wien (Wiener Wohnen), in 60% waren private Vermieter Antragsgegner und in einem geringen Ausmaß (2%) „sonstige Vermieter“, wie das Rote Kreuz, die Katholische Kirche und andere Organisationen, die als „atypische“ Vermieter in dieser Kategorie zusammengefasst worden waren und schließlich fielen 1% der Antragsgegner in die Rubrik Gemeinnützige.

Der Studie ist weiters zu entnehmen, dass Mieter in Verfahren gegen die Gemeinde Wien vergleichsweise selten professionell rechtlich vertreten sind, während Mieterinteressenvertretungen in Verfahren gegen private Vermieter quantitative große Bedeutung besitzen.

Wenn Mieter die Gemeinde Wien klagen, so hauptsächlich aus Streitigkeiten wegen der Betriebskosten (38%), oder über die Höhe des Zinses (51%), werden private Vermieter geklagt, so hauptsächlich wegen der verrechneten Betriebskosten (33%) oder wegen der Zinshöhe (45%).

Auch in diesen auf Geldbeträge gerichteten Verfahren sind Vermieter in der Durchsetzung ihrer rechtlichen Interessen erfolgreicher als Mieter; freilich ist auch hier wieder zu beachten, dass unterschiedliche Rechtsmaterien den Streitgegenstand bilden: Als Antragsgegner verlieren Mieter die Verfahren in 9 von 10 Fällen, Mieter als Antragsteller gewinnen ihre Verfahren gegen die Gemeinde Wien in rund sechs von zehn Fällen (stattgegeben oder teilweise stattgegeben), gegen private Vermieter in etwas mehr als in sieben von zehn Verfahren.

Am Schluss der Studie wurde der Versuch unternommen, die in der Stichprobe errechneten Eurobeträge auf alle Verfahren im Untersuchungsjahr 2000 für die Gemeinde Wien und für private Vermieter hochzurechnen.

Es wurden zwei Schätzmodelle mit ähnlichen Resultaten gerechnet: demnach haben die privaten Vermieter jährlich mindestens rund 8 Millionen Euro rückzuerstatten, die Gemeinde Wien dagegen rund 400.000.- Euro.

Mehrere Gründe führen zu dieser Differenz: Im Durchschnitt haben Private höhere Eurobeträge aus den Titel „Betriebskosten“ und „Zinsen“ rückzuerstatten als die Gemeinde Wien. Dazu kommt noch, dass gegen die Gemeinde Wien in der Kategorie „Ablösen“ keine, in jener der „EVA“ lediglich zwei Verfahren in der Stichprobe im Untersuchungsjahr geführt wurden, während private Vermieter häufig mit diesen Verfahren konfrontiert sind, die im Ergebnis zu hohen Rückzahlungen führen.

Die Schwankungsbreite bei den geschätzten Kosten auf Seiten der privaten Vermieter ist bedeutend höher als jene auf Seiten der Gemeinde Wien.

Die Frage, ob die Wiener Schlichtungsstelle in Mietrechtsangelegenheiten ihre vom Gesetz definiert Aufgabe (§ 39 MRG) die Gerichte in ihrer Tätigkeit zu entlasten, erfüllt, kann natürlich im Rahmen dieser ausschließlichen quantitativen Studie, die sich noch dazu nur auf die Auswertung elektronisch gespeicherter Akten stützen kann, nicht befriedigend beantwortet werden. Dazu bedürfte es eines inhaltlich detaillierten Projekts, um diesbezüglich zu einer gehaltvolleren Aussage zu gelangen, als es hier möglich ist.

Stellt man allerdings in Rechnung, dass im Untersuchungsjahr 2000 fast 11.000 Akten von der Wiener Schlichtungsstelle angelegt wurden und dass in diesem Jahr demgegenüber 2.102 Verfahren durch die Wiener Bezirksgerichte als Gerichte erster Instanz in Mietrechtsangelegenheiten erledigt worden sind¹, so wird man wohl zum Ergebnis gelangen können, dass rein quantitativ gesehen die Schlichtungsstelle eine beträchtliche Anzahl von anfallenden Verfahren von den Bezirksgerichten fernhält und damit ihre gesetzlich definierte Filter- und Entlastungsfunktion erfüllt.

[siehe auch Downloads]

¹ Vgl. dazu: Betriebliches Informationssystem der Justiz (Bis-Justiz). Die Leistungsstatistik der Österreichischen Gerichte im Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2000, Abteilung „Zusammenfassende Darstellung der Bezirksgerichte nach den Sprengeln erster Instanz im Oberlandesgerichtssprengel Wien“