

Der Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof

BESCHWERDE und GESETZESVORSCHLAG



An die
Volksanwaltschaft
Volksanwältin Dr. Gertrude Brinek

An das
Justizministerium
Bundesminister für Justiz Dr. Wolfgang Brandstetter

Cc.: Diverse Adressaten (Politik und Medien)
(alle per Mail)

Betreff:

Verspätete Rückforderung von Wohnbeihilfen in der Folge eines § 18-Verfahrens

Sehr geehrte Frau Volksanwältin Doktor Brinek,
sehr geehrter Herr Bundesminister Doktor Brandstetter,

eine Mieterin hat sich mit ihrem dringenden Anliegen an den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof gewandt und um Hilfe ersucht (inzwischen sind es schon mehrere Mieter mit gleichem Anliegen – und wahrscheinlich in Summe Dutzende oder wohl eher Hunderte).

Um die Geschichte zu Ihrer Orientierung in der richtigen Chronologie zu erzählen:

Für die Sanierung unserer Wohnhausanlage wurde von der Magistratsabteilung 16 der Stadt Wien [am 27.10.1999](#) die vorläufige Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG entschieden.

Und hier beginnt bereits die Misere – da eine solche Entscheidung durch die MA 16 unseres Erachtens nur hätte getroffen werden dürfen, wenn die erforderliche Einhebung dem Grunde nach festgestanden ist und nur die tatsächlich erforderliche Höhe in Frage stand. Tatsächlich aber endete die Hauptmietzinsabrechnung mit einem [UNGEPRÜFTEN](#) förderungsrechtlichen und mietrechtlichen Aktivum. [Einwände des Mieterbeirats](#) vom 26.9.1999 wurden von der MA 16 – wie sich später klar herausgestellt hat zu Unrecht – auf persönliche Gespräche zwischen Mieterbeirat und Antragstellervertreterseite [außerhalb der eigentlichen Verfahrensführung](#) verlagert.

In der Folge wurde von der Stadt Wien als Vermieterin der vorläufig erhöhte Hauptmietzins eingehoben und vielen Mietern mit zu geringem Haushaltseinkommen für diese Belastung auch eine **Wohnbeihilfe** gewährt.

[Mangels fristgerechter Ausführung](#) der Sanierung in der laut Entscheidung [vorgeschriebenen Zeit](#) wurde die Entscheidung auf Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses von der MA 16 bzw. MA 50 auf Antrag der Stadt Wien (Wiener Wohnen) immer wieder [verlängert](#) – bis 30.4.2010. Dann wurde laut [Auskunft von Wiener Wohnen](#) keine weitere Verlängerung durch die MA 50 genehmigt.

Auf [fortwährendes Drängen des Mieterbeirats](#) auf eine Endabrechnung der Sanierung hin wurde im Auftrag von Wiener Wohnen (nach einer ebenso [fragwürdigen Endabrechnung](#) für die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen im Jahr davor) am 31.10.2013 ein [neuerlicher Antrag](#) auf Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses aufgrund der vorgelegten Endabrechnung bei der Wiener Schlichtungsstelle eingebracht (ausgewiesenes monatliches [Deckungserfordernis von über 174.000 Euro](#)).

Gegen diesen Antrag wurden Anfang 2014 zwei umfassende Einsprüche eingebracht – einer für [Wohnungen im Dachgeschoß](#), einer für [Wohnungen im Stammhaus](#).

Die Stadt Wien – Wiener Wohnen hat dann umgehend den gestellten [Antrag zurückgezogen](#) und sich [schriftlich bereit erklärt](#), die für die Generalsanierung eingehobenen erhöhten Hauptmietzinse samt Zinsen zurückzuzahlen.

Die Wiener Schlichtungsstelle hat am [21.5.2014](#) erklärt, aufgrund der Antragszurückziehung keine weitere Veranlassung zu treffen, weshalb das Mietrechtsverfahren aus dem Jahr 1999 für die eingehobenen erhöhten Hauptmietzinse für die Generalsanierung bis heute nicht rechtskräftig enderledigt ist (ursprüngliche vorläufige Erhöhung ohne amtliche Endabrechnung aufgrund der Erklärung von Wiener Wohnen aus dem Mai und zuerkannte Rückzahlung pro Mieter).

Bei den Rückzahlungsbeträgen seitens Wiener Wohnen haben sich dann [Divergenzen zwischen den einzelnen Mietobjekten](#) (gleiche Größe, gleiche Kategorie, gleiche Belagsdauer in der Sanierung) in unerklärlicher Höhe ergeben, zu denen es bis heute keine Antworten gibt. Ob diese Beträge nun richtig oder erst wieder falsch sind (wie es in Berechnungen, Rückzahlungen und Nachforderungen durch Wiener Wohnen schon überaus häufig der Fall war), ist aufgrund der fehlenden rechtlichen Enderledigung und mangelnden ausreichenden Auskunftsbereitschaft bei Wiener Wohnen offen.

Selbstverständlich hat der Mieterbeirat die Mieter nachweislich auch auf die Problematik einer in der Rückzahlung allenfalls enthaltenen Wohnbeihilfe und allfällige Rückforderungsansprüche durch die Förderstelle hingewiesen. Dies sowohl auf der [Homepage](#) als auch in [Aushängen in den Mieterbeirats-Schaukästen](#).

Wer auch immer von den Mieterinnen und Mietern daraufhin aktiv auf die Förderstelle zugegangen ist: **Klar ist, dass selbstverständlich ein nicht mehr zu gewählender Betrag an Wohnbeihilfe zeitnah (!) von den Rückzahlungsbeträgen in Abzug zu bringen und der Förderstelle – nach zeitnaher (!) Prüfung und Berechnung aufgrund aktueller Gegebenheiten pro Mieter – rückzuerstatten war.**

Am besten gleich [direkt durch Abzug](#) von einem ordnungsgemäß und nachvollziehbar abgerechneten Rückzahlungsbetrag durch Wiener Wohnen, sodass ein Mieter gar nicht in Rückzahlungsansprüche und -abwicklungen verstrickt werden kann. Schließlich wird umgekehrt heute auch die Wohnbeihilfe gar nicht dem Mieter ausbezahlt, sondern von der Förderstelle [direkt an Wiener Wohnen](#) zur Mietzinsbegleichung erstattet.

NICHT nachvollziehbar ist aber jedenfalls, dass JETZT im September 2016 seitens der MA 50 / Gruppe Wohnbeihilfe die [Verfahren ab 2013 \(!\) wieder aufgenommen](#) und Beträge in der Höhe von Tausenden Euro von den Mietern rückgefordert werden – selbst wenn die Rückzahlung in dem einen verlinkten Fall bis Ende 2018 erstreckt ist. In dem Beispiel handelt es sich schließlich um über 4.200 Euro!! Für die betreffende, derzeit dem Vernehmen nach arbeitslose Mieterin ein Vermögen.

Und das ist wohl nicht der höchste Betrag, der den Mietern vorgeschrieben wurde bzw. in der Folge (bis wann?) allenfalls noch vorgeschrieben wird.

Es steht nicht in Frage, dass Forderungen der Öffentlichen Hand gemäß aktueller Rechtsprechung ([1 Ob 335/97i](#)) nicht verjähren, sofern das jeweilige Gesetz nicht andere Regelungen vorsieht.

Wenn auch sogar diese Rechtspraxis für Bürgerinnen und Bürger bei tatsächlichem Schlagendwerden **große wirtschaftliche Risiken** in sich birgt und **den Grundsätzen einer ordentlichen Verwaltung widerspricht, die ein Staatsbürger von der Öffentlichen Hand erwarten darf**. Im privatrechtlichen Bereich wäre laut [ABGB](#) der hier erhobene Anspruch wohl bereits verjährt!

Insbesondere aber geht die hier zur Anwendung kommende Praxis der Stadt Wien über jedwede Zumutbarkeit für gerade den hier betroffenen Personenkreis weit, weit hinaus!

Hier geht es wohlgerne um Menschen, denen im Rahmen einer (sowieso schon ungerechtfertigten und vermutlich nur teilweise durch Beihilfe gedeckten) Mietzinserhöhung eine Wohnbeihilfe zuerkannt worden ist – also um **bekannt einkommensschwache Personen bzw. Familien** etc.!

Wie stellt sich die Stadt Wien im Umgang mit diesen Menschen denn die Realität vor?

Dass die einen für sie enormen Betrag erhalten – sich den aber jahrelang zu einem Gutteil (oder möglichst gleich zur Gänze?) auf die Seite legen und weiterhin mit Hängen und Würgen versuchen, irgendwie mit letzter Kraft über die Runden zu kommen??? Von 2013 bis 2016 – oder theoretisch sogar noch viel länger ... wann halt die Stadt Wien so gnädig ist, sich herabzulassen und die jeweiligen Bedingungen für die Gewährung der Wohnbeihilfe neu zu bewerten??? Übrigens noch dazu **ohne Darlegung der Berechnungsgrundlagen!**

Es gibt den [Begriff des „gutgläubigen Verbrauchs“](#). Und nach unserer Ansicht ist von einem solchen – unter Bezugnahme auf die berechnete Erwartung einer ordnungsmäßigen öffentlichen Verwaltung - in den konkreten Fällen durchaus auszugehen.

Es steht den Betroffenen das Recht zu, gegen die erhaltenen Bescheide [Beschwerde beim Verwaltungsgericht](#) zu erheben. Und womöglich bekämen die Betroffenen Recht und kämen somit um die Rückerstattung bereits verbrauchter Beträge herum.

Aber – was der Stadt Wien in den besagten Fällen ja wohl bewusst ist: Das sind ja gerade die so einkommensschwachen Personen, dass ihnen eine Wohnbeihilfe gewährt worden ist. **Menschen also, die sich ein riskantes und teures Rechtsverfahren gegen die so mächtige Stadt Wien nicht leisten können, keine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen haben** etc. – noch dazu wenn womöglich die Rückzahlung von hohen Beträgen ins Haus steht, die längst verbraucht wurden. Dass es hier um wehrlos ausgelieferte Menschen geht, die über das [Statut von Wiener Wohnen](#) im Rahmen des sozialen Wohnbaus einer besonderen Interessenswahrung anvertraut worden sind, das weiß doch die Stadt Wien in Wahrheit ganz genau!

Und handelt TROTZDEM so???

Das lässt den Verdacht aufkommen, es könnte womöglich noch viel schlimmer sein!

Noch viel schlimmer, da die Betroffenen zum Großteil punkto Hauptmietzinsvereinbarung noch relativ günstige Wohnungen bewohnen – während heute bei der Neuvergabe seitens der Stadt Wien [100% des Richtwerts](#) zur Anwendung kommen (egal ob nach Richtwert-System für die jeweilige Wohnung eigentlich [Abschläge](#) vom Quadratmeterwert für die Normwohnung anzuwenden wären oder nicht).

Da Wiener Wohnen inzwischen offenbar an einer [Einnahmen-Maximierung](#) mehr interessiert ist, als am Wohl der anvertrauten Mieter im Wiener sozialen Wohnbau (egal ob in der [direkten Verrechnung](#) oder via [Einschaltung von Tochterunternehmen](#)) – auch über das gesetzlich erlaubte Maß hinaus (der [Beweis dafür kann längst angetreten werden](#)) – könnte es unter Umständen sogar bewusstes Kalkül sein, die einkommensschwachen „Eh-immer-ein-Problem“-Mieter über die beschriebene Vorgehensweise in dramatische finanzielle Schwierigkeiten zu bringen, sodass diese Menschen ihre Miete nicht mehr zahlen können und daher nach Delogierung ihre (bisher billige) Wohnung verlieren. Wieder eine Wohnung mehr, die Wiener Wohnen dann weit teurer vermieten könnte!

Man darf nicht vergessen, dass die Fäden von [ALLEN](#) hier beteiligten Instanzen (Schlichtungsstelle, Wohnbeihilfe, Wiener Wohnen etc. etc.) in EINER politischen Hand zusammenlaufen: Bei [Stadtrat Dr. Michael Ludwig](#)!

Wir fordern daher:

- Eine Zurücknahme der an die Mieter gestellten Rückforderung von Wohnbeihilfe durch die Stadt Wien bzw. - sofern dieser Wille nicht besteht -
- zumindest eine kostenlose Rechtsvertretung für die betroffenen Mieter in einem generellen Einspruchsverfahren (bis zur Letztinstanz).
- Die generelle Einführung auch einer gesetzlichen Verjährungsfrist für Ansprüche der Öffentlichen Hand.
- Eine Novelle des Mietrechtsgesetzes, die Vorgänge wie eingangs geschildert von Haus aus unterbindet (ein [Vorschlag dafür](#) liegt – wenn auch noch nicht finalisiert – vor) und
- welche auch die Instanzen in mietrechtlichen Vorgängen so sauber trennt, dass es zu keinen Interessens-Überschneidungen mehr kommt. Es KANN nicht sein, dass die Fäden zum größten Hausbesitzer und –verwalter Europas, zur für daraus resultierende rechtliche Problemfälle zuständigen ersten Anlaufstelle, zu den Förderungsgebern – gleichzeitig zumeist bestellten amtlichen Sachverständigen (Wohnfonds Wien), und zu sonstigen Sachverständigen (wie z.B. der Baupolizei) verwaltungstechnisch und politisch alle in EINER Hand zusammenlaufen.

Für den Mieterbeirat im Hugo Breitner Hof
hochachtungsvoll

E. Schreiber e.h. G.Kuchta e.h.
<http://hugobreitnerhof.ning.com/>