



MieterInnen schützen. Spekulation verhindern.

25 Jahre Mobile Gebietsbetreuung - Jubiläumsbericht 2011



Gebietsbetreuung
Stadterneuerung

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

StadT  Wien
Wien ist anders.

1 Einleitung	02
Gratulationen	
„Feuerwehr“ für BewohnerInnen	
2 Eine kleine Zeitreise	06
Das Wiener Zinshaus als Spekulationsobjekt	
GB*mobil: Meilensteine	
Fallbeispiele	
3 Das aktuelle Leistungsangebot	27
Unterstützung und Betreuung in allen Bereichen des Wohnens	
4 Der Rechtshilfefonds	30



© PID/W. Schaub-Waizer

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die Stadt Wien verfolgt seit vielen Jahren einen konsequenten und äußerst erfolgreichen Weg in der Antispekulationsarbeit. Dabei steht der Schutz der Mieterinnen und Mieter an erster Stelle. Die Mobile Gebietsbetreuung trägt als Einrichtung der Stadt Wien seit nunmehr 25 Jahren dazu bei, die Rechte der Bewohnerinnen und Bewohner zu wahren. Die Expertinnen und Experten der GB*mobil informieren und beraten kostenfrei und bieten umfassende Unterstützung für Betroffene.

Innerhalb des dichten Betreuungsnetzes der Stadt Wien übernimmt die Mobile Gebietsbetreuung eine wichtige Koordinationsfunktion und kooperiert mit Behörden, den lokalen Gebietsbetreuungen Stadterneuerung sowie sämtlichen Dienststellen und Service-Einrichtungen für den Schutz von Mieterinnen und Mietern. So konnte in den vergangenen Jahrzehnten mit vereinten Kräften die Anzahl von Spekulationsobjekten in Wien deutlich gemindert und auf ein verschwindend geringes Maß reduziert werden. Den vor allem Anfang bis Mitte der 1990er Jahre aktiven „Großspekulanten“, die mit äußerst fragwürdigen und zum Teil kriminellen Methoden arbeiteten, konnte größtenteils das Handwerk gelegt und die Zahl der konkreten Betreuungsfälle dadurch markant gesenkt werden. Die „spektakulärsten“ Fälle lassen sich in vorliegender Publikation zum Jubiläum des 25-jährigen Bestehens der Mobilen Gebietsbetreuung nachlesen.

Heute ist das Team der Mobilen Gebietsbetreuung überwiegend mit Fällen von „Kleinspekulation“ und der damit verbundenen sogenannten „Freimachung“ – der unredlichen Absiedlung von Mieterinnen und Mietern mit alten Verträgen und somit günstigeren Mietzinsen – konfrontiert. Auch wenn die Methoden weniger drastisch wie noch vor einigen Jahren sind, ist klar: Wo immer es Anzeichen für unlautere, gesetzeswidrige oder spekulative Geschäfte gibt, unternimmt die Stadt Wien alles, diesen Vorhaben und Handlungen Einhalt zu gebieten.

Neben dem dichten Netz an Betreuungseinrichtungen sind es auch die umfassenden Investitionen im Bereich der geförderten Wohnhaussanierung und des geförderten Wohnbaus, die preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt einwirken. Im Bereich der Althausanierung konnten in den vergangenen 25 Jahren über das Erfolgsmodell der Sanften Stadterneuerung 5.500 Objekte mit mehr als 250.000 Wohnungen umfassend saniert werden. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 6 Milliarden Euro. 3,8 Milliarden entfielen auf Förderungen der Stadt Wien.

Anlässlich des 25. Geburtstags der Mobilen Gebietsbetreuung möchte ich daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein herzliches Danke sagen und Ihnen allen zu diesem besonderen Jubiläum gratulieren!

Dr. Michael Ludwig
Amtsführender Stadtrat für Wohnen,
Wohnbau und Stadterneuerung



© Wehnservice Wien/L. Scheidl

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Die Mobile Gebietsbetreuung steht den Bewohnerinnen und Bewohnern Wiens seit nunmehr 25 Jahren als bezirksübergreifende Anlaufstelle für wohnrechtliche Anfragen und Sanierungsinformationen zur Verfügung. Im Laufe der Jahre hat sich der Tätigkeitsbereich der GB*mobil – 1986 als Sonderform der Gebietsbetreuung Stadterneuerung zur Bekämpfung von Absiedlungsspekulation gegründet – erweitert und die Einrichtung wurde zur zentralen Drehscheibe für Bürgerinnen und Bürger ebenso wie für Behörden, Dienststellen und Service-Einrichtungen.

Im Zentrum steht damals wie heute der Schutz der Rechte von Mieterinnen und Mietern. Das engagierte Team der Mobilen Gebietsbetreuung verfügt über ein breites fachliches Know-how sowie beste Kontakte zu sämtlichen Einrichtungen der Stadt Wien und bietet Betroffenen ein umfassendes Netz an unterstützenden Maßnahmen und praktische Hilfestellung.

Mit zahlreichen Informationsangeboten, persönlicher Beratung, kostenlosen Vorträgen zu wohnrechtlichen Themen und visionären Pilotprojekten wie liegenschaftsübergreifender Mediation leistet die Mobile Gebietsbetreuung wichtige präventive Arbeit im Betreuungsnetzwerk der Stadt Wien. Sie sorgt dafür, dass Rechte von Bewohnerinnen und Bewohnern gewahrt werden und nicht nachträglich in langwierigen Verhandlungen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen erkämpft werden müssen.

Im Namen der Magistratsabteilung 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser – bedanke ich mich ganz herzlich beim Leiter der Mobilen Gebietsbetreuung Norbert Kessler und bei seinem Team für den jahrelangen, engagierten Einsatz und wünsche weiterhin viel Erfolg!

Ihr **DI Bernhard Jarolim**
Leiter der Magistratsabteilung 25

„Feuerwehr“ für BewohnerInnen

GB*mobil feiert 25 Jahre Schutz für MieterInnen

„Das Prinzip, nach dem die Stadt erneuert wird, heißt „Sanfte Stadterneuerung“. Danach bedeutet Stadterneuerung nicht nur die Erneuerung der alten Bausubstanz und die Verbesserung der städtebaulichen Strukturen, sondern auch eine Befassung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Häuser und Gebiete. Die Sanfte Stadterneuerung erfordert sorgfältige Interessensabwägung und Einbindung möglichst aller Bevölkerungsgruppen in den Erneuerungsprozess.“

August Fröhlich zum „Wiener Modell der Stadterneuerung“ am „Internationalen Symposium Stadterneuerung 1987“, in „Unermüdlich, unbequem“, Picus-Verlag 1992

25 Jahre Mobile Gebietsbetreuung bedeuten 25 Jahre tatkräftigen, behetzten Einsatz für den Schutz von BewohnerInnen gegen Absiedlungsspekulation und Benachteiligung.

Individuelle Problembehandlung

Die Mobile Gebietsbetreuung wurde im Herbst 1986 ursprünglich als eine Art „Feuerwehr“ gegen akute und eklatante Versuche der Verdrängung von BewohnerInnen eingerichtet, nachdem sich die vorhandenen Mittel für die Betroffenen als unzureichend herausgestellt hatten. So war besonders in der Anfangszeit kreativer Aktionismus und direkter persönlicher Einsatz zielführend, wenn keine entsprechenden Rechtsmittel verfügbar waren (Näheres im Kapitel „Eine kleine Zeitreise“). Die traditionelle Problembehandlung in Form von Einzelfallberatungen mit dem anschließenden Verweis an RechtsvertreterInnen, Gericht oder Behörde ist für BewohnerInnen in der Konfrontation mit professionellen AlthausverwerterInnen wenig hilfreich. Benötigt werden schnelle, praxisgerechte Informationen, leicht erreichbare Ansprechpersonen, persönliche Unterstützung auch bei vielfältigen Begleitproblemen und persönlicher Beistand vor Ort bei kritischen Ereignissen, um sich in der Konfrontation behaupten zu können. Die Kontaktaufnahme der GebietsbetreuerInnen mit den

KonfliktgegnerInnen ist wichtig für ein vollständiges Situationsbild und darüber hinaus auch ein Signal, dass die Betroffenen nicht mehr auf sich allein gestellt sind. Die Mobile Gebietsbetreuung ist jedoch keine Mieterorganisation, sondern eine Gebietsbetreuung im Dienst der Sanften Stadterneuerung. Das Prinzip der Wiener Sanften Stadterneuerung bezieht sich auf die ganze Stadt und umfasst auch den ungeforderten, privaten Wohnungsbereich. Die grundsätzlichen Zielsetzungen in der Althausanierung lauten allgemein:

- Leistbarkeit der Wohnungen
- Verbesserung der Wohnqualität
- Berücksichtigung, Einbeziehung und Beteiligung der BewohnerInnen bei Sanierungen
- Schutz der BewohnerInnen vor unfreiwilliger Absiedlung, unzumutbaren Beeinträchtigungen und unangemessener Kostenbelastung

Sanierungsförderung als Lenkungsinstrument

Mit der Sanierungsförderung als Lenkungsinstrument und mithilfe des wohnfonds_wien sowie den Gebietsbetreuungen Stadterneuerung als Service-Einrichtungen wird durch Vorgaben, Information und Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen ein möglichst hohes Maß an Berücksichtigung von Interessen der BewohnerInnen angestrebt. Im ungeforderten Wohnungsbereich gilt dieses Serviceangebot der Gebietsbetreuung Stadterneuerung ebenfalls. Der allgemeingültige Mindeststandard wird hier durch das bundesgesetzliche Wohn- und Konsumentenschutzrecht vorgegeben. Dazu kommen Verwaltungsvorschriften, die technische Standards festlegen, Erhaltungs- und Instandsetzungspflichten enthalten und zur Abwehr von Beeinträchtigungen im Interesse der Bevölkerung anwendbar sind.

Die Erkenntnisse aus den Praxiserfahrungen der Gebietsbetreuungen und die Grundlagenarbeit für den Bewohnerschutz wurden in vielen Anpassungen von Wiener Verwaltungsvorschriften berücksichtigt. Aufgezeigte Rechtsschutzdefizite und Lösungsmöglichkeiten



Die Unterstützung von MieterInnen im Rahmen von Absiedlungsspekulation ist ein Schwerpunkt des Teams GB*mobil.

haben auch in den bundesgesetzlichen Wohngesetzen Spuren hinterlassen. Unabhängig von den sukzessiven Verbesserungen des gesetzlichen Schutzes von MieterInnen und WohnungskäuferInnen, die häufig in Reaktion auf größere Immobilienskandale erfolgten, hat sich eine zentrale Aufgabe aber nicht verändert: die Umsetzung der gesetzlichen Rechte und Möglichkeiten in die soziale Realität der Betroffenen, oder kurz gesagt, vom Recht-Haben zum Recht-Kommen.

Offensive Rechtsschutzmittel

Die wesentlichen Bestimmungen des Bewohnerschutzes finden sich im Privatrecht und sind den WohnungsnutzerInnen meist unbekannt. Dies liegt natürlich auch an der weitgehenden Unverständlichkeit der Wohngesetze und an Vertragsgestaltungen, die häufig überfrachtet und unübersichtlich sind. Gegen aggressive AlthausverwerterInnen sind zur wirksamen Verteidigung offensive Rechtsschutzmittel erforderlich, z. B. Gerichtsklagen auf Zuhaltung eines Miet- oder Kaufvertrags oder einstweilige Verfügungen in Verbindung mit Unterlassungsklagen oder Instandsetzungsanträgen. Aufgrund der weit verbreiteten Schwellenangst vor dem Gericht und des erheblichen Kostenrisikos auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren, verzichten viele Betroffene trotz umfassender Information auf die Durchsetzung ihrer Ansprüche. Auf der anderen Seite sind die Verfahrenskosten für AlthausverwerterInnen Betriebsausgaben und damit steuerabzugsfähig. Dieses grundsätzliche Problem des ungleichen Rechtszugangs wurde auf Initiative der Mobilen Gebietsbetreuung durch die Schaffung des Rechtshilfefonds der Stadt Wien zugunsten einer effizienten Antispekulationsarbeit entscheidend entschärft.

Die Unterstützung von MieterInnen, die von Absiedlungsspekulation oder erheblichen Beeinträchtigungen in der Wohnungsnutzung betroffen sind, ist auch heute noch ein Arbeitsschwerpunkt. Trotz mehrerer Spekulationswellen im Wiener Althaussektor konnten unlautere Absiedlungsmethoden stets wirksam eingedämmt werden.

Die „Szene“ ist überschaubar geworden

Derzeit beschränkt sich die „Szene“ auf eine überschaubare Gruppe von AbsiedlungsspekulantInnen, von denen einige auch die Vorarbeit für nachfolgende Althausverwertungsunternehmen erledigen. Die BewohnerInnen in diesen Häusern werden unmittelbar nach der Auffälligkeit intensiv betreut. Dazu kommen zunehmend amateurhafte Einzelpersonen, die beispielsweise ein kleineres Haus oder Eigentumswohnungen, die von AltmietterInnen genutzt werden, in Versteigerungen erworben haben. Aufgrund des engen persönlichen und wirtschaftlichen Bezugs zu den Objekten versuchen EinzeleigentümerInnen manchmal umso verbissener, ihre Ertragserwartungen umzusetzen und hinderliche BewohnerInnen loszuwerden. Der Althausbereich bedarf ständiger Aufmerksamkeit, weil jederzeit die Gefahr besteht, dass auch wieder in größerem Umfang aggressives Anlagekapital auf der Suche nach Sachwerten die Absiedlungsspekulation hochtreibt.

Mag. Norbert Kessler

Leiter Mobile Gebietsbetreuung

Eine kleine Zeitreise

Das Wiener Zinshaus als Spekulationsobjekt

1986 war in Wien das Altzinshaus gerade als vielversprechende Investitionsmöglichkeit entdeckt worden. Davor war der Althausmarkt lange Zeit für Investoren unattraktiv. Die geopolitische Randlage Wiens, triste Gründerzeitviertel, das Angebot an besser ausgestatteten städtischen und gemeinnützigen Wohnungen und nicht zuletzt der sprichwörtliche Mieterschutz ließen keine kurzfristigen Gewinnerwartungen zu. Die Aufbruchstimmung und der Althausboom entstanden mit den Beitrittsbestrebungen zur EU, dem Start der Diskussion um die Ausrichtung einer Weltausstellung und der beginnenden Ostöffnung. Zusätzlichen Antrieb lieferten weitgehende Liberalisierungserwartungen für das Mietrecht. Im selben Jahr wurde die Mobile Gebietsbetreuung (GB*mobil) als Sonderform der Gebietsbetreuung Stadterneuerung zur Bekämpfung von Absiedlungsspekulationen gegründet.

Zu Beginn des Jahres 1986 fiel die fixe Mietzinsbegrenzung für Wohnungen der Kategorie A, bei Neuvermietung konnte nun eine angemessene ortsübliche Miete vereinbart werden. Gleichzeitig war auch die großzügige Förderung der Althausanierung und Wohnungsverbesserung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz (WSG 84) und der Wiener Durchführungsverordnung angelaufen. Die Althausverwertung kam in Schwung, innerhalb kur-

Absiedlungsspekulation:

Der Althausektor wird besonders stark von spekulativen Ertragsersparungen beeinflusst. Im Regelfall lassen sich diese auf den großen Unterschied zwischen den preisgünstigen Altmietverträgen und den erheblich höheren Erträgen bei Neuvermietung oder auf den Verkauf als Eigentumswohnungen zurückführen. Die Umsetzung der oft überzogenen Ertragsersparungen geht meist nur über die „Freimachung“ der ertragsschwachen Mietobjekte durch Absiedlungsversuche und Mieterverdrängung. Aufgrund des gesetzlichen Kündigungsschutzes kann eine ordnungsgemäße Absiedlung grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den BewohnerInnen durch akzeptable Ersatzwohnungen oder Ablösen als Gegenleistungen erfolgen. In der Realität spekulieren viele AlthausverwerterInnen aber mit wesentlich geringeren Ausmietkosten, die sich oft nur mit unseriösen Absiedlungsmethoden verwirklichen lassen.

zer Zeit wurden viele BewohnerInnen durch aggressive Althausverwertungsunternehmen und Einzelspekulanten unter massiven Absiedlungsdruck gesetzt.

Fallbeispiele Absiedlungsspezialisten

Die den damaligen Teppichland-Eignern gehörende „Althausverwertungsges.m.b.H.“ betrieb zu jener Zeit in rund 30 Häusern Absiedlung mit der Ankündigung des bevorstehenden Abbruchs. Anschließend wurden die „freigemachten“ Wohnungen ohne grundlegende Sanierung als Eigentumswohnungen verkauft. Der Verwalter H. Tuma, der auch selbst viele Häuser erworben hatte, entdeckte den „Interessensbescheid“ als Kündigungsgrund und setzte ihn erfolgreich als Druckmittel in Absiedlungsverhandlungen ein. Im spektakulären Einzelfall der Lichtenauergasse 7 im 2. Bezirk hatte der Eigentümer eine Motorradrockergruppe einquartiert und tagelange Feste für Unterstandslose veranstaltet. Wasser- und Stromleitungen wurden demoliert, im Winter die Fenster offen gehalten und alle behördlichen Aufträge ignoriert.

Der steirische Industrielle Mayr-Melnhof hatte seit Ende 1985 in Wien 23 Althäuser erworben. Auf die MieterInnen wurde ein berühmter Absiedlungsspezialist aus Graz angesetzt. Gruppen von fünf bis neun Personen führten nächtliche Wohnungsbegehungen durch, kündigten enorme Mietzinserhöhungen an und bestritten die Gültigkeit von Mietverträgen. In allen Häusern wurde die Mietzinsannahme verweigert. In der Folge kam es zu zahlreichen ungerechtfertigten Kündigungen. Diese Vorfälle fanden entsprechende Resonanz in den Medien. Zahlreiche Mieterbeschwerden machten deutlich, dass unseriöse Absiedlungsversuche nicht nur Einzelfälle betraf, sondern die symptomatische Folge neu entdeckter Verwertungsmöglichkeiten waren.

Gründung der Mobilien Gebietsbetreuung

Vor diesem Hintergrund wurde im Juli 1986 zunächst beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF, jetzt: wohnfonds_wien) die „Kummernummer gegen unredliche Absiedlung“ als Anlaufstelle für betroffene BewohnerInnen eingerichtet. Als sich herausstellte, dass die bestehenden Kapazitäten und Möglichkeiten innerhalb der Magistratsbehörden, der Gebietsbetreuung und den Mieterorganisationen nicht ausreichten, folgte im Herbst 1986 auf Initiative von August Fröhlich, einem Mitbegründer der „Sanften



Gemeinsam für mehr Mieterrechte

Stadterneuerung“, die Einrichtung der „Mobilien Gebietsbetreuung“.

Neue Servicestelle: Mobile Gebietsbetreuung

Der spezielle Aufgabenbereich der neu gegründeten Servicestelle lag in der Unterstützung von BewohnerInnen gegen unseriöse Absiedlungsversuche und in der Bekämpfung von Absiedlungsspekulation. Das Team setzte sich aus erfahrenen GebietsbetreuerInnen und MietrechtsexpertInnen zusammen, die betroffene Personen quasi als „Absiedlungsfeuerwehr“ – bei Bedarf auch vor Ort in den Häusern und Wohnungen – mit Rat und Tat zur Seite standen.

Mit dem offiziellen Start ab 1. Oktober 1986 wurde zugleich die Betreuung von BewohnerInnen aus 36 auffälligen Absiedlungshäusern übernommen. In der Folge wurden für jedes dieser Häuser Hausversammlungen abgehalten, um möglichst viele BewohnerInnen mit Informationen zu versorgen und die konkrete Problemlage zu erheben. Am 15. Oktober 1986 wurden die KontaktmieterInnen aus den bekannten Spekulationshäusern zu einem gemeinsamen Treffen zusammengebracht. Im Fall der Mayr-Melnhof-Häuser hatte sich bereits eine Mieterinitiative gegen Sanierungsspekulation (MISSPEK) gebildet, die von der Mobilien Gebietsbetreuung



Eine „besondere“ Form von Schikane: Hock- statt Sitztoilette



Wasser für die Lichtenauergasse 7

mit mieterrechtlichem, bautechnischem und organisatorischem Know-how unterstützt wurde. In gemeinsamen Aktionen und Pressekonferenzen wurden die gängigen Absiedlungsmethoden und deren Verantwortlichen an die Öffentlichkeit gebracht.

So konnte erreicht werden, dass der aggressive Absiedlungsspezialist abgezogen und Mietzinse wieder vorgeschrieben und angenommen wurden. Der Großteil der Kündigungsverfahren wurde eingestellt. Die Causa „Lichtenauergasse 7“ hingegen erforderte eine jahrelange Betreuung. Der Eigentümer G. Traar ließ zum Beispiel in den Gang-Toiletten die Sitzmuscheln entfernen und ersetzte sie durch exotische „Hocktoiletten“.

1989 wurde das Haus nach neun Monaten Unterbrechung der Wasserleitungen gemeinsam mit der Mieterinitiative MISSPEK in einer medienwirksamen Aktion mit einer Wasserkübelkette, an der die beiden damals amtierenden Stadträte Rudolf Edlinger und Dr. Hannes Swoboda teilnahmen, versorgt.

Schutzwürdige Interessen der MieterInnen

Von Beginn an wurde versucht, Absiedlungsinstrumente mit Grundlagenarbeit zu entschärfen – wie etwa beim „Interessensbescheid“, der einen gesetzlichen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG darstellt und damals vom Magistrat anhand von bloßen Formalkriterien ausgestellt worden war. Zunächst konnte in ständigem Kontakt mit dem WBSF ein Förderungs Ausschluss bei spekulativer Anwendung des Interessensbescheides bewirkt werden. Nach Gesprächen mit den zuständigen Magistratsstellen und der zuständigen Stadträtin Friederike Seidl wurden ab 1987 die Bescheide restriktiver ausgestellt. Seither wird die Antragsentwicklung stets im Auge behalten. Durch beharrliche Lobbyarbeit konnte bewirkt werden, dass seit der Wohnrechtsnovelle 1991 nun auch die schutzwürdigen Interessen der MieterInnen bei der Feststellung des öffentlichen Interesses an einem Umbau oder Abbruch zu berücksichtigen sind. ●

GB*mobil: Meilensteine

25 Jahre für mehr Mieterschutz

1986

1. Oktober 1986: Start der Mobilen Gebietsbetreuung (heute: GB*mobil) mit offiziellem Betreuungsauftrag für BewohnerInnen aus 36 Absiedlungshäusern

15. Oktober: erstes gemeinsames Treffen mit KontaktmieterInnen aus den Absiedlungshäusern

Aktionstag der „Mayr-Melnhof-MieterInnen“ mit Aktionen in und vor den einzelnen Häusern und einer Abschlussveranstaltung im Albert-Schweitzer-Haus am 7. November 1986



Kampf gegen Absiedlungsspekulation: Abschlussveranstaltung im Albert-Schweitzer-Haus

1987

MieterInnen treffen „Sanft sanieren statt spekulieren“ mit der „Mieterinitiative gegen Sanierungsspekulation“ (MISSPEK) im Albert-Schweitzer-Haus am 29. Jänner 1987

Podiumsdiskussion vor 60 MieterInnen aus 50 Häusern mit StR Rudolf Edlinger, Direktor des wohnfonds_wien, leitenden Magistratsbeamten, GemeinderätInnen und Mobiler Gebietsbetreuung über „Sanfte Sanierung“, **Maßnahmen gegen die Sanierungsspekulation** und Einschränkung des Interessenbescheides

Bezug des **Gebietsbetreuungslokals** in der Theresiengasse 48 im 18. Bezirk

Start der monatlich stattfindenden Gemeinschaftstreffen mit den KontaktmieterInnen

Entschärfung des Interessenbescheides als Absiedlungsinstrument durch Förderungsabschluss bei spekulativer Anwendung und restriktiver Ausstellung in der Verwaltungspraxis



„Sanft sanieren statt spekulieren“ – MieterInnen fordern ihr Recht!



Das neue GB*mobil-Lokal im 18. Bezirk wird bezogen.

1988

Blockade der Rodung eines begrünten Innenhofes als Absiedlungsmaßnahme, Besitzstörungsklagen gegen MitarbeiterInnen der GB*mobil; Klagsrückziehungen und Abberufung des Absiedlungsbeauftragten nach Intervention und Medienberichten

Grundlagenarbeit für den wohnfonds_wien: – Rechtsprobleme bei der Verlängerung der Wohnbauförderung, Konzept für unabhängige Mieterbetreuung bei der geförderten Sockelsanierung

Gesetzesvorschläge zur schnelleren Instandsetzung von Versorgungsleitungen, teilweise berücksichtigt im Wiener Gasgesetz



Absiedlung mit Methode: Ein begrünter Innenhof soll gerodet werden.



Die MieterInnen erhalten tatkräftige Unterstützung von der GB*mobil.

1989

Veranstaltung „Kein Viertel für Spekulanten“ gegen Absiedlungsspekulation im 2. Bezirk gemeinsam mit MISSPEK sowie MieterInnen, Mieterorganisationen, wohnfonds_wien, PolitikerInnen und Presse am 18. Oktober 1989

Gemeinschaftsaktion „Wasser für die Lichtenauergasse 7“ mit der MISSPEK und den Stadträten Rudolf Edlinger und Dr. Hannes Swoboda am 15. Dezember 1989: Kübelkette nach 9 Monaten ohne Wasserversorgung



Gemeinsam gegen Absiedlungsspekulation im 2. Bezirk



Plakat zur Informationsveranstaltung



„Wasser für die Lichtenauergasse 7“ – eine Gemeinschaftsaktion nach 9 Monaten ohne Wasserversorgung

1990

► **„Absiedlung mit System“** – Seite 14

Hilfe gegen Absiedlung und Umgehungsuntervermietung durch ESTA/IMO/SAGRO/AVRAHAM-Gruppe in mehr als 50 Häusern. **Gesamtmietertreffen** am 26. November 1990 im Haus der Begegnung Praterstern

Massenquartiere mit Sechsmonatsmietverträgen, die vom Mieterschutz ausgenommen waren



Hilfe gegen Absiedlungsspekulation: Informationsveranstaltung für MieterInnen von 40 Häusern



Medien berichten über den Fall ESTA/IMO/SAGRO.

1991

Mieterverdrängung und Abverkauf von Eigentumswohnungen durch die „WLV“-Gruppe des Rechtsanwaltes Dr. Ronald Itzlinger

Absiedlung und Abverkauf durch eine Althausverwertungsgruppe iranischer Herkunft rund um DI Sanani und DI Majidi

Zunehmende „Umgehungsuntermietungen“ über den EigentümerInnen nahestehende Personen und Untervermietungsunternehmen

Vorschläge zu Gesetzesanpassungen zur Bekämpfung von Absiedlungsspekulation auf Anregung von StR Rudolf Edlinger – darunter auch Vorschlag zur Einrichtung eines Rechtshilfefonds für bedrängte MieterInnen



Absiedlung mit Methode: „Umgehungsuntermietungen“ bieten keinen Schutz für MieterInnen.

1992

Massenquartiere und gewerbliche Untervermietung

- Gesetzesvorschläge gegen Kurzzeitmiete und Umgehungsuntermiete

Gespräche mit der Polizei, weil **Hilfe gegen eine eigenmächtige Delogierung** verweigert wurde: Feststellung der Interventionspflicht zur Abwehr von gewaltsamen Delogierungsversuchen und Verweis auf den Zivilrechtsweg

1993

Stopp einer geplanten Massendelogierung von UntermieterInnen in einem ehemaligen Wohnheim in der Sautergasse 34-38 im 17. Bezirk: Rund 40 KrankenpflegerInnen überwiegend philippinischer Herkunft sollten überraschend aufgrund eines Räumungstitels gegen eine/-n UntervermieterIn delogiert werden.
► „Räumungs-Stopp“ – Seite 15

1994

Verschiebung der WLV-Probleme von der Absiedlung zum betrügerischen Wohnungsabverkauf

Steigender Infobedarf zu Ankauf und Nutzungsproblemen von **Altbauwohnungseigentum**

Zunehmende **Insolvenzen von spekulativen AlthausverwerterInnen** (darunter die Großinsolvenz des Verwalters und „Entdeckers des Interessenbescheides“ Herbert Tuma)

Initiierung eines Unterstützungsfonds des Wiener Integrationsfonds für bedrängte BewohnerInnen als Vorläufer des Wiener Rechtshilfefonds

Übersiedlung der Mobilen Gebietsbetreuung ins neue Gebietsbetreuungslokal in der Kaiserstraße 45, 1070 Wien

1995

Zusammenbruch der WLV, Flucht von Dr. Roland Itzlinger, Umfang des Wohnungsbetruges wird sichtbar
► „Betrügerische Absichten“ – Seite 16

Spekulationsruinen mit dringendem Sanierungsbedarf als Hinterlassenschaft von insolventen AlthausverwerterInnen

Initiierung des **Rechtshilfefonds der Stadt Wien für Spekulationsopfer**; Mitgründung und Teilnahme der GB*mobil am Rechtshilfeverein der Stadt Wien

Starthilfe und wohnrechtliche Begleitung beim **Forschungsprojekt Delogierungsprävention** im 20. Bezirk



Betrug an WohnungskäuferInnen

1996

Aufbau eines **Betreuungsnetzes für WLV-Geschädigte** aus circa 80 Häusern bestehend aus Konsumentenschutzeinrichtungen, Mieterorganisationen sowie der Gemeinschaft der WohnungseigentümerInnen (GdW) und dem Rechtshilfefonds

Bestandsaufnahme der Beschwerden über die Verwalterin Renate Überbacher, Beteiligung an zwei ORF-„Konflikte“-Sendungen zu diesem Thema

Aufnahme von Vorschlägen für **Bewohnerschutzbestimmungen in die Bauordnung**: Schutz bestehender WC- und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten der BewohnerInnen während Umbauarbeiten im Abs. 3 des § 123 BO Wien

Fachschulungen und Begleitung für neue **„Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS)“** zur Delogierungsprävention

1997

Start der **Vortragsreihe „Kauf einer Eigentumswohnung“** zur Risikominderung beim Wohnungskauf. Seither werden WohnungsinteressentInnen durch einen erfahrenen Rechtsanwalt regelmäßig mit den wesentlichsten Informationen rund um den Wohnungskauf versorgt.

Zunehmende Beschwerden aufgrund des Wohnungsverkaufs der ESTA/IMO-Gruppe an einkommensschwache AusländerInnen mit erschlichenen Bankdarlehen

1998

Nächster Immobilienskandal aufgrund von **Wohnungsbetrug durch ESTA/IMO/SAGRO**: Flucht des verantwortlichen Ernst Strulovicz, Insolvenz der Verwertungsfirmen, geschädigte MieterInnen und KäuferInnen in rund 100 Häusern
► „Im großen Stil“ – Seite 17

Betreuungsnetz für ESTA/IMO-Geschädigte mit Rechtshilfefonds

1999

Publikation einer Info-Broschüre über **„Wohnungskauf im Althaus“**

Gesetzesänderungen auch aufgrund der Praxiserfahrung und Lobbyarbeit der Mobilen Gebietsbetreuung: Schaffung des gesetzlichen **Vorzugspfandrechts zugunsten der MiteigentümerInnen** (§ 13c Abs. 3-5 WEG 75)

Weitere Schritte in der Causa „Althausverwerterin und Immobilienreuhänderin Renate Überbacher“: Zusammenfassung aller anhängigen Beschwerden und Weiterleitung an Wirtschaftskammer und Gewerbebehörde

2000

Entzug der Gewerbeberechtigung für Renate Überbacher

Aggressive Absiedlung durch eine Gruppe junger SpekulantInnen
► „Hilfe durch Information“ – Seite 18

Starthilfe und Mitarbeit beim **Mieterhilfetelefon** des damaligen Wohnbaustadtrats Werner Faymann

2001

Befassung mit **Notfallwohnungen** (Erhebung der Wohnsituation, Möglichkeiten und Prognose für Missstandsbehebung, Empfehlung): 134 Überprüfungen im Jahr 2001

Erfolgreiche **Lobbyarbeit** gemeinsam mit FAWOS und CARITAS **gegen die Gefährdung des Mieterschutzes** durch den Ministerialentwurf einer Zivilverfahrensrechtsnovelle, die bei Räumungsklagen eine sofortige „bedingte Räumungsanordnung“ des Gerichtes und den Entfall des Widerspruchs gegen Versäumnisurteile vorsah. Übermittlung einer kritischen Stellungnahme an die Magistratsdirektion. Diese beeinflusst zum Teil die offizielle Stellungnahme des Landes Wien für das Begutachtungsverfahren. Medienberichte von FAWOS und CARITAS tragen zum Entfall dieser nachteiligen Änderungen bei.

Einzelwohnungsspekulation: Als Folge der Insolvenzen von Althausverwertungsunternehmen kommen zunehmend vermietete Altbauwohnungswohnungen zur Zwangsversteigerung, die aufgrund ihrer niedrigen Bewertung zumeist von Immobilienprofis und auch von KleinspekulantInnen erworben werden.



GB*mobil: Erhebung und Überprüfung für Notfallwohnungen

2002

Mieterbetreuung bei ungerechtfertigtem Interessenbescheid

Start des Pilotprojekts **„Liegenschaftsübergreifende Mediation“** aufgrund von Anrainerbeschwerden wegen Kinderlärm aus einem Gemeindebau
► „Ein voller Erfolg“ – Seite 19

Bekämpfung von unzulässigen Klauseln in Mietvertragsformularen, Zusammenstellung von Mietvertragsklauseln an Verein für Konsumenteninformation für eventuelle Verbandsklage

Vortrag der GB*mobil beim „Fachseminar Wohngifte“ der MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser



Liegenschaftsübergreifende Mediation



Neue Wege in der Konfliktbewältigung sind gefragt

2003

Aggressive Absiedlungsmethoden durch D. Kubicek, auch als Absiedlungsspezialist für andere EigentümerInnen. Vernetzung Gebietsbetreuungen, Mieterorganisationen und des Büros der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Vergebliche Lobbyarbeit gegen den **Vertretungskostenersatz im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren**, der seither aufgrund des hohen Prozesskostenrisikos den Zugang zum Recht wesentlich erschwert; Plattform mit Mieter- und Wohnungseigentümerorganisationen, Arbeiterkammer und CARITAS

2004

Absiedlungsversuche eines größeren Immobilienunternehmens mit extrem überhöhten Betriebskostenvorschreibungen **und Erwirkung eines baurechtlichen Abbruchauftrages** zur Auflösung des Mietvertrags des letzten Mieters; Hilfe über Rechtshilfefonds zur Klärung der mietrechtlichen Erhaltungspflicht nach einem baurechtlichem Abbruchauftrag

Illegales Massenquartier im Keller des Hauses eines Bezirkspolitikers: Einsatz des „Dezernats Sofortmaßnahmen“, Erhebungen zur Vermietungskonstruktion; eigenmächtiger Delogierungsversuch im selben Haus durch Entfernung einer Wohnungseingangstüre: Verhinderung durch Beistellung eines Rechtsanwaltes und Türereinbau mithilfe des Rechtshilfefonds

Spekulative Anträge auf Interessensbescheide gegen vier MieterInnen bei einer geförderten Sockelsanierung: Berichte an den wohnfonds_wien und das Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Grundsatzbesprechung mit der Stadtbauverwaltung und wohnfonds_wien. Rückziehung der Anträge nach Androhung des Förderungsentfalls

2005

Mieterabsiedlung durch **extreme Mietzinserhöhung nach Förderungsentfall** wegen der Ablehnung von Teilabbruchsaufgaben

Zahlreiche Anfragen zur **Eigentumsoption bei gemeinnützigen Wohnungen**

Über 1.000 VortragsbesucherInnen gesamt bei den Veranstaltungen „Praktische Tipps zum Kauf einer Eigentumswohnung“

► **„Guter Rat ist nicht teuer“ – Seite 20**



Die GB*mobil bietet regelmäßig kostenlose Vorträge zum Thema Wohnungskauf

2006

Eigenmächtige Räumung und Abbruch der letzten MieterInnenwohnung nach dem baurechtlichen Abbruchauftrag trotz gerichtlichem Demolierungsverbot und offenem Räumungsverfahren

► **„Kreative Absiedlung“ – Seite 21**

Einrichtung der **„Plattform Stadterneuerung“ (PLASTA)** zur gebietsbetreuungsübergreifenden, internen Fachdiskussion und Qualitätssicherung; Vorbereitung und Veranstaltung des „Herbstplenums 06“

Leitung des ständigen Arbeitskreises Konfliktvermittlung/Mediation mit den Gebietsbetreuungen für Städtische Wohnhausanlagen (heute wohnpartner – das Nachbarschafts-Service im Gemeindebau) bis 2009



„Plattform Stadterneuerung“: GB*-übergreifende Fachdiskussionen zur Qualitätssicherung.

2007

Konkurs der SEG mit geförderten Wohnbauten; GB*mobil fungiert als offizielle Anlauf- und Auskunftsstelle der Stadt Wien für Betroffene; Informationsverbund mit Arbeiterkammer, Verein für Konsumenteninformation und MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten – für eine stimmige Informationslinie

► **„Mit Rat und Tat“ – Seite 22**

Die GB*mobil wird für länger als ein Jahr zur **„Infostelle für die barrierefreie Wohnungs- und Zugangsgestaltung“** bei der Wohnungssanierung; Förderungen und technische Möglichkeiten. Infotätigkeit bis zur Gründung der „Kompetenzstelle für barrierefreies Wohnen“ der MA 25

Paradigmenwechsel bei der mietrechtlichen Erhaltungspflicht durch die Anwendung des Konsumentenschutzgesetzes in den „Klauselentscheidungen“; zur **Erhaltungspflicht der Heizthermen** werden alle Anfragen im Bereich der Stadt Wien an die Mobile Gebietsbetreuung weitergeleitet.

Leitung des **PLASTA - Arbeitskreises „Sanfte Stadterneuerung“**, Diskussion der aktuellen Herausforderungen für die Sanfte Stadterneuerung

2008

Bekämpfung aggressiver Absiedlungsmethoden durch D. Kubicek und Danubius-Gruppe gegen **Mietverzichtserklärungen bei Wohnungsbegehungen**; Offensivbetreuung: Erhebungen und Hausversammlungen in allen bekannten Häusern gemeinsam mit örtlichen Gebietsbetreuungen

► **„Erpresster Mietverzicht“ – Seite 23**

SEG-Konkurs: zahlreiche Anfragen entsprechend den Entwicklungen im Insolvenzverfahren; Klärung offener Fragen im Bereich von Nachforderungen, Gewährleistungsansprüchen und Finanzierungsbeiträgen

Fertigstellung des Diskussionspapiers **„Aktuelle Herausforderungen der Sanften Stadterneuerung“** als Ergebnis des Arbeitskreises. Diskussion des Arbeitskreises mit Geschäftsführung des wohnfonds_wien und Präsentation der Ergebnisse vor StR Dr. Michael Ludwig

2009

Offensive Gegenstrategie zu den erschlichenen Mietverzichtserklärungen; Pressewarnung, Rücktritt vom Mietverzicht gemäß § 3 Konsumentenschutzgesetz und Zivilklagen mit Deckung des Rechtshilfefonds

► **„Überrumpelungstaktik“ – Seite 24**

Unterstützung der WohnungskäuferInnen in extremem **Fall von Wohnungsbetrug** durch Abverkauf eines minderwertigen und gefährlichen Dachgeschoßausbaus. Rechtshilfe und Finanzierung eines Sachverständigengutachtens durch den Rechtshilfefonds

Teilnahme am „OVERVIEW-Fachdiskurs“, inhaltliche Leitung des Arbeitskreises **„Partizipation bei der Althausanierung“**

2010

Aufgrund vieler Wasserschäden: erfolgreiche Initiative zur baurechtlichen Vorschreibung und Kontrolle einer wirkungsvollen provisorischen **Dachabdichtung während des Dachgeschoßausbaus**

Initiative zum besseren **Schutz der Mietrechte und der erhaltungswürdigen historischen Bausubstanz bei Abbruchansuchen**. Problemstellung und Lösungsvorschläge, Fachdiskussion mit zuständigen Magistratsabteilungen und Baudirektion, Präsentation StR Dr. Michael Ludwig, Auftrag zur Änderung der Bauordnung

Initiative zur **Absicherung der Finanzierungsbeiträge von MieterInnen im Konkurs des Bauträgers** – Problemstellung und Lösungsansätze an Beteiligte bei Wohnrechtsverhandlungen und Insolvenzrechtsänderungsgesetz

► **„Langer Schatten“ – Seite 25**

Hilfe für die praktische Anwendung der gesetzlichen **Mietzinsminderung** bei wesentlichen Beeinträchtigungen – Erstellung einer allgemeinen Mieter-Info mit Musterbriefen und Judikaturkatalog zur leichteren Einschätzung der Mietzinsminderung

Informationstag zur außergerichtlichen Konfliktregelung/Mediation unter dem Motto **„Schlichten statt streiten“**

► **„Schlichten statt streiten“ – Seite 26**



Workshop „Metaphern und Geschichten in der Mediation“

2011

Entwicklung der privatrechtlichen Ersatzvornahme als Antispekulationsmethode: Nach jahrelanger Verweigerung der Erneuerung einer lebensgefährlichen Wohnungselektrik durch den Vermieter wurde diese vom Rechtshilfefonds vorfinanziert und der Kostenersatz vom Eigentümer erfolgreich eingefordert. Aufgrund der eminenten Mietergefährdung und der heftigen Absiedlungsversuche wurde exemplarisch auch eine gerichtliche Strafanzeige gem. § 27 Abs. 6 MRG gegen Eigentümer und Verwalter initiiert.

Initiative für **sichere Elektroanlagen in Mietwohnungen**: Klärung des Anwendungsbereichs und der Auswirkungen der Elektrotechnik-Verordnung 2010 im Kontakt mit MA 36 (Elektroangelegenheiten), MA 25 und dem Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend; Erstellung und Verbreitung eines Informationsblattes über die verwaltungsrechtliche Vermieterpflicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wohnungselektrik mit Zusatzschutz durch einen Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) bei Neuvermietung



Erfolgreiche Unterstützung durch den Rechtshilfefonds: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig und erfreute MieterInnen

Absiedlung mit System

Die Althausverwertung ESTA/IMO/SAGRO



(V. l. n. r.): 1) Ankündigungspakat „Mietertreffen“ 2) Hilfe gegen Absiedlungsspekulation: Informationsveranstaltung für MieterInnen von 40 Häusern 3) Medien berichten über den Fall ESTA/IMO/SAGRO 4) Diskussion über Maßnahmen gegen Absiedlungsspekulation

Bei der ESTA/IMO/SAGRO-Gruppe handelte es sich um eine Althausverwertungsgruppe, die vom ehemaligen Pelzgroßhändler E. Strulovics 1988 bzw. Anfang 1989 gegründet wurde. Die Gruppe erwarb binnen kurzer Zeit viele abgewohnte, preisgünstige Häuser. Ab Mitte 1990 wurde die Mobile Gebietsbetreuung mit Absiedlungsbeschwerden aus diesen Häusern förmlich überhäuft, sodass im Herbst 1990 für die damals mehr als 40 bekannten Häuser über die Einzelfallbetreuung hinaus ein Gesamtmietertreffen notwendig erschien. Mit elf Objekten zeigte sich eine Konzentration auf den 2. Bezirk, die damals geplante EXPO machte den Bezirk für SpekulantInnen attraktiv.

Massiver Absiedlungsdruck

In allen Häusern wurden die MieterInnen bei unangekündigten Wohnungsbegehungen zur Wohnungsaufgabe gedrängt. Die freigemachten Wohnungen wurden über eine Untervermietungsfirma zwischenverwertet. Dazu wurden auf sechs Monate befristete Untermietverträge vorwiegend mit ausländischen MieterInnen abgeschlossen. Nach Fristablauf wurden die MieterInnen meistens mit einem weiteren Vertrag auf sechs Monate in einem anderen Haus der Firmengruppe untergebracht.

Aufgrund des hohen Untermietzinses waren diese Wohnungen oft überbelegt. Die hohe Fluktuation der UntermieterInnen, sanitäre Missstände und die Verwahrlosung der Häuser erzeugten Verunsicherung und zusätzlichen Absiedlungsdruck auf standhafte AltmieterrInnen.

Zwangweise Räumung verhindert

Viele KurzzeitmieterInnen meldeten sich knapp vor der Delogierung bei der Mobilen Gebietsbetreuung. In zahlreichen Fällen, in denen sich das Mietverhältnis über die sechs Monate hinaus verlängert hatte, konnte die zwangweise Räumung erfolgreich bekämpft werden. Häufig erwirkten die EigentümerInnen im Zusammenspiel mit der Untervermieterin Räumungsurteile und Delogierungen, um lästig gewordene BewohnerInnen ohne Verständigung aus der Wohnung zu bringen.

Am Mietertreffen nahmen rund 300 Personen, darunter VertreterInnen von Mieterorganisationen, Presse und ORF-Hörfunk, teil. Am Podium saßen sich MieterInnen, die ihre Betroffenheit schilderten, der Bezirksvorsteher des 2. Bezirks, ein Gemeinderat und die VertreterInnen der Mobilen Gebietsbetreuung sowie die RechtsanwältInnen der Immobiliengruppe und Untervermietungsfirma gegenüber. Als direkte Folge der öffentlichkeitswirksamen, erfolgreichen Veranstaltung wurde die Generaluntervermieterin zurückgezogen. ●

Räumungs-Stopp

Rasche Hilfe durch GB*mobil

Von der Mietervereinigung erhielt die Mobile Gebietsbetreuung den Hinweis auf herrschende, unklare Mietverhältnisse in einem großen Gebäudekomplex, der früher ein Jugendwohnheim war. Bei der gemeinsamen Begehung mit der Gebietsbetreuung Stadterneuerung für den 17. Bezirk stellte sich heraus, dass 40 BewohnerInnen unmittelbar von einer Delogierung bedroht waren. Sie waren die MieterInnen eines gewerblichen Untervermieters, gegen den ein Räumungsurteil erging und das gegen die tatsächlichen BewohnerInnen vollstreckt werden sollte.

Die überwiegend von den Philippinen stammenden MieterInnen waren als KrankenpflegerInnen in Wiener Spitälern beschäftigt. Für Zimmer in der Größe von 10-15 m² waren entsprechend der Personenzahl Untermieten von 2.000 bis zu 5.000 Schilling zu entrichten. Drei Wochen vor dem Exekutionstermin wurde den MieterInnen erstmals mitgeteilt, dass die Zimmer zu räumen seien. Neben den 40 BewohnerInnen wohnten weitere rund 350 Personen in Untermiete anderer VermieterInnen.

Kurzfristig mussten alle anhängigen Gerichtsverfahren erhoben werden. Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung organisierten mithilfe des Integrationsfonds eine Mieterversammlung. An der Veranstaltung nahmen 70 BewohnerInnen unterschiedlichster Herkunft teil, 32 MieterInnen bevollmächtigten die Mietervereinigung für Anträge auf Anerkennung als HauptmieterInnen und Aufschiebung der Delogierung.

Delogierung vor Ort gestoppt

Da die Anträge nicht rechtzeitig behandelt werden konnten, musste beim Räumungstermin die Delogierung vor Ort gestoppt werden. Eine einvernehmliche Regelung mit der Hausinhabung war nicht möglich. Die Mobile Gebietsbetreuung kontaktierte den Exekutor und konnte mit dem Nachweis der anhängigen Mieteranträge und dem Anscheinsbeweis der Umgehungsuntermiete die Innehaltung und damit den Abbruch der Räumungsexekution erwirken. Der ORF dokumentierte die Aktion, daran anschließend fand ein TV-Studiogespräch in der Sendung „Wien heute“ statt. Während der Dauer der längerfristigen Anerkennungsverfahren fanden die BewohnerInnen ohne Not andere Unterkünfte. ●

Chronologie der Ereignisse

- 4. Februar 1993: Erstbegehung durch die Gebietsbetreuungen
- 9. Februar: Mieterversammlung
- 12. Februar: Antragstellung bei Schlichtungsstelle und Gericht
- 17. Februar: Delogierungsabbruch beim Räumungstermin

Betrügerische Absicht

Zusammenbruch der Gruppe „WLV-Althausverwertung“



Betrug an WohnungskäuferInnen

Nach der spektakulären Flucht des ehemaligen Rechtsanwalts Dr. R. Itzlinger im Februar 1995 zeigte sich das ganze Ausmaß des Betruges, den Itzlinger in Ausnutzung seiner Personalunion als Gesellschafter der WLV-Immobiliengruppe, als Verkaufsabwickler und als Treuhänder an zahlreichen WohnungskäuferInnen begangen hatte. Itzlinger hatte Kaufpreiszahlungen und Treuhandgelder, die zur Lastenfreistellung dienen sollten, systematisch veruntreut und zuletzt sogar die ordnungsgemäße Eintragung der Kaufverträge ins Grundbuch unterlassen.

Kaufverträge nicht im Grundbuch

Zurück blieb ein Unternehmensgebilde mit einem Hausbestand von 82 Häusern, über das kurz darauf der Konkurs eröffnet wurde. Die Hauptgeschädigten waren die betrogenen WohnungskäuferInnen, deren Kaufverträge nicht im Grundbuch aufschienen, und diejenigen, deren Kaufpreiszahlungen treuwidrig nicht für die Lastenfreistellung ihrer Anteile verwendet wurden. Zumeist handelte es sich um einkommensschwache Personen, die sich bereits für die Aufbringung des Kaufpreises selbst hoch verschuldeten und eine Wohnung hatten, die einer Bank für Darlehen an die WLV-Gruppe verpfändet war. Betroffen waren aber auch jene MieterInnen, die in Wohnungen, mit durchwegs dringendem Sanierungsbedarf und nicht abgeschlossenen Umbauten verblieben sind.

Koordinierte Zusammenarbeit

Für eine effiziente Vorgangsweise und eine einheitliche Informationspolitik wurde eine „Itzlinger-Arbeitsgruppe“ in Zusammenarbeit mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW), Mietervereinigung, Gebiets-

betreuungen Stadterneuerung, Arbeiterkammer, Verein für Konsumenteninformation und RechtsanwältInnen gebildet. Darin wurden die Bemühungen koordiniert, von den involvierten Banken die Freilassung von WohnungskäuferInnen aus der unverschuldeten Pfandhaftung unter annehmbaren Bedingungen zu erreichen. Die Mobile Gebietsbetreuung übernahm aufwendige Vorarbeiten, wie zum Beispiel die Auswertung sämtlicher im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte: insgesamt 266 mit Itzlinger-Hypotheken belastete Wohnungen. Nach ersten Versteigerungsanträgen gegen KäuferInnen traf sich die Arbeitsgruppe im Juni 1995 zu einem Gespräch mit fast allen Gläubigerbanken und konnte zunächst einen grundsätzlichen Verzicht auf Zwangsversteigerungen gegen die mithaftenden WohnungseigentümerInnen während der Insolvenzverfahren erwirken.

Mit vereinten Kräften gelang es bis auf wenige Ausnahmen, die nachträgliche Eintragung der Kaufverträge ins Grundbuch zu erwirken. Die Freilassung aus den Verkäufer-Pfandrechten erfolgte zumeist erst nach jahrelangen zähen Verhandlungen aufgrund von Nachzahlungen. Die Mobile Gebietsbetreuung beteiligte sich auch an mehreren Informationsabenden der GdW für Geschädigte im Haus der Begegnung Rudolfsheim. Letztlich forderte die hauptbeteiligte Bank ein Drittel des Kaufpreises, wenn die Käuferbank im Gegenzug für die Vorrückung auf die erste Gläubigerstelle auf ein Drittel ihrer Forderung gegenüber den KäuferInnen verzichtete. Dr. Itzlinger stellte sich Mitte Oktober 1995 der Polizei und wurde zu achteinhalb Jahren Freiheitsentzug verurteilt. Er verstarb 1999 in der Haft. ●

Im großen Stil

Der Fall Esta/Ima/Sagro: Nach der Absiedlung kam der Betrug

1998 folgte der nächste große Immobilienskandal in Form eines umfassenden Wohnungsbetrugs. Die dem früheren Pelzgroßhändler E. Strulovics zugerechnete Althausverwertungsgruppe ESTA/IMO/SAGRO betrieb zunächst eine rücksichtslose Absiedlung von MieterInnen und den Abverkauf der freigemachten Wohnungen. Im Zusammenwirken mit MitarbeiterInnen von Bausparkassen wurden den überwiegend einkommensschwachen KäuferInnen hundertprozentige Fremdfinanzierungen der durchwegs überhöhten Kaufpreise zu scheinbar leistbaren Monatsraten beschafft. War das Einkommen der KäuferInnen zu gering, wurden Einkommensbestätigungen von den VermittlerInnen gefälscht. Zu dieser Übervorteilung der KäuferInnen gesellten sich in zahlreichen Einzelfällen der Verkauf von untauglichen Objekten als Wohnungen, mehrfach nicht eingehaltene Zusagen über die Beschaffung von Hausbesorgerdienstposten bei Wohnungskauf oder Kaufverträge anstelle von beabsichtigten Anmietungen. Der Verkauf war so organisiert, dass die WohnungsinteressentInnen, die meist keine ausreichenden Sprachkenntnisse besaßen, lediglich bei einem Termin im Büro der SAGRO und bei dem im selben Haus ansässigen Notar Unterschriften auf vorbereitete Papiere zu leisten hatten und damit alle Formalitäten als erledigt galten.

Als die Verwertungsfirmen ihre laufenden Betriebskostenbeiträge einstellten und die SAGRO als Hausverwaltung auch mit den von den MieterInnen und WohnungskäuferInnen eingehobenen Betriebskosten keine Verbindlichkeiten mehr beglich, stellte sich heraus, dass nach dem großen Abkassieren lediglich leere Gesellschaftshülsen zurückgelassen wurden. Auch hier wurde letztlich die Geschäftstätigkeit mit der fluchtartigen Ausreise der verantwortlichen Personen beendet. Der Vertragsanwalt, Notar und einige „Nebenfiguren“ wurden in Untersuchungshaft genommen. Strulovics selbst wurde 2009, nach seiner Auslieferung aus den USA, zu 30 Monaten Haft, davon 20 bedingt, verurteilt.

Umfassende Hilfe für Betroffene

In Zusammenarbeit mit dem Büro des damaligen Wohnbaustadtrats Werner Faymann wurde für die vielen betroffenen WohnungskäuferInnen ein Netz an diversen Betreuungsmaßnahmen errichtet: Die Mobile Gebietsbetreuung diente als Anlaufstelle für die Geschädigten. In den Fällen der Darlehensklagen durch die kauffin-



Ein Anruf bei der GB*mobil – oft der erste Schritt aus einer scheinbar ausgeweglosen Wohnsituation

anzierenden Banken wurde KäuferInnen zunächst die staatliche Verfahrenshilfe zur Vermeidung von Versäumungsurteilen in Millionenhöhe und von nachfolgenden Zwangsversteigerungen organisiert. In jenen Fällen, in denen die Rückabwicklung des Kaufvertrages oder Preisminderung durchzusetzen waren, wurden die Betroffenen einem vom Rechtshilfefonds bereitgestellten Rechtsanwalt zugewiesen. Für die Anwälte wurden Sachverhaltsdarstellungen verfasst und Unterlagen zusammengestellt. Aufgrund der Vielzahl der Betroffenen, ihrer mangelnden Sprachkenntnisse und ihrer Unkenntnis rechtlicher Abläufe wäre eine rationelle juristische Betreuung andernfalls nicht möglich gewesen. Liefersperren der städtischen Versorgungsunternehmen und Eintreibungsmaßnahmen der Stadtkasse gegen einzelne MinderheitseigentümerInnen wegen nicht bezahlter Betriebskosten konnten nur mühsam mithilfe des Stadtratbüros abgewendet werden. In zentral geführten Verhandlungen mit der letztlich doch etwas einsichtigen Bausparkasse konnten durch den beigeestellten Rechtsanwalt für zahlreiche Betroffene Lösungen erwirkt werden. ●

Kampf der Spekulation

Mithilfe bei der Informationssammlung

Seit 1996 häuften sich massive Beschwerden von MieterInnen und MiteigentümerInnen über Hausverwalterin und Miteigentümerin Renate Überbacher. Frau Überbacher war schon früher aufgrund ihrer Tätigkeit als Verwalterin und Absiedlungsspezialistin für berühmte AlthauspekulantInnen aufgefallen. Später erwarb sie entweder persönlich oder durch mehrere Althausverwertungsunternehmen, in denen sie als Geschäftsführerin oder Gesellschafterin aufschien, Hausanteile und Eigentumswohnungen in Altbauten. Ihre Tätigkeit als Verwalterin verursachte zahlreiche Missstände und Beschwerden, sodass die Innung der ImmobilienreuhänderInnen auch

die Mobile Gebietsbetreuung um Mithilfe bei der Informationssammlung ersuchte. Ende 1999 wurden alle bei den Gebietsbetreuungen Stadterneuerung anhängigen Beschwerdefälle zusammengestellt und von der Wirtschaftskammer mit den dort bekannten Fällen an die Gewerbebehörde weitergeleitet. Anfang 2000 wurde Frau Überbacher die Gewerbeberechtigung entzogen. Der Entzug wurde vom Verwaltungsgerichtshof bestätigt, in seiner Begründung beurteilte das Höchstgericht die von der Mobilien Gebietsbetreuung zur Verfügung gestellten Informationen als aussagekräftig. ●

Hilfe durch Information

Intensive Betreuung und Rechtshilfe gegen AlthausverwerterInnen

Im Jahr 2000 häuften sich Beschwerden über aggressive Wohnungsbegehungen durch mehrere EigentümerInnen und AlthausverwerterInnen. Bei näherer Betrachtung ergaben sich trotz nicht bestehender zentraler Leitung klare Zusammenhänge und Verbindungen zur langjährig tätigen „Absiedlungsspezialistin“ Renate Überbacher. In unterschiedlichen Kombinationen hatten die beteiligten Personen Zusammenschlüsse durch Firmenbeteiligungen und Miteigentum an einzelnen Liegenschaften gebildet, was eine aufeinander abgestimmte Vorgangsweise ermöglichte.

Alle Beteiligten waren damals relativ jung, konfliktfreudig und scheuten keinerlei persönliche Konfrontationen bei Wohnungsbegehungen gegenüber MieterInnen sowie BehördenvertreterInnen.

Die Mieterabsiedlung wurde gleichsam als „sportlicher Bewerb“ im Grenzbereich zur Kriminalität und mit offener Verhöhnung der betroffenen BewohnerInnen durchgeführt. Typisch für die Vorgehensweise waren mehrfache, kurzfristig anberaumte Wohnungsbegehungen,

bei denen die BewohnerInnen durch unerlaubtes Fotografieren, Ankündigungen von Gerichtsklagen, Mietzinserhöhungen, Umbaubeinträchtigungen und nicht zuletzt auch durch Anschreien und Beschimpfungen schikaniert wurden.

Intensive Betreuung durch GB*mobil

In sämtlichen bekannten Häusern organisierte die Mobile Gebietsbetreuung Intensivbetreuungen durch Mieterversammlungen, Rechtshilfe für bedrängte MieterInnen und bei technischen Gebrechen ein mit den zuständigen Behörden abgestimmtes Vorgehen. 2002 erfolgte die Aufspaltung der Gruppe. Einige AkteurInnen verschwanden von der Bildfläche, andere wandelten sich nach einem Konsolidierungsprozess in unauffällige AlthausverwerterInnen, einige arbeiten weiterhin mit gleichartigen Methoden und Praktiken. ●



Liegenschaftsübergreifende Mediation

Ein voller Erfolg

Pilotprojekt „Liegenschaftsübergreifende Mediation“

Ende 2002 unterstützte die Mobile Gebietsbetreuung in einem liegenschaftsübergreifenden Konflikt, bei dem sich zwei Konfliktfelder herauskristallisierten: Auf der einen Seite stand die Nutzung der allgemeinen Teile einer Wohnhausanlage der Stadt Wien und eine sich daraus ergebende Beeinträchtigung der WohnungseigentümerInnen der Nachbarliegenschaft durch den Lärm von im Hof spielenden Kindern. Erste Probleme gab es schon im Jahr 2000; 2002 drohte der Konflikt vollends zu eskalieren, nachdem ein Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt eingeschaltet hatte. Die Mobile Gebietsbetreuung nahm Kontakt mit den Konfliktparteien auf, diese nahmen das Angebot einer Mediation an.

In der ersten Sitzung wurden die TeilnehmerInnen über Ablauf und Grundsätze der Mediation informiert. Die Konfliktparteien vereinbarten im Rahmen eines sogenannten „Mediationsvertrags“ Regeln, zu deren Einhaltung sie sich während der Mediation verpflichteten.

In zwei weiteren Sitzungen wurde die Grundlage für eine selbstständige Erarbeitung von Lösungen durch die Konfliktparteien geschaffen. Parallel dazu erarbeiteten die Kinder ihre Lösungsvorschläge in einer getrennten Sitzung gemeinsam mit zwei Peer-Mediatorinnen einer Schule. Diese Vorschläge wurden ebenfalls mit den anderen BewohnerInnen besprochen.

Abmachungen für alle BewohnerInnen

Die erstmalig durchgeführte liegenschaftsübergreifende Mediation wurde ein voller Erfolg. Die Kommunikation unter den BewohnerInnen wurde derart verbessert, dass diese ohne weitere Unterstützung in der Lage waren, akzeptable Regeln für die Nutzung der allgemeinen Teile des Hauses auszuarbeiten. ●



Die GB*mobil bietet regelmäßig kostenlose Vorträge zum Thema Wohnungskauf.

Guter Rat ist nicht teuer

Kostenlose Publikumsvorträge zum Wohnungskauf

Bereits im September 1997 startete die Mobile Gebietsbetreuung mit einer Vortragsreihe, die regelmäßig Informationen und Tipps über die Risikominderung beim Erwerb einer Eigentumswohnung bietet. Wie die tägliche Arbeit zeigte, stieg der Bedarf nach ausreichender Information und Absicherung beim Wohnungskauf – zurückzuführen auf die fortgeschrittenen Umwandlungen von Zinshäusern in Altbauwohnungswohnungen durch professionelle AlthausverwerterInnen und eine generelle Verunsicherung nach mehreren großen Wohnungsbetrugsfällen (Itzlinger 1993-1995, ESTA/IMO/SAGRO-Gruppe ab 1995).

Dieser Nachfrage sollte über die sonst angebotenen Einzelgespräche hinaus möglichst öffentlichkeitswirksam entsprochen werden. Als Referent konnte der erfahrene Rechtsanwalt Dr. Michael Ambrosch gewonnen werden, der zuvor in der Studie „Risiko Altbauwohnungseigentum“ eine Analyse von Kaufverträgen aus der Beratungspraxis der Arbeiterkammer durchgeführt hatte. Die Vorträge starteten im großen Saal des Polycollege Stöbergasse und wechselten dann in die VHS Urania. Ende 1998 kam es zur Zusammenarbeit mit der Creditanstalt, die den Saal sowie Technik und Pausengetränke in ihrem technischen Zentrum am Julius-Tandler-Platz 3 im 9. Bezirk kostenlos zur Verfügung stellte. Diese erfolgreiche Kooperation wurde von der Bank Austria fortgeführt und besteht noch immer.

Praktische Empfehlungen und hilfreiche Tipps

Der mit der GB*mobil inhaltlich abgestimmte Standardvortrag findet monatlich – mit Ausnahme der Sommermonate Juli und August – statt und behandelt den Wohnungskauf unter besonderer Berücksichtigung der Situation im Altbau. Zusätzlich wird halbjährlich ein Spezialvortrag zu Dachgeschoßwohnungen angeboten, der sich mit allen wesentlichen Aspekten vom Rohdachboden bis zur fertigen Wohnung befasst. Ziel dieser Vortragstätigkeit sind die Vorbeugung und die Vermeidung von in der Praxis wiederholt auftretenden Problemen. Im Vortrag wird informiert, welche Unterlagen und Informationen zum Kaufobjekt erforderlich und nützlich sind und wie diese von den Interessierten selbst erlangt werden können. So lassen sich Risikofaktoren und mögliche Absicherungsmaßnahmen vor dem Eingehen von Verbindlichkeiten – empfehlenerweise mit der Hilfe von ExpertInnen – beurteilen. Über 1.000 BesucherInnen pro Jahr zeigen, dass mit den monatlichen Informationsabenden ein beachtlicher Teil des aktuell vorhandenen Potenzials an kaufinteressierten Privatpersonen mit allen wesentlichen Grundinformationen, Ratschlägen und praktischen Tipps versorgt werden kann. Damit hat sich die Vortragsreihe der Mobilien Gebietsbetreuung als erfolgreichste Informationsveranstaltung auf dem Gebiet des wohnrechtlichen Konsumentenschutzes etabliert. ●

„Kreative“ Absiedlung

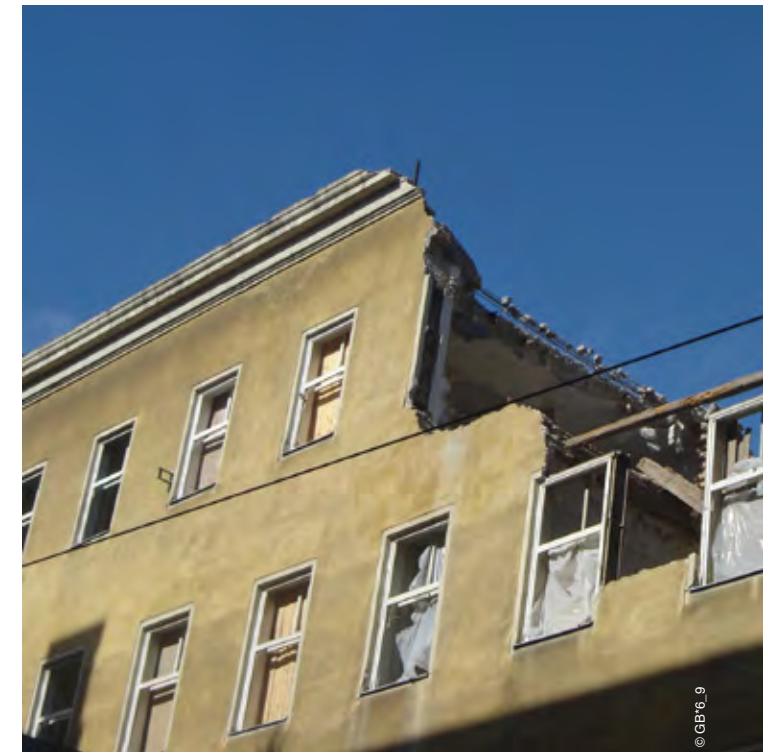
Trotz aufrechtem Mietverhältnis wurde mit Abbrucharbeiten begonnen

Ein Immobilienunternehmen, das immer wieder durch „kreative“ Absiedlungsmethoden auffällt, setzte 2006 neue Maßstäbe in Sachen Absiedlungsdruck. Im Fall des letzten Mietverhältnisses in einem Haus im 6. Bezirk lag bereits ein Abbruchauftrag vor. Das Haus wies alte Setzungsschäden auf, jahrzehntelang war die Instandsetzung unterlassen worden. Die Vermieterin versuchte mehrmals mithilfe eines Privatgutachtens eine technische Abbruchreife zu belegen, die von der Baupolizei lange nicht bestätigt wurde. Letztlich führten neue Anforderungen zugunsten der Erdbbensicherheit zu einem Abbruchauftrag, der alternativ aber auch die Instandsetzung vorsah. Daraufhin erhielt der letzte Mieter eine Räumungsklage, gestützt auf den Untergang des Mietobjekts, die er mithilfe des Wiener Rechtshilfefonds bekämpfte.

Trotz des aufrechten Mietverhältnisses wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen, die erst nach der teilweisen Abdeckung des Daches und der Entfernung von Fenstern um die bewohnte Wohnung herum baupolizeilich gestoppt werden konnten. Im April 2006 kam es zur baubehördlichen Absperrung des Gebäudes, nachdem ein Ziviltechniker im Auftrag der Hausinhabung eine Verschiebung im Gewölbe angezeigt hatte und eine unmittelbare Gefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden konnte. Der Mieter musste seine Wohnung umgehend verlassen und konnte später nur in Begleitung der Baubehörde einige Gegenstände aus der Wohnung holen. Er erhielt eine Notfallwohnung der Stadt Wien, bestand aber weiterhin auf seinem Mietrecht an der Altbauwohnung.

Komplett eingerichtete Wohnung ausgeräumt

Die Immobilienfirma wollte vollendete Tatsachen schaffen und ließ die umstrittene Wohnung aufbrechen und demolieren. Der Mieter wehrte sich mit Besitzstörungsklage und dem Antrag auf einstweilige Vorkehrung. Kurz darauf wurde die noch komplett eingerichtete Wohnung im Auftrag der Hausinhabung ausgeräumt und die Mietersachen fortgebracht. Der Mieter klagte neuerlich und das Gericht verbot der Eigentümerin, die Wohnung und auch die allgemeinen Teile des Hauses bis zum rechtskräftigen Abschluss des Räumungsverfahrens zu beeinträchtigen oder zu verändern. Im Juni 2006 wurde die Räumungsklage in zweiter Instanz vom Landesgericht abgewiesen. Entgegen dem gerichtlichen



Eigenmächtige Räumung und Abbruch einer Mietwohnung

Demolierungsverbot und trotz der Bestätigung des Mietrechtes ließ die Eigentümerin im September den gesamten Dachstuhl abtragen und die vermietete Wohnung aus dem obersten Geschoß herausbrechen.

Aufgrund dieser von persönlichen Animositäten und eigenmächtigen Durchsetzungsvorstellungen geprägten Vorgangsweise des Immobilienunternehmens musste die Gasse wegen möglicher Einsturzgefahr abgesperrt und gegenüberliegende Gebäude mit Prallschutzcontainern gesichert werden. Seriöse ImmobilienunternehmerInnen suchen eine Einigung in Form einer angemessenen Mieterabgeltung oder wählen die Kündigung wegen wirtschaftlicher Abbruchreife, die unter der Voraussetzung einer Ersatzwohnung möglich ist. Nach langem Rechtsweg entschied der Oberste Gerichtshof schließlich 2007, dass das Mietverhältnis doch untergegangen war, weil der Instandsetzungsaufwand aufwendiger als Neubaumaßnahmen wäre. Dem Mieter wurde Schadensersatz wegen der unzulässigen, eigenmächtigen Räumung und der Demolierungen zugesprochen. ●

Mit Rat und Tat

GB*mobil fungierte als Anlaufstelle im SEG-Konkurs

Ende November 2006 meldete der bekannte Bauträger SEG überraschend Konkurs an. Mehrere geförderte Wohnbauprojekte befanden sich in Bau und viele besorgte WohnungsanwärterInnen wandten sich an die für Förderung und Wohnungsvergabe zuständigen Stellen der Stadt Wien, die jedoch keine Detailinformationen über die Konkursfolgen geben konnten. Daraufhin wurde die Mobile Gebietsbetreuung beauftragt, für alle Anfragen im Zusammenhang mit dem SEG-Konkurs als Anlauf- und Auskunftsstelle zu fungieren. Die MietanwärterInnen sorgten sich um ihre bezahlten Finanzierungsbeiträge und die WohnungskäuferInnen befürchteten unabsehbare Verzögerungen und enorme Preissteigerungen.

Professionelle Vernetzung

Binnen kurzer Zeit mussten die für eine Auskunftserteilung notwendigen Grundlagen und Informationen beschafft und durchgesehen werden. Durch Vernetzung mit dem Verein für Konsumentinformation (VKI) und der Arbeiterkammer wurden Informationen ausgetauscht und Empfehlungen an die WohnungskäuferInnen abgegeben. Die relevanten Rechtsgrundlagen finden sich im allgemeinen Vertragsrecht, Konsumentenschutzgesetz, Bauträgervertragsgesetz, Förderungsrecht und Wohnungseigentumsrecht, wobei vor allem Wechselwirkungen mit dem Insolvenzrecht in wesentlichen Fragen damals noch ungeklärt waren. In Kooperation mit der Förderungsstelle wurden die konkreten Förderungsprojekte und Hilfsmöglichkeiten erörtert. Aufgrund der schnellen Abfolge von

Verhandlungen über unterschiedliche Fortführungsmodelle vom Zwangsausgleich bis zur Projektübernahme durch gemeinnützige Bauvereinigungen war es wichtig, selbst am aktuellen Stand zu bleiben. Dazu wurden täglich die einschlägigen Internetportale von SEG, Vertragsserrichter und Masseverwalter, die Medien und besonders die Weblogs von WohnungskäuferInnen beobachtet, die sich sehr rasch – ausgehend von der Gasometer-Community – bildeten. Die Mobile Gebietsbetreuung besuchte auch die vom Masseverwalter einberufene Käuferversammlung und informierte die WohnungskäuferInnen über die wesentlichen Insolvenzfolgen, Sicherungsinstrumente und Risiken.

Der überwiegende Anteil an Auskünften erfolgte telefonisch, zahlreiche E-Mail-Anfragen wurden beantwortet und viele Besprechungen mit Unterlagendurchsicht abgehalten. Thematisch drehten sich die meisten Anfragen anfänglich vor allem um Verlustrisiko und Vertragsrücktritt – von dem aber grundsätzlich abgeraten werden musste. Aufgrund der Wohnbauförderung gingen viele KäuferInnen fälschlich von einer Ausfallgarantie des Landes Wien aus oder forderten nachträglich eine Haftung ein.

Im April 2007 wurden die Bauarbeiten fortgeführt, nachdem eine Einigung mit dem ursprünglichen Generalunternehmen erfolgte und eine Förderungsausweitung die nachträglichen Kaufpreiserhöhungen eindämmte. Die Insolvenz der SEG endete mit einem Zwangsausgleich und einer Zahlungsquote von 20 Prozent. ●



Drohungen und Angstmache sind beliebte Mittel von SpekulantInnen, um MieterInnen zur Mietvertragsaufgabe zu bewegen.

Erpresster Mietverzicht

Bericht einer Mieterin zur Wohnungsbegehung

„Gegen 9 Uhr abends klopfen zwei Männer unangekündigt an meine Wohnungstür und forderten lautstark Einlass. Als ich die Tür einen Spalt öffnete und fragte, sagte einer, dass er Rechtsanwalt sei und ich ihn deshalb in die Wohnung lassen müsse. Dann haben die beiden die Tür aufgestoßen und sind ohne meine Zustimmung einfach in die Wohnung gegangen. Er sagte, dass alle Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verlassen müssten. Als ich fragte, warum ich die Wohnung verlieren sollte, weil ich nichts gemacht hatte, sagte er, dass ich nicht so viel fragen sollte, er sei Rechtsanwalt und diskutiere nicht mit mir. Er war sehr laut und so aggressiv in seinem Verhalten, dass ich zu zittern anfangen und weinte.“ ...

„Er drohte mir, dass ich in drei Tagen die Wohnung verlassen müsste, wenn ich nicht den Zettel mit dem Mietverzicht unterschreiben würde. Er hat aus seiner Hosentasche Geldscheine hervorgeholt und 1.000 Euro in Hunderterscheinen auf den Tisch gezählt und gesagt, dass ich das Geld nehmen soll und den Zettel unterschreiben muss. Dann könne ich noch eineinhalb Jahre in der Wohnung bleiben und bräuchte keine Miete mehr zu zahlen. Andernfalls werde er nach den drei Tagen mit einem Schlosser kommen und das Schloss wechseln. Er hat mich so eingeschüchtert, dass ich dann unterschreiben habe. In der Zwischenzeit hat der andere Mann die ganze Wohnung durchsucht und Fotos gemacht ...“ ●

Überrumpelungstaktik

Durch falsche Angaben wurden MieterInnen zum Mietverzicht gebracht

In einem alten Mietshaus in Hernals fanden die MieterInnen ein Schreiben an ihrer Wohnungstür, mit dem sich eine GmbH als neuer Eigentümer vorstellte und eine Haus- und Wohnungsbegehung ankündigte. Als Grund des freundlichen und Vertrauen erweckenden Schreibens wurde angegeben, dass durch eine Wohnungsbegehung „die persönlichen Fragen und Probleme der BewohnerInnen angesprochen werden können und so eine rasche Lösung gewährleistet werden kann“. Die beiden Männer, welche die Wohnungsbegehungen durchführten, waren jedoch hauptsächlich daran interessiert, die MieterInnen mit einem vorbereiteten Formular zur Unterschrift unter einem Mietverzicht zu überrumpeln. Ein Mieter erzählte, warum er dieses Formular unterschrieben hat: Die beiden Männer hätten ihm erklärt, dass das Haus in schlechtem Zustand sei und deshalb abgerissen werde. Er könne daher nicht im Haus bleiben und müsse die Wohnung aufgeben. Eine Ersatzwohnung sei nicht möglich. Für die sofortige Unterschrift unter die Räumungsverpflichtung per 30.9.2009 wurden ihm € 3.700 zugesagt. Im Fall der Weigerung würde er die Wohnung trotzdem verlieren und keine Ablöse erhalten.

Betreuungsstrategien gegen Absiedlungsspekulation

Die Methode, bei Wohnungsbegehungen MieterInnen mit Druck und mit häufig falschen Angaben zur Unterfertigung von vorbereiteten Erklärungen über ihren Mietverzicht zu bringen, wird von mehreren Absiedlungsspezialisten angewendet. Interessanterweise wurde meist derselbe Textvordruck verwendet.

Die betroffenen MieterInnen werden von der Mobilen Gebietsbetreuung zuerst über das gesetzliche Rücktrittsrecht bei sogenannten „Haustürgeschäften“ (§ 3 Konsumentenschutzgesetz) informiert und zum Rücktritt angeleitet. Da die Vordrucke bislang keine korrekten Rücktrittsbelehrungen enthielten, gibt es für einen Rücktritt keinen Fristablauf. Anschließend wird im Regelfall gemeinsam mit der lokal ansässigen Gebietsbetreuung Stadterneuerung eine Mieterversammlung abgehalten, um möglichst alle BewohnerInnen zu erreichen.

Im Kontakt mit Konsumentenorganisationen konnte in Erfahrung gebracht werden, dass aufgrund eines gleichartigen Falles bereits ein Präzedenzsurteil des Landesgerichts Wien über die Wirksamkeit des Rücktritts vom Mietverzicht existiert. Die Mobile Gebietsbetreuung informierte in einem Rundschreiben alle Gebietsbetreuungen Stadterneuerung und sämtliche Mieterorganisationen über diese Absiedlungsmethode. Für betroffene MieterInnen wurde ein Musterbrief für die schriftliche Rücktrittserklärung erstellt, an alle GB* verteilt und auf der GB*-Website zum Download angeboten. Das Büro des Wohnbaustadtrats Dr. Michael Ludwig veröffentlichte eine Pressemeldung, die einen Artikel der Kronenzeitung zur Folge hatte (10.5.2009), in dem die Bevölkerung vor dieser Überrumpelungstaktik gewarnt und Hilfestellung angeboten wurden.

Die AbsiedlungsspekulantInnen erkannten die laufend erfolgten Rücktritte nicht an und drohten nach Ablauf der meist längerfristig vereinbarten Räumungsfristen mit der Einbringung von Klagen. Als offensive Gegenstrategie entwickelte die Mobile Gebietsbetreuung den Lösungsansatz, in diesen Fällen die AbsiedlungsspekulantInnen auf Feststellung des aufrechten Mietverhältnisses zu klagen. Zur Absicherung des Rechtswegs für die oft einkommensschwachen MieterInnen erklärte der Rechtshilfefonds der Stadt Wien seine grundsätzliche Bereitschaft, Rechtshilfe durch Beistellung von RechtsanwältInnen und Übernahme des Kostenrisikos zur Verfügung zu stellen. Alle seither geführten Gerichtsverfahren wurden für die MieterInnen erfolgreich zu Ende gebracht. ●

Lange Schatten

Die Nachwirkungen der SEG-Insolvenz

Infolge des SEG-Konkurses im Jahr 2006 existieren weiterhin große Probleme – auch in den früher gebauten Häusern. Aufgrund von Endabrechnungen werden beträchtliche Nachzahlungen gefordert, während KäuferInnen erhebliche Baumängel und Gewährleistungsansprüche entgehen lassen.

In einem konkreten Fall der Mobilen Gebietsbetreuung forderte der Masseverwalter nach einigen Verhandlungsrunden plötzlich binnen zwei Wochen pauschal von der Eigentümergemeinschaft den Betrag von insgesamt € 200.000,- und drohte schriftlich mit der rückwirkenden Auflösung der Kaufverträge und Räumung der Wohnungen. Obwohl die WohnungseigentümerInnen über einen Anwalt verfügten, konnten sie keine Klärung über das Rücktrittsrisiko erlangen. Die Mobile Gebietsbetreuung erarbeitete eine rechtliche Stellungnahme, aus der sich die Unzulässigkeit der rückwirkenden Auflösung ergab. Dabei zeigte sich, dass es keine Judikatur und kaum Kommentar zum Verhältnis der relativ neuen Käuferschutzbestimmungen zur Konkursordnung gab. Die Stellungnahme wurde von der Arbeiterkammer bestätigt, die ihrerseits Kontakt mit dem Justizministerium und einem einschlägig befassten Rechtswissenschaftler aufnahm. Dadurch wurden die

WohnungsbesitzerInnen bestärkt, sich nicht dem nachteiligen Ultimatum zu unterwerfen. Der Masseverwalter hat seine Drohung nicht verwirklicht. Die SEG klagte Nachforderungen ein, das Gerichtsverfahren ist 2011 noch anhängig.

Ausfallsrisiko für die MieterInnen

Die SEG-Insolvenz offenbarte zusätzlich ein unglaubliches Ausfallsrisiko für die MieterInnen: Der Anspruch auf Rückzahlung ihrer bei Anmietung vor der Insolvenzeröffnung gezahlten Finanzierungsbeiträge reduziert sich gegenüber der SEG auf die 20-Prozent-Ausgleichsquote. Erst nach einem Eigentümerwechsel bestünde der Rückforderungsanspruch gegen die/den neue/-n EigentümerIn wieder in voller Höhe. In einem Betreuungsfall hatte eine Mieterin ihre Mietwohnung noch vor der Konkursöffnung gekündigt. Ihr konnte nur mehr empfohlen werden, sich an den Härtefonds der Immobilienwirtschaft zu wenden.

Die Mobile Gebietsbetreuung hat dazu eine grundsätzliche Problemdarstellung mit Lösungsvorschlägen verfasst und an die maßgebenden Stellen versendet. Die beste Sicherung würde in diesem Fall ein (Vorzugs-)Pfandrecht für die MieterInnen bieten. ●

Schlichten statt streiten

Informationstag mit Workshops

Mediation als eine Möglichkeit der Konfliktaustragung und -lösung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Das Interesse an diesem Thema ist groß, zahlreiche Medien setzen sich damit auseinander und berichten ausführlich. Trotzdem wissen nur wenige Menschen, was sich hinter diesem Begriff konkret verbirgt, und nur ein geringer Personenkreis hat tatsächlich Mediation in Anspruch genommen.

Im September 2010 veranstaltete die GB*mobil daher erstmals einen kostenlosen Informationstag mit praktischen Workshops zum Thema. In einem Vortrag wurde das Wesentliche einer Mediation erklärt und auf die Vorteile dieser Methode hingewiesen: Die Konfliktparteien vereinbaren im Mediationsvertrag Regeln für ein faires Gespräch und ermächtigen die/den MediatorIn, für die Einhaltung dieser Regeln zu sorgen, damit die Konfliktparteien unter fairen Rahmenbedingungen ihre selbst „maßgeschneiderten“ Lösungen erarbeiten können. Zwei Workshops demonstrierten den Ablauf einer Mediation in der Praxis und gaben Einblick in die Arbeitsweise von MediatorInnen. Weitere vergleichbare Veranstaltungen sind geplant. ●



Mediation – Konfliktaustragung und Konfliktlösung

Konflikte gehören zum Leben. Sie sind manchmal unausweichlich, können uns schwächen, aber auch stärken. Menschen besitzen grundsätzlich die Fähigkeit Konflikte zu bewältigen und eine Lösung herbeizuführen. Es gibt jedoch Situationen, in denen es für die Konfliktbeteiligten von Vorteil ist, eine/n MediatorIn hinzuzuziehen, um die gestörte Kommunikation und Verbindung wiederherzustellen. Mediation ist eine lösungsorientierte Methode, die vom Prinzip des „Verlierens“ und „Gewinnens“ abrückt. Nicht der „Sündenbock“ wird gesucht, sondern neue Möglichkeiten, um den Konflikt zu regeln. Der Schwerpunkt wird nicht auf die Vergangenheit, sondern auf die Zukunft ausgerichtet.

Mehr als Beratung

Unterstützung und Betreuung in allen Bereichen des Wohnens

Die Mobile Gebietsbetreuung (GB*mobil) bietet umfassende Informationen und aktive Unterstützung und Betreuung in allen Bereichen des Wohnens. Dies macht den Unterschied zu anderen Auskunftsstellen für MieterInnen und den Mietervereinen, die jeweils Teilbereiche abdecken oder nur für Mitglieder tätig werden. Das Team der GB*mobil ist interdisziplinär zusammengesetzt und vereint die Kernkompetenzen, die zur Lösung der vielschichtigen und komplexen Wohnprobleme erforderlich sind. Dazu gehören Expertise und langjährige Praxiserfahrung im gesamten Wohnrecht einschließlich des Wohnungseigentums samt dazugehöriger Verfahrensvorschriften und Durchsetzungsmittel. Parallel dazu werden auch alle weiteren für den Bewohnerschutz relevanten Bereiche wie Konsumentenschutz, Baurecht und Bautechnik, Stadterneuerung und Sanierungsförderung abgedeckt. Die Bereiche Konfliktmanagement und Mediation gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Bekämpfung von Absiedlungsspekulation und die rasche Hilfe für betroffene MieterInnen sind seit der Gründung ein wichtiger Schwerpunkt geblieben und werden durch zusätzliche Serviceangebote laufend erweitert.

Hilfe bei dringenden Wohnproblemen

Bei schwerwiegenden Wohnproblemen können sich Betroffene direkt an die Mobile Gebietsbetreuung wenden oder werden von Sozial- und Beratungseinrichtungen, wie der Mieterhilfe der Stadt Wien, den Gebietsbetreuungen Stadterneuerung, den Familienämtern, dem Bürgerdienst, der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS), Seniorenorganisationen oder Einrichtungen wie der CARITAS an die GB*mobil weitervermittelt.

Die Prioritäten in der Betreuungsarbeit richten sich nach der Dringlichkeit und dem Ausmaß der Betroffenheit für die BewohnerInnen. An oberster Stelle steht die umgehende Hilfe bei drohendem Wohnungsverlust, dann folgen Beeinträchtigungen in der Wohnungsnutzung entsprechend ihrer Erheblichkeit. Zunächst erfolgt eine Klärung des Sachverhaltes. In einer gründlichen Beschwerdeaufnahme werden die Dringlichkeit der Maßnahmen und die Gefahr möglicher Fristversäumnisse erhoben. Dann werden Stellungnahmen der KonfliktgegnerInnen und der sonstigen Beteiligten eingeholt, nötigenfalls Besichtigungen durchgeführt und Besprechungen organisiert. Prinzipiell wird eine einvernehmliche Lösung zwischen den Beteiligten angestrebt, die oft aufgrund



Praxisbezogene Kaufinformation im Rahmen der Vortragsreihe rund um den Kauf einer Eigentumswohnung

der unabhängigen Position der Mobilen Gebietsbetreuung nach der Beseitigung von Verständigungsproblemen durch objektive Information erreicht werden kann. Ist dies nicht möglich, werden die zuständigen Behörden (wie z. B. Baupolizei) verständigt und die BürgerInnen zur aktiven Wahrnehmung ihrer Rechte ermuntert.

Vernetzung mit anderen Einrichtungen

Sind zur Sicherung des Wohnrechtes oder zur Abwehr von Beeinträchtigungen privatrechtliche Klagen, Klagebestreitungen oder Anträge notwendig, werden die Betroffenen an die zuständigen Einrichtungen wie zum Amtstag der Bezirksgerichte, AnwältInnen, Mieterorganisationen oder Interessenvertretungen weitergeleitet. Personen mit geringem Einkommen werden über die staatliche Verfahrenshilfe informiert. Bei Bedarf werden Sachverhaltsdarstellungen verfasst und mitgegeben, um eine effiziente Rechtsdurchsetzung besonders bei Personen mit geringeren Sprachkenntnissen und Ausdrucksmöglichkeiten zu sichern. Kostenlose anwaltliche Hilfe wird auch über den in der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung angesiedelten Rechtshilfeverein der Stadt Wien und bei Präzedenzfällen, deren Bedeutung über den Einzelfall hinausgeht, über Konsumentenschutzeinrichtungen (VKI oder Arbeiterkammer) organisiert. Auch hier wird im Regelfall eine Sachverhaltsdarstellung als Voraussetzung für eine effiziente rechtliche Betreuung erstellt, um die wesentlichen Umstände zu dokumentieren.

Immer wieder sind BewohnerInnen von der Androhung oder Versuchen von eigenmächtigen Aussperrungen, De-logierungen und Demolierungen betroffen. Im Regelfall können solche faktischen Handlungen durch die Kontaktaufnahme mit den BetreiberInnen und mit dem Hinweis auf die Unzulässigkeit abgewehrt oder vollendete Eingriffe wieder behoben werden. Reicht dies nicht aus, hilft die Mobile Gebietsbetreuung durch persönlichen Beistand vor Ort und/oder durch die Verständigung von Behörden oder Organisation von Rechtshilfe für den Zivilrechtsweg.

Hilfe für BewohnerInnen von Spekulationshäusern

Als „Spekulationshäuser“ werden Häuser bezeichnet, in denen die BewohnerInnen wesentlichen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen ihres Nutzungsrechts ausgesetzt sind, die sich als Folge von Wohnungsspekulation, unseriösen Absiedlungsversuchen oder grundlegender Vernachlässigung ergeben. Im Regelfall werden Hausversammlungen durchgeführt, um möglichst rasch alle BewohnerInnen mit grundlegenden Informationen zu versorgen. Dabei verschaffen sich die MitarbeiterInnen der GB*mobil einen Überblick über die Vorgänge im Haus und fungieren als AnsprechpartnerInnen. Aktive HausbewohnerInnen werden ersucht, sich als KontaktmieterInnen zur Verfügung zu stellen, um später den Informationsfluss zwischen den BewohnerInnen und der Mobilen Gebietsbetreuung aufrechtzuerhalten. In der Folge und nach eventuell erforderlichen Sofortmaßnahmen werden die erhobenen Probleme bearbeitet und die BewohnerInnen mit ihren individuellen Anliegen betreut. In Bezirken, in denen eine örtliche Gebietsbetreuung Stadterneuerung eingerichtet ist, wird die Betreuung in der Regel gemeinsam durchgeführt. Die Mobile Gebietsbetreuung beteiligt sich an Besprechungen, Begehungen und Hausversammlungen, kümmert sich um die Ausarbeitung und Umsetzung einer Betreuungsstrategie und koordiniert den Einsatz der einzelnen Betreuungsschritte. Diese Koordinationsfunktion ermöglicht die Zusammenführung von Einzelinformationen aus vielen Fällen und die Erfassung und Verbreitung der „Best Practice“ für die Bearbeitung von typischen Problemstellungen.

Fehlt die Aussicht auf absehbare Verbesserung, wird in Zusammenarbeit mit dem Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung – Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig – ein **abgestimmtes Zusammenwirken** von Rechtshilfefonds, zuständigen Behörden, Mieterorganisationen und den BewohnerInnen angestrebt. Im Fall von professionellen AbsiedlungsspekulantInnen wird über die Einzelhausbetreuung hinausgehend ein Netzwerk zwischen den KontaktbewohnerInnen der einzelnen Häuser, den Gebietsbetreuungen, dem Stadtrat



Informationsveranstaltungen führen Beteiligte zusammen und geben Lösungen Raum.

büro und Mieterorganisationen aufgebaut. Dadurch wird die Abwehrbereitschaft der BewohnerInnen gefördert und Missstände können gegebenenfalls an die Öffentlichkeit gebracht werden, um die Verantwortlichen zu einer sozial verträglichen Vorgangsweise zu bringen.

Sanfte Stadterneuerung

Für Sanierungen im Rahmen der sogenannten „Sanften Stadterneuerung“ steht die Mobile Gebietsbetreuung EigentümerInnen und BewohnerInnen im gesamten Sanierungsablauf von der Projektierung bis zum Arbeitsabschluss als Auskunftsstelle zur Verfügung. Interessierte werden über Voraussetzungen, Art und Umfang der Förderungen, über die zuständigen Stellen sowie den Ablauf des Förderungsverfahrens informiert. BewohnerInnen erhalten Informationen über die miet- und baurechtliche Zulässigkeit, zu Subjektförderungen und gegebenenfalls über Durchsetzungsmöglichkeiten.

Bei Gebäudesanierungen wird besonders der Bedarf der BewohnerInnen nach ausreichenden Informationen über die geplanten Sanierungsmaßnahmen, die absehbaren Beeinträchtigungen und über Art und Ausmaß der Kostenumlegung abgedeckt. Sowohl bei geförderten als auch ungeforderten Sanierungen informiert sich die GB*mobil durch Kontakt mit Hausinhabung, Pla-

nerInnen, Förderungsstelle und Baubehörde über die geplanten Sanierungsarbeiten und strebt dann die Einbeziehung der BewohnerInnen in den Sanierungsablauf an. Ziel ist es, den BewohnerInnen alle wesentlichen Informationen zu bieten und mögliche Konfliktpunkte einvernehmlich zu klären. In festgefahrenen Situationen kann die Mobile Gebietsbetreuung aufgrund ihrer unabhängigen Position mit methodischem Konfliktmanagement Alternativen und Lösungen ermöglichen, die sonst blockiert wären.

Beratung und Hilfe zur Konfliktlösung

Zur Lösung von Nutzungskonflikten bieten sich besonders Mediation oder der Einsatz mediativer Techniken an: zum Beispiel bei Nutzungskonflikten an gemeinschaftlichen Teilen einer Liegenschaft, Nachbarschaftskonflikten, Störungen aus Nachbarhäusern oder Konflikten bei Trennung und Scheidung, soweit davon die Wohnsituation betroffen ist.

Gesetzesvorhaben und Änderungen von relevanten Vorschriften und Praxisanwendungen werden von der GB*mobil kontinuierlich beobachtet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Bewohnerschutz geprüft. Bei wesentlichen Auswirkungen werden das Büro von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig sowie die zuständigen

Stellen mit Fachexpertisen, Erläuterungen und Stellungnahmen informiert. Ebenso werden Regelungsdefizite oder problematische Anwendungen in der Verwaltungspraxis, die sich aus der Betreuungsarbeit ergeben, aufgezeigt und Lösungsansätze entwickelt.

Allgemeine Informationsarbeit

Die allgemeine Informationstätigkeit umfasst die Beantwortung telefonischer und schriftlicher Anfragen sowie die persönliche Information und Beratung von Personen, die das Lokal der GB*mobil aufsuchen. Die Mobile Gebietsbetreuung dient zahlreichen Gemeindedienststellen, Sozialeinrichtungen und den anderen Gebietsbetreuungen Stadterneuerung als Auskunftsstelle und AnsprechpartnerIn. Diesbezüglichen Anfragen wird im Regelfall sofort oder innerhalb kurzer Zeit durch ein Gespräch, durch eine einfache Erhebung, eine kurzfristige Intervention oder durch die Weitervermittlung an zuständige Einrichtungen entsprochen. Einen inhaltlichen Schwerpunkt in der Informationsarbeit bildet die Leistbarkeit von Wohnungen. Dazu wird über Subjektförderungen informiert, wie z. B. die Wohnbeihilfe und andere mögliche Beihilfen. Personen mit offensichtlich überhöhten Mietzinsvorschriften werden informiert und an Mieterorganisationen oder die Schlichtungsstelle weitergeleitet.

Großer Stellenwert wird der Vorbeugung eingeräumt, da viele typisch auftretenden Probleme bei rechtzeitiger Information leicht zu vermeiden sind. Dies gilt besonders für die Anmietung und den Erwerb von Wohnungen. Ebenso bewahrt rechtzeitige Information bei Mietende und Wohnungsrückgabe vor Schaden oder dem Verlust von Ersatzansprüchen. Aufgrund der fortgeschrittenen Umwandlung von Altbauzinshäusern in Wohnungseigentum besteht eine große Nachfrage nach praxisbezogener Kaufinformation. Diesem Bedarf entspricht die GB*mobil seit 1997 mit einer Vortragsreihe zum Thema „Risikominderung beim Kauf einer Eigentumswohnung“ mit Berücksichtigung der Besonderheiten im Altbau. Damit können jährlich bis zu 1.000 kaufinteressierte Personen erreicht werden. ●

Der Rechtshilfefonds

Das Rückgrat der Wiener Antispekulationsarbeit

Die Basis für die erfolgreiche Antispekulationsarbeit der Stadt ist der feste politische Wille der Wiener Stadtregerung, die berechtigten Interessen der MieterInnen zu wahren. Mit dem Rechtshilfefonds hat die Stadt Wien im Jahr 1995 ein starkes und wirksames Instrument gegen die Wohnungsspekulation ins Leben gerufen.

Der im Büro des Wohnbaustadtrats angesiedelte Verein zur Bekämpfung der Wohnungsspekulation – Antispekulationshilfe (Rechtshilfefonds) ist in der Lage, Opfern von Wohnungsspekulation rasch und unbürokratisch zu helfen. Auch wenn in Wien derzeit keine umfangreiche, systematische Wohnungsspekulation zu verzeichnen ist, so gibt es Fälle, in denen unseriöse Absiedlungsmethoden oder Eingriffe in die Rechte der MieterInnen ein Einschreiten erfordern.

Wenn von Wohnungsspekulation die Rede ist, so zählen nicht nur Kündigungen der Mietverträge zu den unlauteren Vorgehensweisen. Oft kommt es zu Maßnahmen, die den MieterInnen das Wohnen verleiden sollen, wie etwa unangekündigte Wohnungsbesichtigungen, die Verweigerung von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen, die rücksichtslose Durchführung von Umbauarbeiten, bis hin zur Herbeiführung von sanitären Übelständen.

In manchen Fällen ist bereits ein Brief eines Vertrauensanwalts ausreichend, um BewohnerInnen zu ihrem Recht zu verhelfen. Wenn das nicht ausreicht, wird seitens des Vereins das Verfahrensrisiko übernommen. Der Verein übernimmt das Honorar des einschreitenden Rechtsanwalts, welches im Falle des Obsiegens vom Prozessgegner zurückerstattet werden muss. Darüber hinaus wird auch die Ausfallhaftung für Gerichtskosten übernommen, die im (seltenen) Falle des Prozessverlusts getragen werden

müssen. Neben der Rechtshilfe unterstützt der Verein Betroffene auch durch Gewährung von finanzieller Unterstützung zur Durchführung dringend notwendiger Erhaltungsmaßnahmen oder durch Übernahme der Kosten von Sachverständigengutachten.

Koordinierte Antispekulationsarbeit

Die Tätigkeit des Rechtshilfefonds bildet einen wichtigen Baustein in der koordinierten Antispekulationsarbeit der Stadt Wien. Die Gewährung von Rechtshilfe ist jedoch keine losgelöste Maßnahme, sondern eingebettet in ein koordiniertes Vorgehen der Stadt.

Konzertierte Antispekulationsarbeit bedeutet die Zusammenarbeit mit Institutionen im Bereich des Mieterschutzes und der Behörden des Magistrats, von der MA 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) über die MA 37 (Baupolizei) und gegebenenfalls auch anderer staatlicher Stellen. Darüber hinaus wird auch die Öffentlichkeitsarbeit genutzt, um zu transportieren, dass Wohnungsspekulation in der Stadt keinen Platz hat.

Die AkteurInnen am Wohnungsmarkt unterscheiden sich nicht nur durch ihre wirtschaftliche Position, sondern auch durch ihre Fähigkeit ihre jeweiligen Interessen durchzusetzen. Die von Wohnungsspekulation Betroffenen gehören oft zu den einkommensschwachen Gruppen. Das Mietrecht kann seine Schutzfunktion für die MieterInnen aber nur dann erfüllen, wenn seine Einhaltung auch sichergestellt wird.

Das Einschreiten des Rechtshilfefonds ermächtigt MieterInnen, sich gegen Maßnahmen unseriöser VermieterInnen zur Wehr zu setzen. Eine Deckungszusage des Rechtshilfefonds nimmt den Betroffenen nicht nur jedes Prozesskostenrisiko, sondern garantiert auch einen langen Atem. Falls nötig, wird Rechtsbeistand bis in die letzte Instanz gegeben. Aus Spekulationsopfern werden mindestens ebenbürtige ProzessgegnerInnen.

Vorbeugung durch Aufmerksamkeit

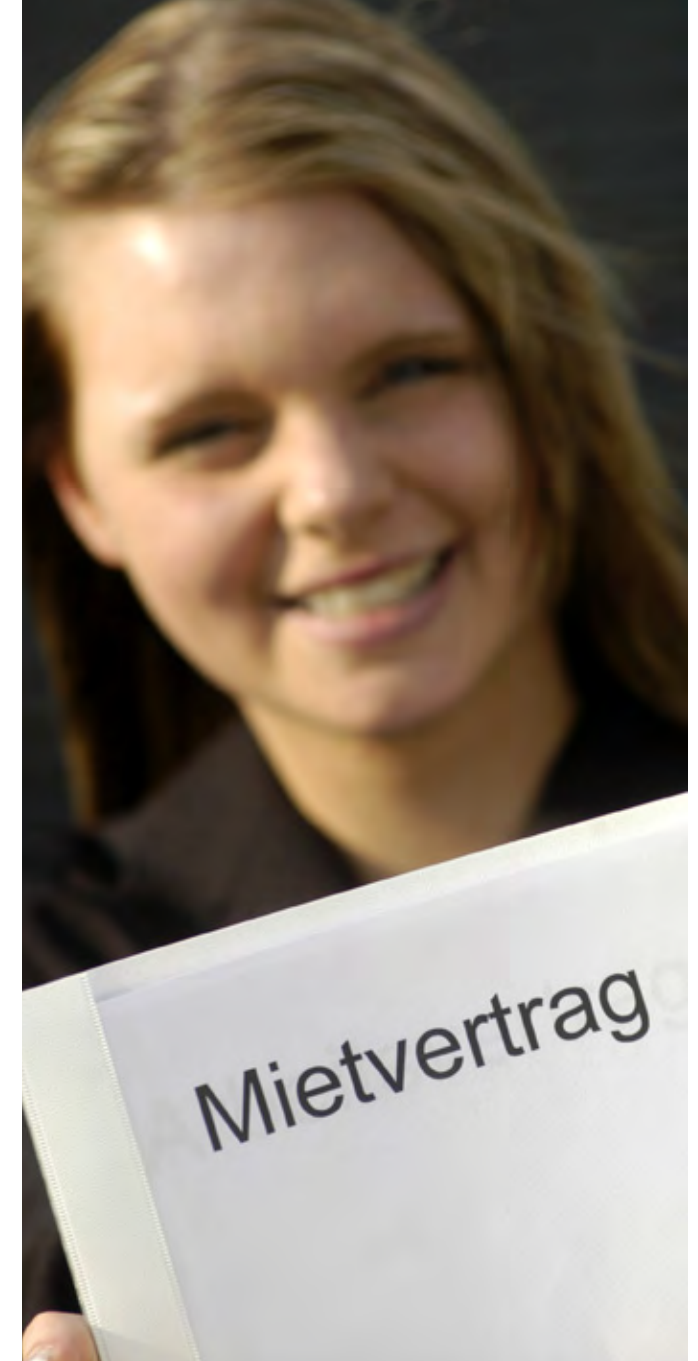
Der Einsatz des Rechtshilfefonds vermittelt auch die klare Botschaft, dass die Aufmerksamkeit der städtischen Dienststellen auf die Vorgänge im betroffenen Haus gerichtet ist. Ein Weg, der SpekulantInnen abschreckt und daher seit Jahren konsequent und erfolgreich beschriftet wird.

Vielen Menschen konnte durch die Tätigkeit des Rechtshilfefonds bereits geholfen werden. Die Erfolge der letzten Zeit umfassen die Abwehr von Kündigungsklagen und die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten. Darüber hinaus auch die Rückforderung von unrechtmäßig eingehobenen Mietzinsen und Kautionen sowie die Anerkennung von UntermieterInnen als HauptmieterInnen.

Die Mobile Gebietsbetreuung (GB*mobil) deckt, oft in Kooperation mit den lokalen Gebietsbetreuungen Stadterneuerung, die meisten Fälle auf und trägt sie an den Verein heran. Ferner erstellt die GB*mobil Sachverhaltsdarstellungen, die Voraussetzung für die rechtliche Betreuung des Vereins sind, begleitet die Prozesse und betreut die Betroffenen. Abschließend kann festgestellt werden, dass die Expertise und die langjährige Praxiserfahrung der Mobilien Gebietsbetreuung für die Bekämpfung der Absiedlungs- und Abbruchspekulation in Wien von unschätzbarem Wert sind.

Mag. Ronald Schlesinger

Referent im Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung



Der Rechtshilfefonds unterstützt im Kampf gegen unfaire Absiedlungsmethoden.

Der Verein zur Bekämpfung von Wohnungsspekulation – Antispekulationshilfe (Rechtshilfefonds) wurde 1995 gegründet, um Spekulationsopfern rasch und wirksam helfen zu können. Der Rechtshilfefonds leistet zuverlässige Hilfe durch rechtliche Unterstützung, Ersatzleistungen, die Bereitstellung und Kostenübernahme von anwaltlichen Vertretungen und durch betreute Übergangs-Unterkünfte, die zur Verfügung gestellt werden. Der Vereinsvorsitz wird traditionellerweise von einer/ einem MitarbeiterIn des Büros von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig übernommen.

Mobile Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Wir ziehen um! Ab Jänner 2012

Adresse: 7., Kaiserstraße 45/Stiege 2
Telefon: (+43 1) 522 72 54
Fax: (+43 1) 522 72 54-11
E-Mail: gbmobil@gbstern.at
Web: www.gbstern.at

Öffnungszeiten: Montag bis Mittwoch 9 bis 12 und
13 bis 17 Uhr
Donnerstag 13 bis 19 Uhr
Freitag 9 bis 12 Uhr

Erreichbarkeit: Linie U6 (Burggasse/Stadthalle),
Straßenbahnlinien 49 (Kaiserstraße)
und 5 (Westbahnstraße)

Auftragnehmer: MGB – Wohnberatungs GmbH

Adresse: 6., Mittelgasse 6
Telefon: (+43 1) 522 72 54
Fax: (+43 1) 522 72 54-11
E-Mail: gbmobil@gbstern.at
Web: www.gbstern.at

Öffnungszeiten: Montag bis Dienstag 9 bis 12 und
13 bis 17 Uhr
Donnerstag 13 bis 19 Uhr
Freitag 9 bis 12 Uhr

Erreichbarkeit: U3, U6, Straßenbahn 5 (Westbahnhof)
Straßenbahnlinien 6
und 18 (Mariahilfer Gürtel)

Blick vom Dach des Flakturms im Esterházyerpark über das gründerzeitlich dicht verbaute Stadtgebiet in Richtung Zentrum. Die GB*mobil ist hauptsächlich im privaten Althausbereich in ganz Wien tätig.



GB*mobil

Mag. Norbert Kessler (Wohn- und Mietrechtsberatung), Dr. Hertha Jani (Wohn- und Mietrechtsberatung, Mediation), Egtes Raunacher (Sanierungsberatung), DI Rudolf Kirchmayr (Architektur), Franz Strümpf (Wohn- und Mietrechtsberatung, Mediation), Mag. Erwin Bruckner (Wohn- und Mietrechtsberatung)
Nicht im Bild: Martin Gruber (Wohn- und Mietrechtsberatung), Elis Salbaba (Officemanagement)

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: MA 25, Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, Muthgasse 62, 1194 Wien *
Redaktion: GB*mobil/Norbert Kessler, MA 25/Marion Hierzenberger * Konzept und Kreation: Wohnservice Wien GmbH,
Marketing & PR, Taborstraße 1-3, 1020 Wien * Design: St. Stephen's * Druck: AV+Astoria Druckzentrum GmbH
AutorInnen: GB*mobil/Hertha Jani, Norbert Kessler, Franz Strümpf; Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau
und Stadterneuerung/Ronald Schlesinger