

**ERHEBUNG UND AUSWERTUNG  
DER LEISTUNGEN  
DER WIENER SCHLICHTUNGSSTELLEN  
IN WOHNRECHTSANGELEGENHEITEN**

**Isabella Hager**

**Veronika Hofinger**

**Wolfgang Stangl**

**Astrid Wagner**

**Institut für Rechts- und Kriminalsoziologie in Wien**

**August 2004**

**Auftraggeber des Projekts:**

**Magistratsabteilung 50 der Gemeinde Wien  
(Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung,  
Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen)**

**Projektdurchführung:**

**Isabella Hager (Stichprobenziehung, statistische Auswertung, Bericht)**

**Veronika Hofinger (Erhebung, Bericht)**

**Wolfgang Stangl (Projektleitung, Bericht)**

**Astrid Wagner (Erhebung, juristische Beratung, Bericht)**

**Birgit Zetinigg (Erhebung)**

**Die Durchführung des Projekts wäre ohne Rat und Unterstützung seitens  
der ExpertInnen der MA 14, MA 16 und MA 50 nicht möglich gewesen.  
Wir danken an dieser Stelle allen sehr herzlich.**

# Inhalt

<b>1</b>	<b><i>Thema und Fragestellung der Studie</i></b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b><i>Beschreibung der Grundgesamtheit für das Jahr 2000</i></b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b><i>Stichprobe und Grundgesamtheit</i></b> .....	<b>14</b>
<b>4</b>	<b><i>Analyse der Stichprobe</i></b> .....	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Die Parteien</b> .....	<b>18</b>
4.1.1	Betroffene Haushalte und Aktenzahlen.....	22
<b>4.2</b>	<b>Erledigungsart vor der Schlichtungsstelle</b> .....	<b>25</b>
4.2.1	Erledigungsstatus und Entscheidungen nach Antragsgegnern.....	25
4.2.2	Erledigungsstatus und Entscheidungen nach Rechtsvertretung .....	27
4.2.3	Außerbehördliche Einigung .....	28
<b>4.3</b>	<b>Gericht</b> .....	<b>31</b>
<b>4.4</b>	<b>Beträge</b> .....	<b>34</b>
4.4.1	„Summierte Entscheidungen“ .....	38
4.4.2	Betragshöhe und Antragsgegner .....	41
4.4.3	Exkurs: Begehrte Beträge.....	43
4.4.4	Exkurs: Zugesprochene Summen bei Gericht.....	44
4.4.5	Exkurs: Zugesprochene Summen bei außerbehördlichen Einigungen.....	44
<b>4.5</b>	<b>Betragshöhen und deren Rückschluss auf die Grundgesamtheit</b> .....	<b>45</b>
4.5.1	Methodische Vorgangsweise.....	45
4.5.2	Schätzung der zugesprochenen Betragssumme in der Grundgesamtheit.....	48
<b>5</b>	<b><i>Zusammenfassung</i></b> .....	<b>54</b>
<b>6</b>	<b><i>Tabellenanhang</i></b> .....	<b>57</b>

## **1 Thema und Fragestellung der Studie**

Schlichtungsstellen in Mietrechtsangelegenheiten sind in einer Reihe österreichischer Gemeinden und so auch in der Gemeinde Wien errichtet. Sie haben gemäß § 39 Mietrechtsgesetz (MRG) die Aufgabe, die Gerichte in ihrer Tätigkeit zu entlasten. Zu diesem Zweck ist ein Mietrechtsverfahren zwingend zuerst bei der Gemeinde – und das bedeutet bei der entsprechenden Schlichtungsstelle – anhängig zu machen, so weit die strittige Angelegenheit einen Gegenstand betrifft, der in § 37 Abs.1 MRG geregelt ist. Wichtige durch diese Bestimmung geregelte Materien betreffen etwa die Anerkennung als Hauptmieter (§ 37, Abs.1, Zif.1), Konflikte die aus der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Mietobjekt entstehen (Zif.2), Streitigkeiten über die Höhe bzw. Angemessenheit des Hauptmietzinses (Zif.8), der Betriebskosten (Zif.12) oder Streitigkeiten wegen Rückzahlungen von verbotenen Leistungen und Entgelten (Zif.14).

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

Wird allerdings nicht binnen drei Monaten durch die Schlichtungsstelle entschieden, kann jede Partei gemäß § 40 Abs. 2 MRG gleichfalls das zuständige Bezirksgericht anrufen und die Sache dort anhängig machen.

Die Dokumentation und sozialwissenschaftliche Analyse der Leistungen der Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten samt ihren Außenstellen im Laufe eines Kalenderjahres ist das Thema dieses Projekts.

Die seitens der MA 50 in Auftrag gegebene Studie gliedert sich in zwei Teile:

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel beauftragt und auch durchgeführt, die magistratsinterne Datenbank PAM3 hinsichtlich der Frage zu prüfen welches Kategoriensystem für die Erfassung der Daten besteht, welchen Umfang und welche Qualität die Daten besitzen um in weiterer Folge abklären zu können, welche Fragestellungen mit Aussicht auf Erfolg überhaupt bearbeitet werden können.

Die magistratsinterne Datenbank PAM3 ist jene Datenbank, in der sämtliche Fälle, die pro Jahr bei der Schlichtungsstelle in Wien anfallen, dokumentiert werden. Das sind in der Regel rund 10.000 Fälle im Kalenderjahr.

In dieser Phase wurde auch eine Reihe von Gesprächen mit ExpertInnen diverser Magistratsabteilungen durchgeführt, um die Logik der Datenbank und die Routinen der Eingabe kennen zu lernen. In diesem Zusammenhang wurde auch nach längeren Überlegungen das Jahr 2000 – mit Zustimmung des Auftraggebers – als Untersuchungsjahr festgelegt.

Da bisher empirische Forschungen zum Thema der Wiener Schlichtungsstelle in Mietrechtsangelegenheiten nicht durchgeführt worden sind, konnten wir uns bei dieser Untersuchung auf keine Erkenntnisse stützen, die in früheren Studien gewonnen worden sind. Dieser Umstand und das Interesse des Auftraggebers, die vielfältigen Leistungen der Schlichtungsstelle empirisch zu erfassen und sichtbar zu machen, sind die Begründung für den weitgehend beschreibenden und explorativen Charakter dieses Berichts.

Die Tätigkeit der Schlichtungsstellen wird in zwei Kapiteln dargestellt, die unterschiedlich umfangreich sind.

In Kapitel 2 (S. 6 ff) findet sich die Beschreibung der Grundgesamtheit aller Daten aus den Akten für das Jahr 2000. In Form von Tabellen oder grafisch aufbereitet wird z.B. die Dauer der Verfahren, die Art der Entscheidungen der Behörden dargestellt oder die Frage abgeklärt, wie häufig von Seiten der Mieter bzw. Vermieter der Weg vor die Schlichtungsstellen beschritten wird und wie erfolgreich welche Seite dabei verfährt.

Im Folgenden wird die Stichprobenziehung beschrieben und angeschlossene methodische Überlegungen dienen dazu, den Stellenwert der Ergebnisse nachvollziehbar zu machen (Kapitel 3, S. 14 ff).

Umfangreicher als dieser Abschnitt ist der folgende (Kapitel 4, S. 16 ff), der in fünf Unterkapitel gegliedert ist. In diesem vierten Abschnitt werden ausschließlich Verfahren aus der Stichprobe analysiert, in denen die Leistung von Geldbeträgen das „Klagsbegehren“ bildet. Nach einer differenzierten Beschreibung der Parteien, die vor den Verwaltungsbehörden ihre Streitigkeiten austragen (Kapitel 4.1, S. 18 ff), ihrer Erfolge, der rechtlichen Strategien (so weit ersichtlich), ihrer Misserfolge bei diesen Rechtsgängen (Kapitel 4.2, S. 25 ff) und einer kurzen Darstellung der Bedeutung der Tätigkeit der Bezirksgerichte in diesem Kontext (Kapitel 4.3, S. 31 ff), werden schließlich in den Kapiteln 4.4 (S. 34 ff) die durch die Schlichtungsstellen zugesprochenen Geldbeträge dargestellt und in Kapitel 4.5 diese Beträge auf alle Verfahren im Jahr 2000 hochgerechnet. Wieder dient ein methodischer Abschnitt (4.5.1, S. 45 f) dazu, die angewandte statistische Vorgangsweise nachvollziehbar zu machen.

In Kapitel 5 (S. 54 ff) wurden wichtige Ergebnisse dieser Untersuchung zusammengefasst. Abschließend (S. 57 ff) findet sich ein umfangreicher Tabellenanhang.

## 2 Beschreibung der Grundgesamtheit für das Jahr 2000

Im vorliegenden Forschungsprojekt bilden alle im Jahr 2000 an die Schlichtungsstelle herangetragenen Mietrechtsstreitigkeiten die Grundgesamtheit jener Fälle, aus der in weiterer Folge die Stichprobe gezogen wird, die das Datenmaterial für die Hauptstudie bildet. Über die Grundgesamtheit lassen sich aufgrund der Organisation der Daten in der magistratsinternen Datenbank PAM3 einige allgemeine Aussagen treffen. Darüber soll ein erster Überblick gegeben werden.

Insgesamt wurden 10.973 Schlichtungsakten (im Folgenden sprechen wir von Fällen) im Jahr 2000 angelegt (siehe Tabelle 41 im Anhang). Diese 10.973 Fälle bilden zugleich den dokumentierten Arbeitsanfall sämtlicher Schlichtungsstellen in Mietrechtsangelegenheiten in Wien in diesem Kalenderjahr. In welcher Weise diese Fälle seitens der Schlichtungsstellen bearbeitet worden sind, wird in der ersten Tabelle dokumentiert.

**Tabelle 1: Erledigungsarten der Verfahren vor der Schlichtungsstelle**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Bestätigung gem. §40 (2) MRG*	695	6,3	6,4
Entscheidung in der Sache	3528	32,2	32,5
Ruhen des Verfahrens	759	6,9	7,0
Sonstige Erledigung	1304	11,9	12,0
Vereinbarung gem. §39(3)MRG**	1169	10,7	10,8
Vergleich	1941	17,7	17,9
Zurückziehung	1452	13,2	13,4
Gesamt	10850	98,9	100,0
Fehlend	125	1,1	
Gesamt	10973	100,0	

\* § 40 MRG (Anrufung des Gerichts)

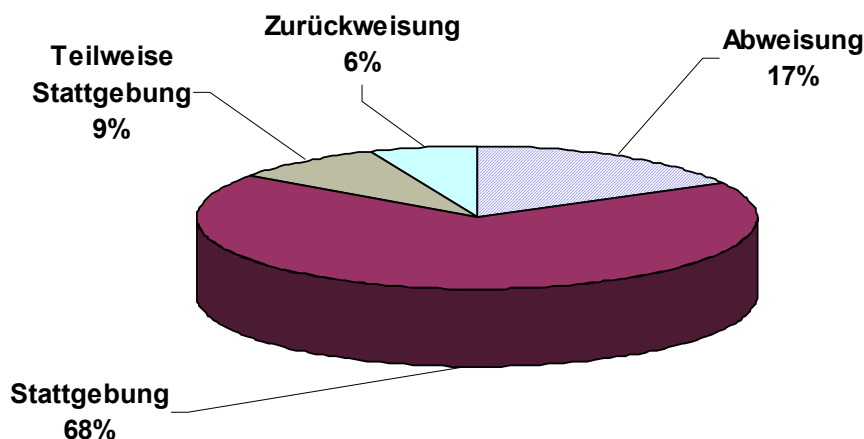
\*\* § 39 (3) MRG (Entscheidung der Gemeinde nach erfolgloser Streitschlichtung in der Sache)

Aus Tabelle 1 geht hervor, dass die Schlichtungsstellen in rund einem Drittel der Fälle „in der Sache entscheiden“ (32%)<sup>1</sup>; Weiters wird ersichtlich, dass es vier Arten der Erledigung gibt, die etwa gleich verteilt sind und zwischen 11% („Vereinbarung gemäß § 39 (3) MRG“) und 18% liegen („Vergleich“) - die „Zurückziehung“ (13%) und die „sonstige Erledigung“ (12%) bilden einen mittleren Häufigkeitsbereich. Schließlich finden wir noch die Kategorie „Ruhen des Verfahrens“ mit 7% und jene der „Bestätigung gem. § 40 (2)“ MRG in rund 6% aller Fälle im Jahr 2000.

<sup>1</sup> An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass unter der Bezeichnung „Entscheidung in der Sache“ in der magistratsinternen Datenbank auch Zurückweisungen erfasst werden. Diese Einbeziehung ist zwar juristisch gesehen nicht richtig, wurde aber trotzdem in der vorliegenden Forschungsarbeit übernommen, um die begriffliche Identität mit den Bezeichnungen in der Datenbank zu gewährleisten.

Die behördeninterne Statistik beinhaltet folgende Entscheidungsvarianten:

**Grafik 1: Entscheidungen in der Sache durch die SchliSt, dazu im Anhang Tabelle 42**



Aus der obigen Grafik wird deutlich, dass in rund zwei Drittel (68%) aller Fälle, in denen die Schlichtungsstellen inhaltlich entscheiden, dem Begehren der Antragsteller stattgegeben wird. Das restliche Drittel wird durch die Entscheidungsvarianten „Abweisung“ (17%), „teilweise Stattgebung“ (9%), sowie „Zurückweisung“ (6%) gebildet. Somit werden positiv oder teilweise positiv im Sinne der Antragsteller drei Viertel der Anträge erledigt, das restliche Viertel der Anträge wird zurück- oder abgewiesen.

Aus der Datenbank können auch Informationen über die Verfahrensdauer gewonnen werden. Wie lange wartet ein Antragsteller durchschnittlich, bis sein Antrag durch die Schlichtungsstelle erledigt ist?

**Tabelle 2: Dauer bis zur Erledigung vor der Schlichtungsstelle**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
bis zu 3 Monate	3340	30,4	30,8	30,8
bis zu 6 Monate	2395	21,8	22,1	52,8
bis zu 1 Jahr	2905	26,5	26,8	79,6
über 1 Jahr	2218	20,2	20,4	100,0
Gesamt	10858	99,0	100,0	
Fehlend	115	1,0		
Gesamt	10973	100,0		

Rund 31% der Anträge waren innerhalb von drei Monaten erledigt, nach 6 Monaten war rund die Hälfte der Fälle vor der Schlichtungsstelle erledigt. Ein Fünftel der Fälle ist über ein Jahr bei der Schlichtungsstelle anhängig.

Dieses Ergebnis erscheint insofern bemerkenswert, als es gemäß § 40 Abs.3 MRG jeder Partei frei steht, das Gericht anzurufen, wenn das Verfahren nicht innerhalb von drei Monaten zum Abschluss gelangt ist. Die Ergebnisse in Tabelle 2 zeigen, dass in rund 70% der Verfahren dieser Weg nicht beschritten wird, obwohl das gerichtliche Verfahren möglich wäre.

Eine erste Auswertung von PAM3 erlaubt auch die Differenzierung nach der Kategorie der Antragsteller.

Für 8518 Akten aus dem Jahr 2000 konnte ermittelt werden, ob Mieter als Antragsteller (AST) oder Antragsgegner (AG) fungierten.<sup>2</sup> Wie aus Tabelle 3 ersichtlich, waren in 89% dieser Fälle die Mieter Antragsteller.

**Tabelle 3: Wer ist Antragsteller (Grundgesamtheit)**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
<b>AST = Mieter</b>	7589	89,1	89,1
<b>AG = Mieter</b>	929	10,9	10,9
Gesamt	8518	100,0	100,0

Dieses Ergebnis dokumentiert, dass die Schlichtungsstellen in der großen Mehrheit der Fälle – rund 7.600 Fälle – von Mietern angerufen werden, und nur rund ein Zehntel der Anträge von Vermietern eingebracht werden (rund 930 Fälle).

Wir kennen bisher die Verteilung der Verfahrenslänge (Tabelle 2) und die Verteilung der Antragsteller (Tabelle 3).

Die nächste zu klärende Frage ist, ob die Verfahrenslänge sich verändert, wenn die Anträge von Mietern bzw. von Vermietern eingebracht werden.

**Tabelle 4: Antragsteller und die Dauer der Erledigung durch die Schlichtungsstellen**

Art der Antragsteller	Monate bis Erledigung				Gesamt	Anzahl
	bis zu 3 Monate	bis zu 6 Monate	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr		
AST = Mieter	19,3%	25,6%	31,9%	23,2%	100%	7533
AG = Mieter	63,8%	9,4%	10,0%	16,8%	100%	900
	24,0%	23,9%	29,5%	22,5%	100%	
Gesamt	2028	2017	2490	1898		8433

Aus Tabelle 4 geht hervor, dass in der Tat ein Zusammenhang zwischen den Variablen „Verfahrenslänge“ und „Art der Antragsteller“ besteht. Bringen Mieter ihre Anträge ein, wird rund ein Fünftel der Verfahren innerhalb von drei Monaten erledigt; hingegen werden im selben Zeitraum beinahe zwei Drittel der Vermieteranträge abgeschlossen. Und auch in den weiteren Zeitkategorien zeigt sich die durchschnittlich raschere Erledigung von Vermieteranträgen.

Bevor wir nun versuchen, aus dem uns zur Verfügung stehenden Aktenmaterial Gründe für diese Zeitdifferenz zu finden, wollen wir uns die Arten der Erledigungen im Zusammenhang mit der Art der Antragsteller ansehen.

Wie sieht die Art der Erledigung aus, die in der Grafik 1 (und im Anhang Tabelle 42) ausgewiesen wurde, wenn das Material nach den unterschiedlichen Antragstellern sortiert wird? Die folgende Grafik veranschaulicht diese Verteilungen (Anhang Tabelle 43).

Waren Mieter Antragsteller, wurde rund ein Viertel der Fälle durch eine „Entscheidung in der Sache“ und fast ebenso viele durch einen Vergleich erledigt.

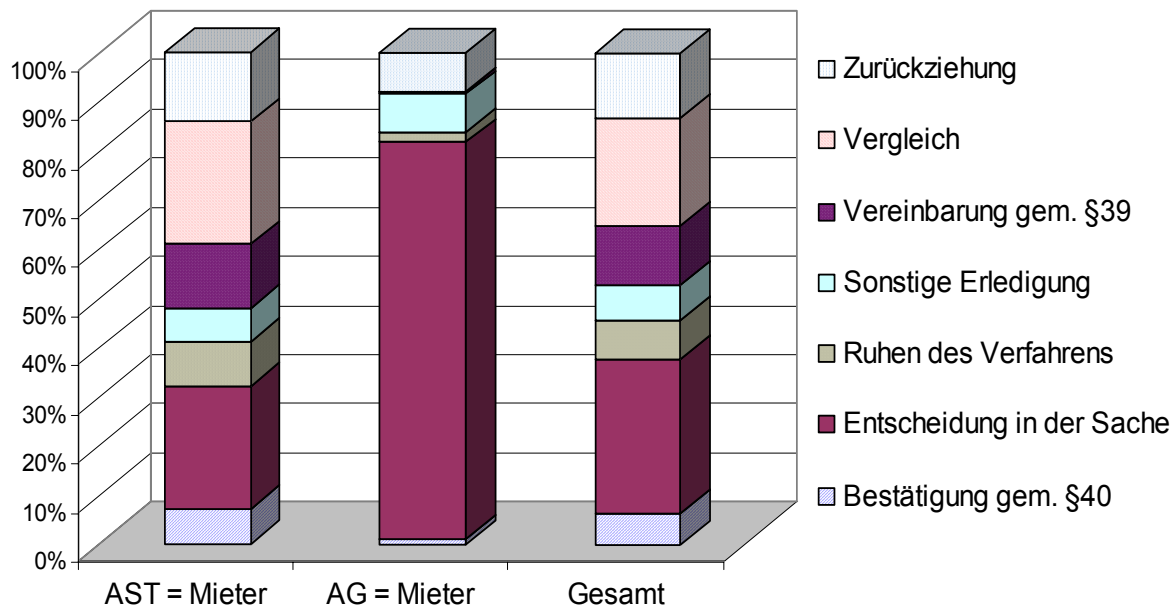
Waren Vermieter hingegen Antragsteller, die Mieter also Antragsgegner, so kam es in über 80% (n = 3.526) der Fälle zu einer „Entscheidung in der Sache“ durch die Schlichtungsstelle.

<sup>2</sup> Diese Information ließ sich größtenteils aus der Art der Verfahrensgegenstände ableiten, so sind beispielsweise bei §18 Sanierungen prinzipiell die Vermieter Antragsteller. Bei Fällen, wo anhand der Verfahrensgegenstände allein nicht ersichtlich war, ob der Mieter oder der Vermieter den Antrag gestellt hatte (wie z.B. bei Verfahren nach § 8 MRG), überprüften wir die betreffenden Akten in der Grundgesamtheit (siehe auch Tabelle 9 sowie Tabelle 46 Anhang).



In diesen Fällen kam es viel seltener zu einer gütlichen Beilegung gemäß §39 MRG (0,4%) oder zu einem Vergleich (0,2%).

**Grafik 2: Erledigungsstatus nach Antragsteller, dazu im Anhang Tabelle 43**



Gibt es nun unterschiedliche Entscheidungsmuster der Schlichtungsstellen in Abhängigkeit von der Kategorie der Antragsteller? Wir wollen diese Frage anhand der Kategorie „Entscheidung in der Sache“ untersuchen.

**Tabelle 5: Entscheidungsart nach Antragsteller**

Entscheidung	Aufteilung Grundgesamtheit			
	AST = Mieter	AG = Mieter	Gesamt	Anzahl
Abweisung	22,9%	7,2%	18,4%	471
Stattgebung	53,6%	91,5%	64,5%	1653
Teilweise Stattgebung	15,9%	,0%	11,4%	291
Zurückweisung	7,6%	1,4%	5,8%	148
	100%	100%	100%	
Gesamt	1825	738		2563

Die Verteilung in Tabelle 5 ergibt, dass Vermieter mit ihren Verfahren vor der Schlichtungsstelle wesentlich erfolgreicher sind als Mieter. Die behördeninterne Statistik enthält folgende „erklärende“ Kategorien:

In mehr als einem Fünftel der Fälle (23%) wird den Anträgen der Mieter inhaltlich nicht stattgegeben und es werden ihre Anträge abgewiesen; in weiteren 8% der Fälle werden Anträge aufgrund formaler Mängel „zurückgewiesen“ (gegenüber rund 2% auf Seiten der Vermieter); eine weitere Differenz ergibt sich durch die „teilweise Stattgebung“. In rund einem Achtel der Fälle obsiegen die Mieter teilweise, eine Kategorie, die seitens der Vermieter irrelevant ist.

Die bisherigen Analyseschritte haben ergeben, dass:

- die große Mehrheit der Anträge von Seiten der Mieter kommt;
- den Anliegen der Mieter in etwa fünf von zehn, jenen der Vermieter dagegen in neun von zehn Fällen stattgegeben wird;
- die Verfahren von Vermietern erheblich kürzer als jene von Mietern dauern.

Die Frage, die uns als nächstes beschäftigt ist, wie wir diese Differenzen in der Verfahrensdauer und auch im Erfolg vor der Schlichtungsstelle in Abhängigkeit von der Art der Antragsteller erklären können? Dabei darf man nicht aus dem Auge verlieren, dass sich unsere Erklärungsversuche nur im Rahmen des vorhandenen Aktenmaterials bewegen können und dass wir keine eigenen Primärerhebungen in Form von Interviews oder eigenen Datenerhebungen durchgeführt haben.

Bei der Suche nach Gründen für diese Differenzen sind wir auch der Frage nachgegangen, ob Mieter und Vermieter inhaltlich dieselben Anträge stellen (ob sich die Begehren in den Anträgen auf identische Rechtsmaterien beziehen), oder ob die Begehren auf unterschiedliche Inhalte gerichtet sind.

Um diese Fragen beantworten zu können bedarf es einiger empirischer Zwischenschritte.

Wie einleitend bemerkt wurde war eine der Aufgaben der Vorstudie festzustellen, wie groß die Anzahl jener Fälle ist, in denen sich das Begehren der Antragsteller auf finanzielle Leistungen („Geldforderungen“) bezieht, die die Antragsgegner im Falle des Obsiegens zu erbringen haben. Um diese Frage zu lösen wurden von den 74 Sachgebieten (Verfahrensgegenständen) die in der Datenbank erfasst sind (siehe Anhang) jene ausgewählt, bei denen es prinzipiell um „Geldforderungen“ ging. Diese wurden wiederum folgenden sechs Kategorien („Anliegen“) zugeordnet:

**Tabelle 6: Aufteilung der Anliegen auf die Verfahrensgegenstände**

Paragraph <sup>3</sup>	Anliegen						Ges.
	BK	Zins	Ablösen	EVA	§18	WBF	
2900/§ 22 Abs. 1 Z 10 WGG 1979	36	0	0	0	0	0	36
5900/§ 21 - 23 MRG	2185	0	0	0	0	0	2185
5900/§ 24 MRG	2	0	0	0	0	0	2
5950/§ 21 Abs. 3 MRG	355	0	0	0	0	0	355
6000/§ 24 MRG	76	0	0	0	0	0	76
2000/§ 22 Abs. 1 Z 6 WGG 1979	0	46	0	0	0	0	46
4900/§ 16 Abs. 1 MRG	0	1363	0	0	0	0	1363
5000/§ 16 Abs. 2 MRG	0	779	0	0	0	0	779
5100/§ 16 Abs. 5 MRG	0	157	0	0	0	0	157
5200/§ 16 und § 43 MRG	0	194	0	0	0	0	194
6100/§ 25 MRG	0	46	0	0	0	0	46
6200/§ 26 MRG	0	92	0	0	0	0	92
6500/§ 45 MRG	0	831	0	0	0	0	831
6600/§ 45 MRG a.F.	0	42	0	0	0	0	42
6700/§ 46 MRG	0	10	0	0	0	0	10
4200/§ 10 MRG	0	0	92	0	0	0	92
6300/§ 27 MRG	0	0	357	0	0	0	357
0400/§ 3, 4 und 6 MRG	0	0	0	554	0	0	554
1200/§ 22 Abs. 1 Z 1 WGG 1979	0	0	0	31	0	0	31
4000/§ 8 Abs. 2 und 3 MRG	0	0	0	106	0	0	106
0900/§ 18 MRG	0	0	0	0	320	0	320
1000/§ 18 MRG	0	0	0	0	568	0	568
3400/WBF	0	0	0	0	0	276	276
<b>Gesamt</b>	<b>2654</b>	<b>3560</b>	<b>449</b>	<b>691</b>	<b>888</b>	<b>276</b>	<b>8518</b>
Alle anderen Paragraphen: kein Betrag							<b>2453</b>
Fehlend							2
<b>Gesamt</b>							<b>10973</b>

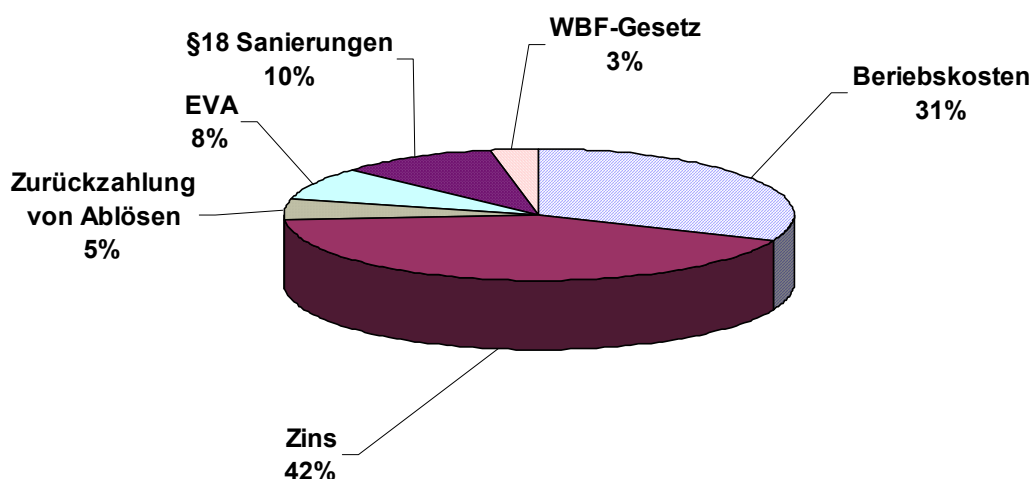
<sup>3</sup> Der Wortlaut der betreffenden Paragraphen ist im Anhang in Tabelle 41 angeführt.

Diese „Anliegen“-Kategorien wurden mit ExpertInnen der Schlichtungsstelle erarbeitet und alle Verfahrensgegenstände („Paragrafen“), bei denen es prinzipiell um Geldbeträge ging, diesen zugeordnet.

Bei den restlichen Verfahrensgegenständen ging es prinzipiell um keine Geldbeträge, diese wurden bei der Stichprobenauswahl ausgeschlossen (siehe Anhang Tabelle 44).

Abschließend dokumentieren wir noch die Verteilung der Anliegen innerhalb der 8.518 Fälle. Die von uns erhobene Stichprobe zeigt folgende Problemverteilung: zu 42% besteht sie aus Akten rund um Zinsprobleme, zu rund einem Drittel aus Verfahren aus Gründen strittiger Betriebskosten, zu 10% aus §18-Sanierungen, zu 8% aus Akten mit Bezug zu strittigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und zu 5% aus Verfahren, die Ablösenfragen betreffen. Diese Verteilung wird in Grafik 3 dargestellt:

**Grafik 3: Anteile der Anliegen an die SchliSt, dazu im Anhang Tabelle 45**



Diese Anliegen, die in Grafik drei dargestellt sind, sind großteils eindeutig der Mieter- bzw. Vermieterseite als antragstellende Seite zuzuordnen.

Bei Anliegen bezüglich Betriebskosten, Mietzins oder Rückzahlung von Ablösen u.ä. ist der Antragsteller immer der Mieter. Auch bei Fällen nach dem Wohnbauförderungsgesetz kann davon ausgegangen werden, dass der Mieter der Antragsteller ist.

Bei §18 Sanierungen ist der Antragsteller immer der Vermieter.

Unsere Kategorie „Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten“ umfasst mehrere unterschiedliche Verfahrensgegenstände, deshalb kann in dieser Kategorie der Mieter Antragsteller *oder* Antragsgegner sein: Bei Verfahren wegen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nach § 6 MRG ist immer der Mieter der Antragsteller. Bei Verfahren nach §8 Absatz 3 ist ebenfalls der Mieter Antragsteller („Entschädigung des Mieters“). Bei Anliegen nach §8 Absatz 2 ist hingegen der Mieter Antragsgegner („Duldung“). Bei diesen Verfahrensgegenständen sowie bei den Fällen nach §22 Abs.1 Z1 WGG 1979 wurden die betreffenden Akten auch in der Grundgesamtheit im Hinblick darauf durchgesehen, wer Antragsteller und wer Antragsgegner ist.

Das Ergebnis, wonach sich Anliegen großteils eindeutig der Seite der Mieter oder Vermieter zurechnen lassen macht klar, dass Mieter und Vermieter um unterschiedliche Inhalte streiten. Durch diese Differenz gewinnen wir zugleich eine plausible Erklärung für die zuvor gestellte

Frage, warum sich die Dauer von und die Erfolge der Verfahren vor der Schlichtungsstelle zwischen Mietern und Vermietern unterschiedlich verteilen: Die Antwort ist, dass wir es mit unterschiedlichen Verfahrensinhalten zu tun haben. Dies legt auch den Schluss nahe, dass die Verfahrensschritte je nach Antragsinhalt sich unterschiedlich aufwendig in zeitlicher und sachlicher Hinsicht gestalten.

Damit gelangen wir zum Ergebnis, dass es nur bedingt Sinn macht, die Verfahren von Mietern und Vermietern vor der Schlichtungsstelle hinsichtlich Erfolg und Zeit zu vergleichen.

Für diese sechs Über-Kategorien lassen sich nun die jeweiligen Erledigungsarten analysieren (siehe Tabelle 47 im Anhang). Dabei fällt auf dass Verfahren, die die Rückzahlung verbotener Beträge zum Inhalt hatten, im Vergleich zu anderen Anliegensgruppen einen relativ hohen Wert – nämlich 17% - bei der Ausstellung von Bestätigungen gemäß § 40 MRG aufweisen.

Vergleiche kamen nur bei Verfahren über die Rückzahlung von Betriebskosten und Zins (beide je 29%) sowie von verbotenen Beträgen (12%) mit nennenswerter Häufigkeit vor.

Was „Entscheidungen in der Sache“ betrifft, so weisen hier Verfahren nach § 18 MRG einen außergewöhnlich hohen Wert (85%) auf, der - ebenso wie die extrem niedrigen Werte bei Vergleichen und Vereinbarungen gemäß § 39 MRG in diesen Verfahren - in der Natur dieses Verfahrensgegenstandes liegt.

Betrachtet man die Erledigungsart „Entscheidung in der Sache“ genauer, so kommt man zu dem im Anhang (Tabelle 48) ersichtlichen Ergebnis:

Auffällig sind hier wieder die Werte bei Verfahren nach § 18 MRG: Ein hoher Prozentsatz fällt auf stattgebende Entscheidungen (92%). Ähnliches gilt für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten: hier kam es in 79% der Fälle zu Stattgebungen.

In Verfahren über die Rückzahlung von Betriebskosten, Zins oder verbotenen Beträgen überwogen zwar auch die stattgebenden bzw. die teilweise stattgebenden die abweisenden Entscheidungen, jedoch nicht im oben genannten Ausmaß.

Mit der Gruppierung der Verfahrensgegenstände zu diesen sechs „Anliegen“ kann nun auch die Dauer der Verfahren bis zur Erledigung durch die Schlichtungsstelle für die Grundgesamtheit differenziert nach diesen Kategorien festgestellt werden. Tabelle 49 im Anhang informiert darüber, innerhalb welchen Zeitraumes die jeweiligen Anliegen vor der Schlichtungsstelle erledigt wurden.

Dabei wird abermals ersichtlich, dass Anliegen, welche §18 Sanierungen oder keine Geldbeträge betreffen, am schnellsten erledigt werden konnten.<sup>4</sup>

Verfahren bezüglich Betriebskosten, Mietzins, Ablösen oder Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten werden mehrheitlich innerhalb eines Jahres abgeschlossen. Am längsten dauern Verfahren nach dem WBF-Gesetz: 80% sind hier länger als ein Jahr bei den Schlichtungsstellen anhängig.

Soweit zu den Aussagen, die über alle - das Jahr 2000 betreffende - Akten der magistratsinternen Datenbank getroffen werden konnten.

---

<sup>4</sup> Mitverantwortlich für diese kürzere Erledigungsdauer sind die Verlängerungen bei §18er Verfahren, die besonders rasch abgeschlossen werden können. Siehe Anhang Tabelle 46.

Mit der Erarbeitung dieser Ergebnisse war ein Teil der Vorarbeiten abgeschlossen. Es zeigte sich, dass die „Geldforderungen“ von den übrigen Anliegen zu trennen waren und es war auch gelungen, diese auf Geld gerichteten Forderungen in sechs Kategorien zusammenzufassen:

- Betriebskosten
- Zins
- Zurückzahlung von Ablösen
- EVA
- § 18 Sanierungen
- WBF-Gesetz

Die nächsten Untersuchungsschritte waren auf die Entwicklung, die Testung und die Installierung des Codierschemas für die Datenerhebung gerichtet, sowie auf die Ziehung der Stichprobe aus der nunmehrigen Stichprobe von 8.518 Fällen.

### 3 Stichprobe und Grundgesamtheit

Nachdem die einzelnen Verfahrensgegenstände, in denen es um Geldbeträge ging, sechs Kategorien zugeordnet worden waren (siehe Tabelle 6), wurde pro Verfahrensgegenstand und Kategorie jeweils jeder vierte Akt erhoben.

**Tabelle 7: Stichprobe**

Anliegen	Stichprobe		Gesamt
	nicht erhoben	erhoben	
kein Betrag	2453	0	2453
Betriebskosten	1991	663	2654
Zins	2669	891	3560
Zurückzahlung von Ablösen	336	113	449
EVA	519	172	691
§18 Sanierungen	665	223	888
WBF-Gesetz	207	69	276
Gesamt	8840	2131	10971

Welche spezifischen Anliegen in den Verfahren nach dem Wohnbauförderungsgesetz gegenständlich sind, konnte nur für die Stichprobe erfasst werden. Die entsprechende Tabelle befindet sich im Anhang (Tabelle 55).

Nach der bereits eingeführten Einteilung, ob der Mieter Antragsteller oder Antragsgegner ist, kann auch hier unterschieden werden (von diesen Gruppen sind wiederum jeweils 25% in der Stichprobe).

**Tabelle 8: Aufteilung Grundgesamtheit**

Aufteilung Grundgesamtheit	Stichprobe			Gesamt
	nicht erhoben	erhoben	erhoben, aber fehlende Info	
AST = Mieter	5690	1819	80	7589
AG = Mieter	697	198	34	929
Gesamt	6387	2017	114	8518 <sup>5</sup>

Aus 114 Akten in unserer Stichprobe war gar keine bzw. keine für uns relevante Information ersichtlich. Tabelle 54 im Anhang zeigt die Gründe für die Nichterfassung dieser Akten.

<sup>5</sup> Die fehlenden 2453 Akten auf die Grundgesamtheit von N = 10.971 sind jene, wo es nicht unmittelbar um Geldbeträge ging und die von uns nicht erhoben wurden.

Im nächsten Untersuchungsschritt werden die Fälle der Grundgesamtheit sowie der Stichprobe nach antragstellenden Mietern bzw. Vermietern dargestellt.

**Tabelle 9: Kategorien Anliegen nach Antragsteller in Absolutzahlen (Grundgesamtheit und Stichprobe)**

Anliegen	Aufteilung Grundgesamtheit					Gesamt
	keine Beträge	AST = Mieter		AG = Mieter		
		ges.	davon erhoben	ges.	davon erhoben	
kein Betrag	2453	-	-	-	-	2453
Betriebskosten	-	2654	663	-	-	2654
Zins	-	3560	891	-	-	3560
Zurückzahlung von Ablösen	-	449	113	-	-	449
EVA	-	585	146	-	-	585
Untergruppe §8	-	65	17	41	9	106
§18 Sanierungen	-	-	-	888	223	888
WBF-Gesetz	-	276	69	-	-	276
<b>Gesamt</b>	<b>2453</b>	<b>7589</b>		<b>929</b>		<b>10971</b>

Nach diesem Schritt können wir nun für alle Akten aus der Grundgesamtheit und der Stichprobe – mit Ausnahme jener, wo es nicht prinzipiell um Geldbeträge ging – bestimmen, wer die antragstellende Partei ist.

Die Vermieter sind demnach nur bei §18-Sanierungen sowie bei der kleinen Gruppe der § 8 Abs. 2 MRG Antragsteller.

Die Unterteilung danach, ob Mieter oder Vermieter Antragsteller sind, wird bei den folgenden Analysen der Merkmale, die wir in der Stichprobe erheben konnten, vorgenommen, da die Anliegen bei diesen beiden Gruppen von Akten unterschiedliche Interessenslagen darstellen.

## 4 Analyse der Stichprobe

Die Auswahl der zu erhebenden Akten erfolgte nach einer Zufallsstichprobe: Jeder vierte Akt der betreffenden für uns relevanten Fälle – das waren jene 8518 Akten, bei denen es wie gesagt prinzipiell um Geldbeträge ging – wurde, gereiht nach Eingangsdatum, ausgewählt. Auf diese Weise erhielten wir eine repräsentative Stichprobe von 2017 Akten für jenen Teil der Grundgesamtheit, welchen diese 8518 Akten darstellen. Wir können demnach Aussagen treffen, die für jene Akten des Jahres 2000 gelten, bei denen es prinzipiell um Geldbeträge ging.

Im Anhang in Tabelle 40 sind die Schwankungsbreiten für Prozentaussagen angeführt, die sich bei einer Stichprobe von beispielsweise 2000 Fällen ergeben. Wenn über eine Gruppe von 2000 Akten eine Aussage über die Hälfte der Fälle getroffen wird, so haben wir es beispielsweise mit einer Unsicherheit von 2,2% (nach oben und unten) zu tun. Diese Schwankungsbreiten (Konfidenzintervalle) werden größer, je kleiner die Untergruppe ist, für die Aussagen getroffen werden sollen. Wenn also für eine Untergruppe von 100 Akten eine Aussage über die Hälfte der Fälle getroffen wird, so haben wir es bereits mit einer Schwankung von jeweils 10% nach oben und unten zu tun.

Bei der Beschreibung der Ergebnisse sind alle Prozentangaben daher als Richtwerte zu verstehen, die keine völlig exakte Umlegung auf die Grundgesamtheit erlauben, jedoch sehr wohl interpretiert werden können.

In jedem Fall können wir Aussagen über die Akten des Jahres 2000 treffen.

Eine andere Fragestellung ist, wie sich die Akten, die an die Schlichtungsstelle herangetragen werden, im Laufe der Jahre verändern, beispielsweise hinsichtlich der Anteile bestimmter Anliegen. So ist uns das Jahr 2000 als ein „Ausnahmejahr“ beschrieben worden, weil eine erweiterte Möglichkeit zur Rückforderung von entrichteten Betriebskosten und von entrichtetem Mietzins bestand<sup>6</sup>. Dies muss bei Schlüssen auf Folge- bzw. Vorjahre berücksichtigt werden.

Weiters ist zu bedenken, dass wir im Verlauf der Studie und der Berechnungen der zugesprochenen Beträge feststellen konnten, dass die Akten in der PAM3-Datenbank mit unterschiedlicher Ausführlichkeit dokumentiert wurden. Die daraus entstehende Verzerrung der Ergebnisse – insbesondere hinsichtlich der Betragshöhen – kann aufgrund einer Zufallsauswahl nicht verhindert und muss bei Rückschlüssen stets mitbedacht werden. Diese unterschiedliche Ausführlichkeit der Dokumentation ergibt sich aus der Materie des

---

<sup>6</sup> Das Jahr 2000 ist ein „Ausnahmejahr“, weil im Zeitraum von 1.9.1999 bis 30.6.2000 auch „alte“ Verträge anfechtbar waren:

Bis Februar 1997 konnte die Teilnichtigkeit „alter“ (d.h. vor dem 1.3.1994 geschlossener) Vereinbarungen ohne Rücksicht auf die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG (dem zu Folge die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen innerhalb von 3 Jahren ab Vereinbarung geltend zu machen ist) geltend gemacht werden. Von 1.3.1997 bis 1.9.1999 galt: die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen muss innerhalb von 3 Jahren ab Vereinbarung geltend gemacht werden. Im Zeitraum von 1.9.1999 bis 30.6.2000 wurde aber die genannte Dreijahresfrist im Rahmen einer Gesetzesänderung durch WRN 1999 aufgehoben: auch „alte“ Verträge konnten in diesen 9 Monaten überprüft werden.

Im Zuge der WRN 2002 kehrte man dann wieder zu der Regelung zurück, die vor dem 1.9.1999 gegolten hatte: ab dem 1.7.2003 gilt also wieder die Dreijahresfrist.

Im Hinblick auf die große Zahl an bei der Schlichtungsstelle eingegangenen Anträgen im Jahr 2000 (auch, aber nicht nur bei Gemeinde Wien Fällen) muss das oben Angeführte berücksichtigt werden.



Untersuchungsgegenstandes und besteht bei einer derart angelegten Studie in jedem Fall und in jedem Jahr. Die Schlichtungsstelle kann nur jene Informationen dokumentieren, die ihr zugänglich werden. So werden z.B. keinerlei Informationen über Tätigkeiten eingeholt, die außerhalb des Entscheidungsbereichs der Schlichtungsstellen liegen (wenn sich z.B. Mieter und Vermieter außerbehördlich einigen, bricht die Akteninformation in der PAM3-Datenbank ab).

Dieser Umstand wäre lediglich im Rahmen einer prospektiven Untersuchung zu umgehen, in der durch ein entsprechendes Erhebungsdesign bereits **vor** der Erhebung die Dokumentationskriterien festgelegt werden, um dieses „Dunkelfeld“ zu erhellen.

Für 2017 erhobene Akten lassen sich nun anhand der von uns erhobenen Daten weitere repräsentative Aussagen zur Grundgesamtheit im Jahr 2000 machen.

Zunächst wollen wir die beteiligten **Parteien** genauer analysieren und uns mit deren Rechtsvertretung beschäftigen. In einem weiteren Abschnitt soll auf das Problem eingegangen werden, dass *ein* Akt nicht mit *einem* Antragsteller gleichzusetzen ist (mehrere Mieter können beispielsweise gemeinsam einen Antrag wegen überhöhter Betriebskosten stellen) und andererseits in Folge eines Antrages *einer* Person mehrere Akten angelegt werden können/müssen.

Die **Erledigungsart vor der Schlichtungsstelle** sowie die Art der Entscheidungen der Schlichtungsstelle werden im darauf folgenden Abschnitt nach den von uns erhobenen Parametern getrennt untersucht. Ob nach den Schlichtungsstellen die **Gerichte angerufen werden** unter welchen Bedingungen dies geschieht und wie der Fall vor Gericht erledigt wird, ist Thema des Kapitels „Gericht“.

Ein eigener Abschnitt widmet sich den in den Schlichtungsverfahren relevanten **Beträgen**. Welche Antragsgegner wie viel bezahlen müssen und wie viel Geld den Mietern in den einzelnen Kategorien zugesprochen wird, sind einige der dort behandelten Fragestellungen.

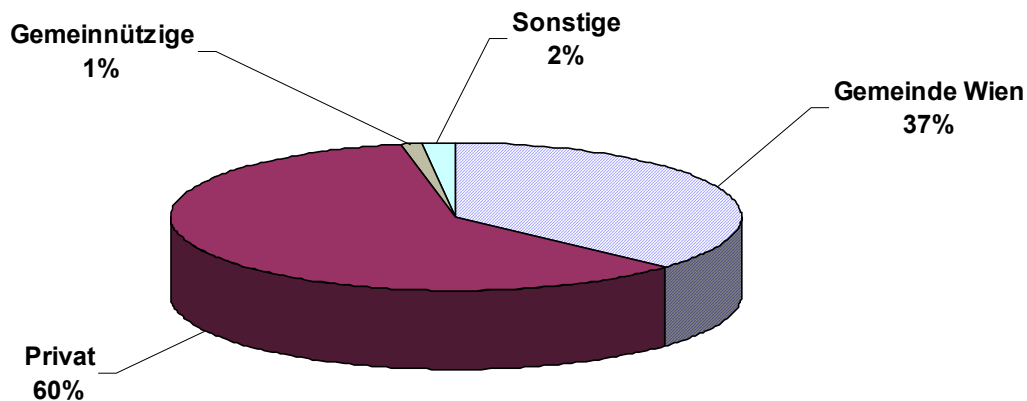
## 4.1 Die Parteien

Im Falle eines Verfahrens in Mietrechtsangelegenheiten vor den Schlichtungsstellen stehen sich grundsätzlich die Seite der Antragsteller und jene der Antragsgegner gegenüber. Wir haben die Antragsgegner in vier Kategorien zusammengefasst:

- **Gemeinde Wien** („Wiener Wohnen“);
- **Private**: Das sind Einzelpersonen oder auch Gesellschaften, die als Vermieter tätig werden.
- **Gemeinnützige**: Darunter verstehen wir gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften.
- **Sonstige**: Unter „sonstige“ subsumierten wir jene Vermieter, bei denen für uns nicht ersichtlich war, ob diese gemeinnützig sind wie z.B. ÖBB, Rotes Kreuz, die Israelitische Kultusgemeinde, islamische Kultusgemeinde oder der Tierschutzverein. In Folge werden gemeinnützige und sonstige Vermieter meist gemeinsam unter der Kategorie „sonstige“ angeführt.

Wir beginnen unsere Analyse der Parteien mit der Darstellung der Verteilung der Antragsgegner in den Fällen, in denen private Mieter Anträge bei den Schlichtungsstellen einbringen. Die folgende Grafik zeigt diese Verteilung:

**Grafik 4: Antragsgegner wenn Mieter den Antrag stellen, dazu im Anhang Tabelle 56**



In den 1819 Akten unserer Stichprobe, in denen **Mieter als Antragsteller** auftreten standen diesen zu 60% private Vermieter gegenüber (n=1089). Die Gemeinde Wien als Vermieterin war in 37% der Fälle Antragsgegnerin (n=678). „Gemeinnützige“ und „Sonstige“ spielen quantitativ mit gemeinsam 52 Fällen (zusammen genau 2,8%) eine untergeordnete Rolle.

Diese Verteilung zeigt mit großer Deutlichkeit, dass die Masse der Verfahren vor den Schlichtungsstellen von Mietern gegen private Vermieter geführt werden.

Hinsichtlich der 37% der Verfahren gegen die Gemeinde Wien ist hier anzumerken, dass das Erhebungsjahr 2000 möglicherweise ein atypisches Jahr war, wie uns durch die Auskunftspersonen versichert wurde. Wie in Fußnote 6 ausgeführt, kam es in diesem Jahr zu zahlreichen „Sammelanträgen“ gegen die Gemeinde Wien als Vermieterin.

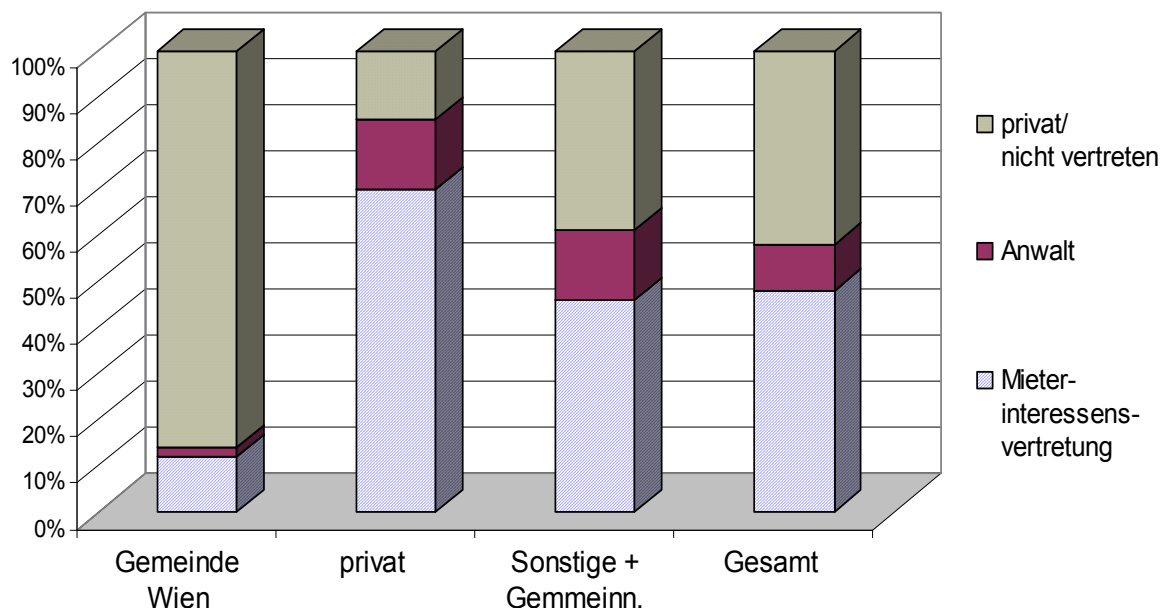
Als „Sammelanträge“ bezeichnen wir im Folgenden Fälle, bei denen viele Mieter (mindestens zehn) desselben Gemeindebaus zum selben Verfahrensgegenstand annähernd gleich lautende Anträge einbrachten oder sich viele Mieter einem bereits im Jahr 2000 anhängig gemachten Verfahren anschlossen.

Es ist daher anzunehmen, dass in „normalen“ Jahren die Gemeinde Wien seltener als Antragsgegnerin auftritt. Diese Annahme wird umso plausibler, wenn wir die Frage untersuchen, wie häufig die Gemeinde Wien als Antragsgegnerin in diesen sogenannten Sammelanträgen aufscheint.

In unserer Stichprobe ist die Gemeinde Wien in 83% *aller* Gemeinde-Wien-Akten Antragsgegnerin von Mietern die solche „Sammelanträge“ gestellt haben, worauf wir an späterer Stelle noch eingehen werden.

Als nächstes wollen wir die Frage untersuchen, wie die Mieter rechtlich vertreten sind, wenn sie Anträge einbringen. Die folgende Grafik weist einerseits die Antragsgegner der Mieter aus zum anderen die Anteile der Einschaltung von Mieterinteressenvertretungen und von Rechtsanwälten um sich auf diese Weise professionelle rechtliche Unterstützung zu sichern. Schließlich weist sie auch aus, wie häufig keine Vertretung gewählt wird, oder wie häufig sich Mieter lediglich privat vertreten lassen oder gar nicht rechtlich vertreten sind.

**Grafik 5: Formen der Rechtsvertretung der Mieter, dazu im Anhang Tabelle 57**



Die Rechtsvertretung der Mieter übernahm in 48% der Fälle eine Mieterinteressenvertretung. In rund 10% der Akten waren die antragstellenden Mieter durch einen Rechtsanwalt vertreten, zu 42% waren sie privat vertreten oder blieben unvertreten.

Interessant ist diese Verteilung in Abhängigkeit von den jeweiligen Antragsgegnern der unzufriedenen Mieter.

War die Gemeinde Wien Antragsgegnerin waren 86% der antragstellenden Mieter durch eine private Person oder nicht vertreten gegenüber rund 15% privat bzw. unvertreter Mieter im Konflikt mit privaten Antragsgegnern. Sehr wenige Mieter (2,4%) nahmen sich bei Verfahren gegen die Gemeinde Wien einen Anwalt.

Im Falle eines privaten Antragsgegners wurden antragstellende Mieter zu 70% von einer Mieterinteressensvertretung vertreten.

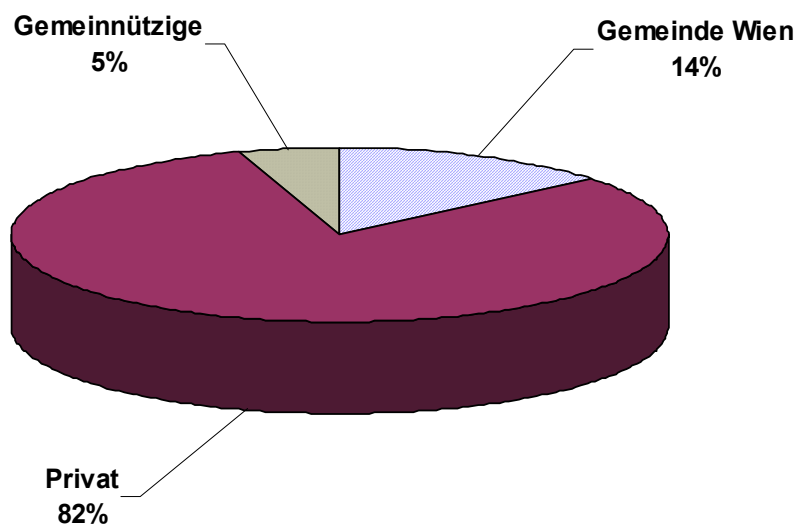
Ein Grund dafür, dass Mieter in Fällen, in denen die Gemeinde Wien Antragsgegner war, in vergleichsweise hohem Ausmaß (86%) nicht durch eine berufliche Rechtsvertretung oder überhaupt nicht vertreten waren, liegt wahrscheinlich an dem häufigen Vorkommen von „Sammelklagen“ in diesen Fällen:

Die rechtskundige Vertretung eines Mieters wirkt sich indirekt in solchen „Sammelverfahren“ auch auf andere Mieter aus, sodass diese anderen Mieter eine „eigene“ rechtskundige Vertretung möglicherweise nicht mehr für nötig erachten. Zusätzlich besteht in Gemeindebauten aufgrund der großen Mieterzahl eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass unter den Mietern selbst jemand ist, der rechtskundig ist. Auch hier wirkt sich die Rechtskunde eines Einzelnen auf viele Verfahren aus.

Antragsteller vor den Schiedsstellen können jedoch nicht nur die Mieter, sondern auch die Vermieter sein. Ist der **Vermieter Antragsteller**, so handelt es sich vorwiegend um §18 Sanierungen. Zu einem geringen Teil geht es auch um „Duldungen von Eingriffen in Mietrechte“ gemäß § 8 Abs. 2 MRG. (siehe auch Anhang Tabelle 46).

Die folgende Grafik veranschaulicht die entsprechende Verteilung.

**Grafik 6: Welche Vermieter sind Antragsteller, dazu im Anhang Tabelle 58**



In unsere Stichprobe fielen 198 Akten, in denen von Vermieterseite ein Verfahren vor den Wiener Schlichtungsstellen im Jahr 2000 eingeleitet worden war. Man sieht somit, dass die große Mehrheit der Verfahren von den Mietern geführt werden, wie der Vergleich zu den Ergebnissen in Tabelle 56 zeigt. Demnach kommt auf etwa 11 „Mieterfälle“ ein „Vermieterfall“.

Die Verteilung in obiger Grafik ergibt, dass die meisten Vermieteranträge bei den Schiedsstellen (82%, n=162) von privaten Vermietern eingebracht werden. Demgegenüber sind die Anteile der Gemeinde Wien mit rund 14% und 27 Fällen und jene von Seiten der „Gemeinnützigen“ und „Sonstigen“ mit 9 Fällen als bescheiden zu interpretieren.

Wie ist es nun um die Rechtsvertretung bestellt, wenn Mieter die Antragsgegner sind? Gibt es Unterschiede im Vergleich zu den Fällen, in denen Mieter Anträge stellen?

**Tabelle 10: Rechtsvertretung der Mieter wenn diese Antragsgegner sind<sup>7</sup>**

Rechtliche Vertretung der Mieter	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Mieterinteressensvertretung	87	43,9	44,4
Anwalt	3	1,5	1,5
privat/nicht vertreten	106	53,5	54,1
Gesamt	196	99,0	100,0
Fehlend	2	1,0	
Gesamt	198	100,0	

Tritt der Vermieter als Antragsteller auf, so wurden in den von uns erhobenen Akten die Mieter zu 44% von einer Mieterinteressensvereinigung vertreten, sehr selten von einem Anwalt (in 1,5% der Fälle) und in über der Hälfte der Fälle blieben die Mieter unvertreten bzw. wurden sie von einer Privatperson vertreten.

Als nächstes wollen wir die Frage untersuchen, welche Anliegen in Abhängigkeit von den jeweiligen Antragsgegnern vorgebracht werden.

Tabelle 11 weist die entsprechende Verteilung aus.

**Tabelle 11: Verteilung der Anliegen in Abhängigkeit der Antragsgegner**

Anliegen	Antragsgegner				Gesamt	Anzahl
	Gemeinde Wien	privat	sonstige	Mieter		
Betriebskosten	38,2%	32,6%	40,4%	,0%	31,5%	635
Zins	50,9%	44,9%	36,5%	,0%	42,3%	853
Ablösen	,0%	10,0%	1,9%	,0%	5,5%	110
EVA	1,6%	10,6%	21,2%	,0%	6,8%	137
§8 Duldung + SE <sup>8</sup>	,0%	1,6%	,0%	4,5%	1,3%	26
§18 Sanierungen	,0%	,0%	,0%	95,5%	9,4%	189
WBF-Gesetz	9,3%	,4%	,0%	,0%	3,3%	67
	100%	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	678	1089	52	198		2017

Bei unserer Interpretation der obigen Tabelle wollen wir zunächst die Gemeinde Wien und die privaten Vermieter als Antragsgegner beschreiben.

Die große Mehrheit der 678 Anliegen gegen die Gemeinde Wien richtet sich gegen die Höhe des Zinses (51%), gefolgt von der Kategorie „Betriebskosten“ mit 38% der Akten und in rund 9% der Fälle werden Unregelmäßigkeiten nach dem Wohnbauförderungsgesetz von den Mietern behauptet.

Sind private Vermieter Antragsgegner so ist auch hier festzustellen, dass rund 45% der insgesamt 1.089 erhobenen Fälle sich auf zu hohe Zinsforderungen beziehen, gefolgt von zu hohen Betriebskosten in rund 33% der Fälle. Im Unterschied zu den Verfahren gegen die

<sup>7</sup> In den Fällen, in denen einem Antragsteller mehrere Mieter als Antragsgegner gegenüberstanden, waren oft nur einzelne Mieter von einer Mieterinteressensvereinigung oder einem Anwalt vertreten. Wie in allen Fällen in denen Mieter unterschiedlich vertreten waren gilt auch hier: die rechtskundigere Vertretungsart gab für die Erhebung den Ausschlag. Bei unterschiedlicher rechtskundiger Vertretung wurde die zahlenmäßig häufigere Vertretungsform erfasst (z.B.: Waren zwei Mieter durch einen Rechtsanwalt und einer durch den Mieterschutz vertreten, so wurde als Vertretungsart „Rechtsanwalt“ erfasst).

<sup>8</sup> SE = Schadenersatz, also Entschädigung des Mieters gem. §8 Abs. 3 MRG.

Gemeinde Wien spielen jedoch verbotene Ablösen in etwa einem Zehntel und Anliegen bezüglich Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in einem weiteren Zehntel der Fälle vor den Schlichtungsstellen eine Rolle – beides Kategorien, die in den Gemeindeverfahren keine Rolle spielen.

Sind die Mieter die Antragsgegner, so geht es in den 198 Fällen praktisch ausschließlich um Fragen der Sanierung nach § 18 Mietengesetz (in 96% der Fälle).

#### 4.1.1 Betroffene Haushalte und Aktenzahlen

Grundsätzlich ist zuerst festzustellen, dass wir bei den Erhebungen bezüglich der Antragsteller und Antragsgegner nicht „Personen“ sondern „Haushalte“ erfasst haben:

Brachten beispielsweise drei Personen, die in einem Haushalt leben, einen dasselbe Mietobjekt betreffenden Antrag ein, so wurden sie als **ein** Antragsteller erfasst. Dies erschien deshalb sinnvoll, weil in den Fällen, in denen eine stattgebende Entscheidung erging, – um beim obigen Beispiel zu bleiben – sich jeder der drei Mieter zwar auf diesen Titel (z.B. Refundierung von 1000.- € durch den AG) berufen konnte, aber sobald einer von ihnen von diesem Recht Gebrauch machte und die 1000.- € vom Antragsgegner erhielt, alle drei Mieter als in ihren Ansprüchen befriedigt galten.

In Tabelle 12 wird die Anzahl der Haushalte pro Antrag in Abhängigkeit von den jeweiligen Antragsgegnern dargestellt:

**Tabelle 12: Wie viele Haushalte sind pro Akt betroffen?**

Antragsgegner	betroffene Haushalte			Gesamt	Anzahl
	ein HH	2 bis 10 HH	mehr als 10 HH		
Gemeinde Wien	97,3%	1,0%	1,6%	100%	678
Privat	83,5%	15,3%	1,2%	100%	1089
Sonstige	92,3%	5,8%	1,9%	100%	52
	88,9%	9,7%	1,4%	100%	
Gesamt	1617	177	25		1819

Von allen Fällen, in denen Mieter Antragsteller waren, beziehen sich 89% der Akten auf einen antragstellenden Haushalt, bei „Wiener Wohnen“ sogar 97%.

Nicht bestimmbar war jedoch, wie viele Akten für ein und denselben Haushalt eröffnet werden.

Brachte beispielsweise ein Mieter einen Antrag auf Refundierung der in den letzten drei Jahren zuviel bezahlten Betriebskosten ein, so wurden vom zuständigen Referenten der Schlichtungsstelle üblicherweise drei eigene Akten für die jeweilige Forderung (also für BK 1997, BK 1998 und BK 1999) angelegt.

Das kann auch für verschiedene in einem Antrag geltend gemachte Ansprüche (z.B. Antrag auf Refundierung zuviel bezahlter Betriebskosten 1999 und zuviel entrichtetem Zins 1999) gelten. In diesem Beispiel wird ein eigener Akt bzgl. des Verfahrensgegenstandes Betriebskosten 1999 und ein eigener bzgl. Zins 1999 angelegt. Diese zwei Akten betrachteten wir als eigene „Fälle“.

Hervorzuheben ist also, dass ein Antrag mehrere Akten nach sich ziehen kann und somit derselbe Haushalt bezüglich verschiedener Verfahrensgegenstände in unserer Grundgesamtheit vorkommen kann.

Es war uns also möglich, zu dokumentieren, auf wie viele antragstellende Haushalte sich ein Akt bezog. Es war uns allerdings nicht möglich herauszufinden, wie viele Akten für ein und denselben Haushalt angelegt wurden<sup>9</sup>.

Im nächsten Untersuchungsschritt wollen wir prüfen, wie viele Haushalte in Abhängigkeit von den jeweiligen Anliegen betroffen sind.

**Tabelle 13: Anzahl der betroffenen Haushalte nach Anliegen**

Anliegen	betroffene Haushalte			Gesamt	Anzahl
	ein HH	2 bis 10 HH	mehr als 10 HH		
Betriebskosten	73,2%	24,1%	2,7%	100%	635
Zins	98,0%	1,4%	,6%	100%	853
Zurückzahlung von Ablösen	98,2%	1,8%	,0%	100%	110
EVA	92,0%	6,1%	1,8%	100%	163
§18 Sanierungen	,0%	14,0%	86,0%	100%	172
WBF-Gesetz	100%	,0%	,0%	100%	67
	81,3%	10,1%	8,7%	100%	
Gesamt	1626	201	173		2000 <sup>10</sup>

Für die Kategorien Zins (98% der Fälle), Ablösen (ebenfalls 98% der Fälle) und eingeschränkt auch für die Streitfälle bezüglich Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten lässt sich sagen, dass sich ein Akt meistens auf einen Haushalt bezieht. Bei Betriebskosten-Akten fordern in rund einem Viertel der Fälle mehrere Mieter eines Hauses die überhöhten Beträge anteilsmäßig zurück.

Bei den § 18 Sanierungen stehen einem Vermieter als Antragsgegner häufig „sämtliche Mieter eines Hauses“ gegenüber - in 86% dieser Fälle waren über zehn Haushalte Antragsgegner.

Fällen, in denen „Wiener Wohnen“ Antragsgegnerin war, lagen wie erwähnt oft Sammelanträge zu Grunde. Auf die Besonderheit der Jahres 2000 wurde schon hingewiesen. Um das Ausmaß der Sammelanträge näher beschreiben zu können, notierten wir bei den Gemeinde Wien Fällen mit vielen gleichen Anträgen die Namen der betroffenen Adressen (ab zehn involvierte Mieter pro Adresse).

Die nächste Tabelle bezieht sich auf **einen** antragstellenden Haushalt pro Akt, wobei diese Anträge jedoch nicht völlig unabhängig voneinander betrachtet werden können.

<sup>9</sup> In Fällen, in denen in einer Verhandlung mehrere Fälle verschiedene Verfahrensgegenstände einer Person über mehrere Aktenzahlen in *einer* Verhandlung ergingen, berücksichtigten wir dies immer dann, wenn eine für uns eruierbare, aber nicht aufsplittbare Summe zugesprochen wurde (siehe Kapitel „summierte Entscheidungen“).

<sup>10</sup> In einigen Fällen, besonders aber bei §18 Sanierungen, war die genaue Anzahl der betroffenen Mieter nicht ersichtlich.

**Tabelle 14: Die betroffenen Adressen mittlerer und großer Gemeinde-Wien-Fälle**

Bezirk	Strasse	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
2.	Engerthstr. 237	12	1,8	2,1
2./20.	Wehlistr. 303	19	2,8	3,4
3.	Leonhardg. 7-13	30	4,4	5,4
3.	Markhofg. 12-18	8	1,2	1,4
5.	Margaretengürtel 122-124	2	,3	,4
11.	Simm.-Hauptstr. 190-192	8	1,2	1,4
11.	Bleriotg. 46	57	8,4	10,2
13.	Hietzinger Kai 7-9	9	1,3	1,6
15.	Gablenzg. 82-86	13	1,9	2,3
20.	Griegstr.	14	2,1	2,5
21.	Siemensstr. 21	8	1,2	1,4
22.	Bernoullistr. 4	119	17,6	21,3
22.	Saikog. 7	17	2,5	3,0
22.	Aribog. 28	57	8,4	10,2
22.	Viktor-Kaplan-Str. 13	7	1,0	1,3
21./22.	Wagramerstr. 95	17	2,5	3,0
12./23.	Breitenfurterstr. 184-196	109	16,1	19,5
23.	Gregoryg. 47	7	1,0	1,3
21.	Bünnerstr. 140	14	2,1	2,5
21.	Brünnerstr. 221	28	4,1	5,0
21.	Gerichtsg.3	4	,6	,7
	Gesamt	559	82,4	100,0
	Weniger als 10 HH	119	17,6	
		678	100,0	

Von allen Akten unserer Stichprobe, in denen die Gemeinde Wien Antragsgegnerin ist, betreffen allein 17,6% die Adresse Bernoullistrasse und 16% die Adresse Breitenfurterstrasse. Auffallend ist außerdem, dass nur bei knapp 18% der Gemeinde-Wien-Akten weniger als zehn Mieter involviert waren. Hier sei auch auf die Berechnungen der Beträge verwiesen, bei denen diese Überlegungen eine Rolle spielten.

Im Anhang befindet sich zusätzlich eine Einteilung aller Fälle (nicht nur der Gemeinde-Wien-Fälle) nach Bezirken (Tabelle 59).



## 4.2 Erledigungsart vor der Schlichtungsstelle

Für die Grundgesamtheit wurde schon in Tabelle 1 aufgelistet, welche Erledigungsarten zu welchen Anteilen im Jahr 2000 erfolgten. Nun soll genauer auf verschiedene Faktoren eingegangen werden, die wir im Rahmen unserer Stichprobe erheben konnten: Unterscheiden sich beispielsweise die Erledigungsarten, je nachdem ob ein privater Vermieter oder die Gemeinde Wien als Antragsgegnerin auftritt? Wie sind die Mieter in welchen Fällen rechtlich vertreten? In welchen Fällen konnten besonders oft außerbehördliche Einigungen erzielt werden?

### 4.2.1 Erledigungsstatus und Entscheidungen nach Antragsgegnern

Wir wollen als erstes die Frage untersuchen, wie häufig die Schlichtungsstellen in Abhängigkeit von Antragsgegnern einen eingebrachten Fall abweisen, (teilweise) stattgeben oder zurückweisen. „Abweisen“ bedeutet die inhaltlich negative Entscheidung durch die Schlichtungsstelle. „Zurückweisung“ wird die negative Entscheidung wegen formaler Mängel des Antrags genannt.

**Tabelle 15: Art der Entscheidung nach der Kategorie der Antragsgegner**

Entscheidung	Antragsgegner				Gesamt	Anzahl
	Gemeinde Wien	Privat	Sonstige	Mieter		
Abweisung	38,5%	20,8%	30,4%	6,9%	18,7%	115
Stattgebung	55,8%	55,7%	39,1%	91,4%	65,2%	401
Tw. Stattgebung	3,8%	17,8%	8,7%	,0%	11,2%	69
Zurückweisung	1,9%	5,7%	21,7%	1,7%	4,9%	30
	100%	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	52	366	23	174		615

Sind Mieter Antragsgegner, so wird in über 90% der Akten durch die Schlichtungsstelle entschieden. Wie wir aus Tabelle 11 wissen, stellen Vermieter Anträge beinahe ausschließlich wegen Streitigkeiten nach § 18 MRG, so dass wir sagen können, dass die antragstellenden Vermieter nur in wenigen Ausnahmefällen keine positive Entscheidung in den „§ 18-Fällen“ erreichen.

Anträgen gegen private Vermieter und gegen die Gemeinde Wien wird gleich oft stattgegeben (56%).

Sehr interessant ist die Rate der Abweisungen. Aus Tabelle 15 ist zu entnehmen, dass die Anträge gegenüber der Gemeinde Wien am häufigsten abgewiesen werden (38%). Anträge gegen Private sind mit einer Abweisungsrate von 21% wesentlich erfolgreicher und Anträge gegen Mieter sind, wie bereits gesagt, am erfolgreichsten: nur 7% der Begehren werden abgewiesen.

Die Anteile zurückgewiesener Fälle sind gering, außer bei Anträgen gegen Private (6%).

Betrachten wir als nächstes alle jene Verfahren vor den Schlichtungsstellen, die nicht abgewiesen wurden und somit zumindest in bestimmtem Umfang erfolgreich waren, und untersuchen wir, wie sich dann die Arten der Erledigungen in Abhängigkeit von den jeweiligen Antragsgegnern verteilen.

**Tabelle 16: Erledigungen der Anträge in Abhängigkeit von den Antragsgegnern**

Erledigungsstatus	Antragsgegner				Gesamt
	Gemeinde Wien	privat	sonstige	Mieter	
Bestätigung gem. §40 MRG	4 ,6%	111 10,2%	1 1,9%	0 ,0%	116 5,8%
Entscheidung in der Sache	53 7,8%	381 35,0%	24 46,2%	174 88,8%	632 31,4%
Ruhen des Verfahrens	57 8,4%	108 9,9%	8 15,4%	1 ,5%	174 8,6%
Sonstige Erledigung	45 6,6%	53 4,9%	3 5,8%	5 2,6%	106 5,3%
Vereinbarung gem. §39 MRG	177 26,1%	77 7,1%	5 9,6%	1 ,5%	260 12,9%
Vergleich	316 46,6%	138 12,7%	5 9,6%	1 ,5%	460 22,8%
Zurückziehung	26 3,8%	221 20,3%	6 11,5%	14 7,1%	267 13,3%
Gesamt	678	1089	52	196	2015
	100%	100%	100%	100%	100%

In Tabelle 16 finden wir fünf Arten der Erledigung von Anträgen („Erledigungsstatus“) durch die Schlichtungsstellen. Ist die Gemeinde Wien in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle Antragsgegnerin, so ist ein Vergleich (47%) die relativ häufigste Erledigungsart, gefolgt von einer gütlichen Einigung gemäß § 39 MRG (26%). Schlichtungsstellen entscheiden dann, wenn die Gemeinde Wien Antragsgegnerin ist, in lediglich 8% der Fälle „in der Sache“.

Anders ist die Verteilung wenn „Private“ Antragsgegner sind: dann ist die häufigste Erledigungsart die „Entscheidung in der Sache“ (35%) gefolgt von der „Zurückziehung“ in rund 20% der Streitfälle, dem „Vergleich“ in ca. 13% und der „Bestätigung gemäß § 40 MRG“ in rund 10 von 100 Fällen (siehe auch Tabelle 23).

Sind die Mieter Antragsgegner, so sind die antragstellenden Vermieter privat oder gemeinnützig (bzw. „sonstiges“) oder die Gemeinde Wien ist Antragstellerin. Die antragstellenden Vermieter konnten nur in wenigen Ausnahmefällen keine Entscheidung in der Sache erreichen (nämlich in rund 10%, siehe im Anhang Tabelle 50).

Und von diesen mehrheitlich erreichten Entscheidungen in der Sache ist wiederum die große Mehrheit eine Stattgebung (siehe im Anhang Tabelle 51).

## 4.2.2 Erledigungsstatus und Entscheidungen nach Rechtsvertretung

Die hohe Abweisungsrate der Anträge privater Mieter legt die Hypothese nahe, dass die mangelhafte Rechtskenntnis dieses Personenkreises dafür kausal ist. Wir wollen daher als nächstes prüfen, ob tatsächlich ein Zusammenhang zwischen der rechtlichen Vertretung von Mietern und der Häufigkeit der Abweisung von Anträgen besteht.

**Tabelle 17: Entscheidung durch die Schlichtungsstellen und Rechtsvertretung der Mieter**

Entscheidung	Rechtsvertretung Mieter			Gesamt	Anzahl
	Mieter-interessensvertretung	Anwalt	privat/nicht vertreten		
Abweisung	16,0%	39,2%	33,9%	23,4%	103
Stattgebung	59,6%	43,1%	48,7%	54,9%	242
Teilweise Stattgebung	20,4%	13,7%	5,2%	15,6%	69
Zurückweisung	4,0%	3,9%	12,2%	6,1%	27
	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	275	51	115		441

Aus Tabelle 17 wird ersichtlich, dass immer dann wenn Mieter durch Mieterinteressenvertretungen in ihren Anliegen unterstützt werden, die Rate der Abweisungen deutlich niedriger ist (16%) als in Fällen, in denen sie nicht oder durch eine Privatperson vertreten werden (34%). Das heißt, dass Mietervereinigungen in ihren Verfahren vergleichsweise erfolgreich sind, jedenfalls erheblich erfolgreicher als Anwälte, deren Abweisungsrate bei 39% liegt. Privat oder nicht vertretene Mieter waren mit einer Abweisungsrate von 34% sogar erfolgreicher als anwaltlich vertretene Mieter – eine Differenz, die hier jedoch nicht interpretiert werden kann, da wir die Inhalte der jeweiligen Rechtsfälle nicht beurteilen können.

Da die Zurückweisungsrate bei privat und nicht vertretenen Mietern mit über 12% deutlich höher ist, als jene bei professionell vertretenen Causen, liegt die Hypothese nahe, dass professionelle Rechtsvertretung vor der Schlichtungsstelle zwar nicht unbedingt den Erfolg garantiert, aber die Gefahr minimiert, aus Formalfehlern zurückgewiesen zu werden.

Eine weitere Frage ist, wie Schlichtungsstellen in der Sache entscheiden, wenn Mieter Antragsteller sind und rechtskundig vertreten oder nicht bzw. durch eine Privatperson vertreten werden.

**Tabelle 18: Erledigungsstatus nach Rechtsvertretung wenn der Mieter Antragsteller ist**

Erledigungsstatus	Rechtsvertretung Mieter			Gesamt	Anzahl
	Mieter-interessensvertretung	Anwalt	privat/nicht vertreten		
Bestätigung gem. §40 (2)MRG	6,1%	27,8%	1,4%	6,4%	116
Entscheidung in der Sache	33,0%	28,3%	15,5%	25,2%	458
Ruhen des Verfahrens	14,6%	13,9%	2,6%	9,5%	173
Sonstige Erledigung	4,8%	4,8%	6,6%	5,6%	101
Vereinbarung gem. §39 (3)MRG	7,6%	1,6%	24,9%	14,2%	259
Vergleich	14,5%	5,9%	42,3%	25,2%	459
Zurückziehung	19,4%	17,6%	6,7%	13,9%	253
	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	870	187	762		1819

In Tabelle 18 werden in Abhängigkeit von der Art der Vertretung vor den Schlichtungsstellen erhebliche Unterschiede sichtbar: Werden Mieterinteressenvertretungen eingeschaltet, so ist mit 33% die „Entscheidung in der Sache“ das relativ häufigste Ergebnis; auch bei anwaltlicher Vertretung enden Verfahren vor den SchliSt in 28% der Fälle auf diese Weise. Die „Bestätigung gemäß § 40 Abs. 2“ MRG weist in Fällen mit anwaltlicher Mietervertretung ebenfalls einen Anteil von rund 28% aus. Diese Form der Erledigung findet sich bei Fällen mit Vertretung durch Mietervereinigungen recht selten (6%).

Die häufigste Erledigung bei unvertretenen Mietern ist jene des Vergleichs mit rund 42% der Fälle.

### 4.2.3 Außerbehördliche Einigung

In mindestens 405 Fällen der Stichprobe (das sind rund 20% von der Grundgesamtheit von 2.017 Fällen) kam es zu einer außerbehördlichen Einigung zwischen den Parteien. Wo immer aus dem Akt eine solche Einigung eindeutig ersichtlich war, wurde das von uns vermerkt, wobei wir allerdings für die anderen Fälle eine außerbehördliche Einigung nicht mit Sicherheit ausschließen konnten.

Die Akten, die mit Sicherheit eine außerbehördliche Einigung enthalten, weisen folgenden Erledigungsstatus auf:

**Tabelle 19: Welchen Erledigungsstatus haben außerbehördliche Einigungen?**

Erledigungsstatus	außerbehördliche Einigung
Bestätigung gem. §40 MRG	1 ,2%
Ruhen des Verfahrens	30 7,4%
Sonstige Erledigung	59 14,6%
Vereinbarung gem. §39 MRG	212 52,3%
Zurückziehung	103 25,4%
	100%
Gesamt	405

Die Erledigungsart, bei der außerbehördlichen Einigungen am häufigsten vorkommen, ist gemäß Tabelle 19 in mehr als der Hälfte der Fälle (52%) die Vereinbarung gemäß § 39 MRG, gefolgt von der Zurückziehung des Antrags in rund einem Viertel der Fälle.

Wie und in welche Richtung sich diese Verteilung in Abhängigkeit der Antragsgegner verändert, wird in Tabelle 20 dokumentiert.

**Tabelle 20: Außerbehördliche Einigung nach Antragsgegnern**

<b>Antragsgegner</b>	außerbehördliche Einigung	Anzahl	Stichprobe insgesamt	Anzahl
Gemeinde Wien	52,6%	213	33,6%	678
privat	44,7%	181	54,0%	1089
sonstige	2,0%	8	2,6%	52
Mieter	,7%	3	9,8%	198
Gesamt	100%	405	100%	2017

Aus dieser Aufstellung geht eindeutig hervor, dass die außerbehördliche Einigung immer dann, wenn Mieter Antragsgegner sind, praktisch nicht vorkommt (3 von 405 Fällen) und dass die Gemeinde Wien<sup>11</sup> als Antragsgegnerin dieser Verfahrensbeendigung etwas häufiger zustimmt bzw. diese häufiger anstrebt (53%), als das bei Privaten der Fall ist (45%).

Als nächstes wollen wir wieder die Frage prüfen, ob sich diese Verteilung verändert, wenn Mieter durch Rechtsanwälte, durch eine private Person oder gar nicht vertreten werden.

**Tabelle 21: Außerbehördliche Einigung nach Rechtsvertretung der Mieter<sup>12</sup>**

<b>Rechtsvertretung Mieter</b>	außerbehördliche Einigung	Anzahl	Stichprobe insgesamt	Anzahl
Mieterinteressensvertretung	39,8%	161	47,5%	957
Anwalt	4,4%	18	4,4%	190
privat/nicht vertreten	55,8%	226	43,1%	868
Gesamt	100%	405	100%	2015 <sup>13</sup>

Nicht oder privat vertretene Mieter einigen sich laut Tabelle 21 häufiger außerbehördlich<sup>14</sup> (56%) als jene, die durch die Mietervereinigung (40%) oder durch Rechtsanwälte (4,4%) vertreten werden (40%). Auffällig ist weiters, dass Anwälte die außerbehördliche Einigung in hohem Ausmaß vermeiden und damit in den uns bekannten Fällen nur mit rund 4% vertreten sind. Auch dieses Ergebnis könnte nur im Rahmen einer inhaltlichen Aktenanalyse näher interpretiert werden.

Schließlich erlauben uns die Daten auch noch die Prüfung der Frage, wie die außerbehördlichen Einigungen in Abhängigkeit von den Inhalten der Anliegen quantitativ verteilt sind.

<sup>11</sup> Möglicherweise sind außerbehördliche Einigungen aber auch in Fällen, in denen die Gemeinde Wien Ast oder AG ist, besser dokumentiert und der Wert daher etwas überhöht.

<sup>12</sup> Es ist nicht auszuschließen, dass unterschiedliche Rechtsvertretungen die Schlichtungsstelle unterschiedlich genau über außerbehördliche Einigungen informieren und dass dies einen Einfluss auf das Ergebnis hat.

<sup>13</sup> Bei zwei von den insgesamt 2017 Akten der Stichprobe war diese Information nicht ermittelbar.

<sup>14</sup> Hier ist auch der Zusammenhang zu berücksichtigen, dass Mieter in Fällen mit der Gemeinde Wien als Antragsgegnerin, häufig nicht oder privat vertreten sind und in diesen Fällen viele außerbehördliche Vergleiche geschlossen wurden.

**Tabelle 22: Außerbehördliche Einigung bei verschiedenen Anliegen**

<b>Anliegen</b>	Außerbehördliche Einigung	Anzahl	Stichprobe insgesamt	Anzahl
Betriebskosten	37,5%	152	31,5%	635
Zins	47,4%	192	42,3%	853
Zurückzahlung von Ablösen	4,2%	17	5,5%	110
EVA	10,1%	41	8,1%	163
§18 Sanierungen	0,2%	1	9,4%	189
WBF-Gesetz	0,5%	2	3,3%	67
Gesamt	100%	405	100%	2017

Die obige Tabelle zeigt, dass beinahe die Hälfte aller außerbehördlichen Einigungen bei Problemen rund um die Höhe des Mietzinses erfolgen (47%) und mehr als ein Drittel in Streitigkeiten um Betriebskosten. Alle anderen Kategorien spielen demgegenüber keine Rolle.

### 4.3 Gericht

Nachdem eine Schlichtungsstelle mit der Mietrechtsangelegenheit befasst war, kann gemäß § 40 MRG das zuständige Bezirksgericht angerufen werden, wenn eine Partei sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden gibt, oder wenn die Schlichtungsstelle nicht binnen drei Monaten die Angelegenheit zu einem Abschluss gebracht hat.

Aufgrund der Datenlage ist es hier lediglich möglich jene Fälle darzustellen, die dem Gericht vorgelegt worden sind. Wir können jedoch nicht nach den Gründen der Anrufung des Gerichts differenzieren<sup>15</sup>.

Grundsätzlich werden Fälle, in denen die Mieter Antragsgegner sind, etwas seltener ans Gericht herangetragen (zu 8%) als in jenen Fällen, in denen Mieter Antragsteller sind (14%, siehe Tabelle 60 im Anhang).

In den meisten Fällen, in denen das Gericht angerufen wurde, konnte nicht ermittelt werden, ob dies durch den Antragsgegner oder Antragsteller erfolgte. Bei 141 Akten, bei denen Mieter Antragsteller sind, konnte jedoch ermittelt werden, wer das Gericht anrief: in 63% dieser Fälle rief der Vermieter (als Antragsgegner) das Gericht an (siehe Anhang Tabelle 61).

Mit Tabelle 23 gehen wir der Frage nach, wie sich die Anrufung der Gerichte in Abhängigkeit von den Antragsgegnern verteilt.

**Tabelle 23: Bei welchem Antragsgegner gehen Fälle eher ans Gericht?**

Antragsgegner	zu Gericht		Gesamt	Anzahl
	Ja	nein		
Gemeinde Wien	2,1%	97,9%	100%	678
privat	22,6%	77,4%	100%	1079
sonstige	11,5%	88,5%	100%	52
Mieter	7,6%	92,4%	100%	198
	13,9%	86,1%		100%
Gesamt	279	1728		2007 <sup>16</sup>

Von den 2007 uns zur Verfügung stehenden Fällen wurde 279 mal – das sind 14 % der Fälle - das Gericht angerufen.

Im Weiteren geht aus Tabelle 23 hervor, dass Verfahren gegen private Vermieter als Antragsgegner am häufigsten vor Gericht weiter geführt wurden (in 23% der Fälle), gefolgt von den „Sonstigen“ (11,5%), den Mietern (8%) und schließlich der Gemeinde Wien als Antragsgegnerin, bei der das beinahe nie der Fall ist (2%).

Letzteres mag teilweise mit der relativ großen Bereitschaft der Gemeinde Wien zusammenhängen, sich mit den Mietern außerbehördlich zu einigen (vgl. Tabelle 20).

Die nächste Frage ist, wie die quantitative Verteilung der Gerichtsanhängigkeit in Abhängigkeit der jeweiligen Anliegen aussieht.

<sup>15</sup> Wir kategorisierten hier alle Fälle mit „ja, zu Gericht“, in denen dies eindeutig aus dem Akt ersichtlich war (durch Aktenübersendung ans Gericht bezüglich einer MSch (Mieterschutz-) Aktenzahl).

<sup>16</sup> Bei diesen 2007 Akten der Stichprobe war die Information, ob der Fall ans Gericht ging oder nicht ersichtlich.

**Tabelle 24: Welche Anliegen gingen zu welchen Anteilen ans Gericht?**

Anliegen	zu Gericht		Gesamt	Anzahl
	ja	nein		
Betriebskosten	8,1%	91,9%	100%	633
Zins	16,3%	83,7%	100%	847
Zurückzahlung von Ablösen	33,3%	66,7%	100%	108
EVA	21,5%	78,5%	100%	163
§18 Sanierungen	7,4%	92,6%	100%	189
WBF-Gesetz	7,5%	92,5%	100%	67
	13,9%	86,1%	100%	
Gesamt	279	1728		2007

Fälle, in denen es um die Rückzahlung von Ablösen u. ä. ging, gingen zu einem Drittel ans Gericht, also deutlich öfter als Fälle mit anderen Anliegen. Rund ein Fünftel der Fälle, in denen es um Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten ging, landeten ebenfalls vor Gericht.<sup>17</sup>

Von den 2007 Akten aus unserer Stichprobe, bei denen wir ermitteln konnten, ob der Akt zu Gericht ging oder nicht, folgte auf die Ausstellung einer §40 Bestätigung zu 87% die Anrufung des Gerichts.

Entscheidungen in der Sache wurden zu 73 % nicht vor Gericht angefochten – nur 27% der Fälle, in denen die Schlichtungsstelle eine Entscheidung getroffen hatte, gingen vor Gericht (siehe Anhang Tabelle 62).

Im Anhang findet sich Tabelle 63, die zeigt, welche Entscheidungen der Schlichtungsstelle vor Gericht vermehrt angefochten wurden: Stattgebungen und teilweise Stattgebungen zu etwa einem Drittel, Abweisung zu weniger als einem Fünftel.

Von Interesse ist auch die Frage, ob die Tatsache der professionellen Rechtsvertretung Einfluss auf die Häufigkeit der Gerichtsanhängigkeit hat.

**Tabelle 25: Die Häufigkeit der Rechtsvertretung der Mieter und die Häufigkeit der Anrufung des Gerichts**

Rechtsvertretung Mieter	zu Gericht		Gesamt	Anzahl
	ja	nein		
Mieterinteressensvertretung	18,2%	81,8%	100%	864
Anwalt	36,8%	63,2%	100%	185
privat/nicht vertreten	5,1%	94,9%	100%	760
	14,6%	85,4%	100%	100%
Gesamt	264	1545		1809

Die Verteilung in Tabelle 25 legt den Schluss nahe, dass das Gericht durch Mieter eher angerufen wird, wenn diese eine berufsmäßige rechtskundig Vertretung haben. 37% der Fälle, in denen Mieter schon bei der Schlichtungsstelle durch einen Anwalt vertreten waren, gingen zu Gericht. Waren Mietervertretungen eingeschaltet, wurde in einem schwachen Fünftel das Gericht angerufen (18%), aber nur in rund 5%, wenn Mieter sich selbst vertraten oder durch andere Privatpersonen vertreten wurden. Auch in diesem Fall können wir die Differenzen nicht interpretieren, da wir die Inhalte der Fälle nicht genügend kennen.

<sup>17</sup> Siehe auch das Kapitel über Beträge: Fälle, in denen es um hohe Summen geht gehen naturgemäß häufiger ans Gericht, was bei diesen beiden Kategorien der Fall ist.



Abschließend wollen wir noch die Frage untersuchen, wie die Verfahren vor den Gerichten in solchen Fällen erledigt wurden.

**Tabelle 26: Erledigung durch Gericht**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Vergleich vor Gericht	52	18,6	26,8
Verfahren ruht	40	14,3	20,6
Anrufung zurückgezogen	9	3,2	4,6
Antrag zurückgezogen	12	4,3	6,2
Sachbeschluss	81	29,0	41,8
Gesamt	194	69,5	100,0
Fehlend <sup>18</sup>	85	30,5	
Gesamt	279	100,0	

In 42% der Fälle erging durch das Gericht eine Entscheidung mittels Sachbeschluss. In 27% der Akten unserer Stichprobe kam ein Vergleich zustande, in 21% wurde das Verfahren vor Gericht ruhend gestellt. In nur rund 5% der Fälle wurde die Anrufung des Gerichts zurückgezogen, in 6% der Antrag.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> In diesen Fällen stand uns keine Information zur Verfügung, was vor Gericht passiert ist.

<sup>19</sup> Möglicherweise ist die Anzahl der Anrufungen, die zurückgezogen werden, höher als hier ersichtlich und die Anzahl der Antragsrückziehungen geringer. Laut Auskunft könnte durch ungenaue Dokumentation der Gerichte immer wieder „Antrag zurückgezogen“ angegeben sein, obwohl es sich eigentlich nur um eine Zurückziehung der Anrufung handelt.

## 4.4 Beträge

Grundsätzlich erfolgte die Stichprobenauswahl, wie erwähnt, aus jenen Akten, in denen sich der Antrag auf ein Problem bezog, das sich in Geldleistungen ausdrückte. Nach Ausscheiden der nicht verwertbaren Akten<sup>20</sup> standen uns letztlich 1735 Fälle zur Verfügung, das sind 86% unserer gesamten gültigen Stichprobe (n=2017).

Nun ergab sich jedoch als weiteres Problem die unterschiedliche Vollständigkeit der Dokumentation über die Betragshöhe. Wir konnten nämlich nur bei 896 (von 1735) Akten die Höhe der Geldforderung bzw. der geschätzten Kosten<sup>21</sup> aus den Dokumenten eruieren, das sind knapp mehr als die Hälfte der Akten.

Wie diese Fallzahl zustande gekommen ist, dokumentieren wir in Tabelle 27:

**Tabelle 27: Information zum Betrag**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
kein Betrag zugesprochen <sup>22</sup>	124	7,1	7,1
<b>Betrag, Höhe vorhanden</b>	<b>838</b>	<b>48,3</b>	<b>48,3</b>
Betragshöhe nicht vorhanden	639	36,8	36,8
<b>Kosten, Höhe vorhanden</b>	<b>58</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
Kostenhöhe nicht vorhanden	76	4,4	4,4
Gesamt	1735	100,0	100,0

Tabelle 27 ist zu entnehmen, dass lediglich in den beiden fett ausgewiesenen Kategorien Beträge eingetragen waren, ansonsten waren Beträge oder Kosten nicht eruierbar. Die Fallzahl, mit der wir im Weiteren operieren ist somit 896 (838 und 58 Akten).

<sup>20</sup> Um hinsichtlich der zugesprochenen Beträge ebenfalls Rückschlüsse auf die betreffende Grundgesamtheit zu ermöglichen, müssen zunächst folgende Akten (14% der Stichprobe) von der Analyse ausgeschlossen werden:

- 26 Akten (rund 1% der Stichprobe) betrafen Verfahren nach §8 Abs. 2 und 3 MRG, die bei unserer Kategorisierung in die Gruppe der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten fielen. Bei diesen Verfahren geht es einerseits um sogenannte „Duldungen“, also Eingriffe des Vermieters in Mietrechte, andererseits um Entschädigungsforderungen der Mieter. Diese Gruppe enthält also sehr unterschiedliche Fälle (lediglich bei zwei dieser Akten konnte eine Betragshöhe ermittelt werden) und wird daher im Folgenden ausgeschieden.
- 67 Akten (rund 3% der Stichprobe) betrafen Verfahren nach dem WBFG (Wohnbauförderungsgesetz), bei denen zwar prinzipiell immer der Mieter als Antragssteller auftritt, es jedoch nicht immer um eine Forderung gehen muss. Von den von uns erhobenen 67 Akten konnten wir nur bei 10 Fällen eine tatsächliche Betragshöhe ermitteln. Auch können wir bei dieser Gruppe in der Grundgesamtheit nicht bestimmen, um welches Anliegen es sich handelt. Diese Kategorie wird ebenfalls bei den folgenden Analysen ausgeschlossen.
- 189 Akten (rund 9% der Stichprobe) betrafen §18er Sanierungen, bei denen der Vermieter Antragssteller ist und der von diesem eingeforderte Betrag nicht ermittelbar war.

<sup>21</sup> Das sind die Kosten, die die SchliSt bei Entscheidungen, die den Antragsgegner zur Durchführung von EVA verpflichten, als finanzieller Aufwand für die Durchführung dieser Arbeiten angesetzt hat.

<sup>22</sup> Nachfolgend verwenden wir den Begriff „zugesprochen“ von Beträgen/Kosten in doppeltem Sinn: zum einen im Sinn einer Rechtsentscheidung der Schlichtungsstelle, die auch Ansprüche der obsiegenden Seite begründet, zum anderen fallen unter diesen Begriff auch ausgewiesene Beträge, die durch eine außerbehördliche Einigung bzw. einen Vergleich zustande kamen.

In 124 Fällen wurde explizit kein Betrag zugesprochen und von uns eine Betragshöhe von 0 € dokumentiert. Dies bedeutet jedoch **nicht**, dass in den Fällen, in denen wir aus den Akten keine Information zur Betragshöhe ermitteln konnten, auch in jedem Fall kein Betrag zugesprochen wurde. Bei jenen Akten also, wo wir keinen Betrag eruieren konnten (715 Akten), bleibt vorerst ungewiss, ob auch wirklich einer zugesprochen wurde. Dieser Umstand wird uns bei der Hochrechnung auf die Grundgesamtheit noch beschäftigen.

Eine Forderung von Seiten der Mieter kann – wie bereits aus obiger Tabelle ersichtlich – einerseits tatsächliche Geldbeträge bei zu viel bezahlten Mieten, Betriebskosten, Ablösen u. ä. betreffen, andererseits aber auch geschätzte Kosten bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Diese tatsächlichen Geldbeträge sollten nicht mit den geschätzten Kosten bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten „in einen Topf geworfen“ werden, da bei letzteren nicht immer eindeutig bestimmbar ist, ob diese geschätzten Kosten auch tatsächlich in der angegebenen Höhe den Antragsgegner belasten.

Im nächsten Untersuchungsschritt weisen wir die Verteilung der in den Akten ausgewiesenen Geldbeträge nach den jeweiligen Anliegen in Tabelle 28 aus.

Bei Anliegen zu Betriebskosten, Zins, Ablösen und EVA konnten wir also Beträge ermitteln. Die genaue Höhe dieser Geldbeträge war nun bei den Anliegen Betriebskosten und Zins zu 53% aus den Akten ersichtlich, bei den Ablösen und EVB zu rund 43% - das ergibt absolut 896 Fälle.

**Tabelle 28: Anliegen und Information zum Betrag**

Information zu Betrag	Anliegen				Gesamt	Anzahl
	BK	Zins	Ablösen	EVA		
Kein Betrag zugesprochen	7,1%	7,7%	9,1%	2,2%	7,1%	124
<b>Betrag/Kosten, Höhe vorhanden</b>	<b>53,1%</b>	<b>53,2%</b>	<b>42,7%</b>	<b>42,3%</b>	<b>51,6%</b>	<b>896</b>
Betrags/Kostenhöhe nicht	39,8%	39,0%	48,2%	55,5%	48,4%	715
	100%	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	635	853	110	137		1735

Dies bedeutet, dass die ausführliche Dokumentation der Betragshöhe in den Akten der Schlichtungsstellen bei Anliegen bezüglich Betriebskosten und Zins etwas besser gelingt als bei Akten bezüglich Ablösen oder EVA.

Aufgegliedert nach Antragsgegner fällt auf, dass wir bei 78% der Gemeinde-Wien-Akten einen genauen Betrag ermitteln konnten. Bei privaten und sonstigen Vermietern konnten wir bei mehr als der Hälfte keinen Betrag ermitteln.

**Tabelle 29: Antragsgegner und Information zum Betrag**

Information zu Betrag			Gesamt
	Wien	privat	
	13	100	11
	2,1	9,4%	21,2%
<b>Betrag, Höhe vorhanden</b>	<b>480</b>	<b>346</b>	<b>12</b>
	<b>78,0%</b>	<b>32,4%</b>	<b>23,1%</b>
Betragshöhe nicht vorhanden	111	509	19
	18,0%	47,7%	36,5
<b>Kosten, Höhe vorhanden</b>	<b>2</b>	<b>55</b>	<b>1</b>
	<b>,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>1,9%</b>
Kostenhöhe nicht vorhanden	9	58	9
	1,5%	5,4%	17,3%
Gesamt	615	1068	52
	100%	100%	100%

Besonders deutlich sind also die Dokumentationsunterschiede nach Antragsgegnern. Bei privaten oder sonstigen Antragsgegnern scheint es für die Schlichtungsstelle besonders selten möglich zu sein, eine genaue Höhe des geforderten Betrages anzuführen.

Ein Grund, warum die Gemeinde-Wien-Fälle besser dokumentiert sind könnte sein, dass es sich bei nahezu einem Drittel der gesamten Stichprobe, in dem Mieter Antragsteller sind, um „Sammelanträge“ von großen Gemeindebauten handelt, an die sich mehr als 10 (und bis zu 100<sup>23</sup>) Haushalte anschließen, jeweils aber bei der Schlichtungsstelle ein eigener Akt pro Haushalt angelegt wird.

Bei diesen Fällen erfolgte eine genaue Dokumentation, hier wurden mehrheitlich (zu 84%) Betragshöhen angeführt. In der folgenden Tabelle werden die „Sammelanträge“ die gegen „Wiener Wohnen“ gerichtet sind von den restlichen Fällen geschieden um nochmals die Unterschiede in der aktenmäßig geführten Dokumentation der Geldforderungen auszuweisen:

**Tabelle 30: Wiener-Wohnen-Sammelantrag und Information zur Betragshöhe**

Information zu Betrag	Restliche Fälle	Wiener Wohnen "Sammel-antrag"	Gesamt
Kein Betrag zugesprochen	120	4	124
	9,9%	0,8%	6,6%
Betrag, Höhe vorhanden	402	436	838
	33,0%	84,2%	48,3%
Betragshöhe nicht vorhanden	562	77	639
	46,2%	14,9%	37,3%
Kosten, Höhe vorhanden	58	0	58
	4,8%	,0%	3,3%
Kostenhöhe nicht vorhanden	75	1	76
	6,2%	,2%	4,4%
Gesamt	100%	100%	100%
	1217	518	1735

Im nächsten Analyseschritt werden in Tabelle 31 die zugesprochenen Betragshöhen dargestellt:

<sup>23</sup> Die genaue Anzahl der sich anschließenden Mieter bzw. Haushalte war nicht eindeutig ermittelbar.

**Tabelle 31: Wiener-Wohnen-Sammelantrag und Betragshöhe in Euro-Kategorien**

Betragshöhe	Restliche Fälle	Wiener Wohnen "Sammel-antrag"	Gesamt
bis € 100.-	58 12,6%	190 43,6%	248 27,7%
bis € 200.-	34 7,4%	135 31,0%	169 18,9%
bis € 500.-	53 11,5%	95 21,8%	148 16,5%
bis € 2000.-	141 30,7%	15 3,4%	156 17,4%
bis € 5000.-	92 20,0%	0 ,0%	92 10,3%
über € 5000.-	82 17,8%	1 ,2%	83 9,3%
Gesamt	100% 460	100% 436	100% 896

Der Aufstellung ist zu entnehmen, dass bei drei Viertel der Sammelanträge gegen die Gemeinde Wien bis zu € 200 zugesprochen werden (325 Fälle), in einem Fünftel der Fälle (n=95) werden € 500 und in nur ganz wenigen Fällen bis € 2.000 zugesprochen (15 Fälle; 3,4%).

In den „restlichen Fällen“ ist demgegenüber die Verteilung anders. In einem schwachen Drittel der Fälle (n=141) werden seitens der Schlichtungsstelle den Antragstellern € 2.000 zugesprochen, und auch die weiteren Kategorien bis € 5.000.- und über € 5.000.- sind mit 20% bzw. rund 18% stark besetzt. Im Vergleich dazu sind die Kategorien mit den niedrigen Betragshöhen geringer besetzt.

Diese Verteilung macht deutlich, dass es sich bei jener Gruppe von Fällen, in denen eine Betragshöhe ausgewiesen ist, um eine systematisch verzerrte Auswahl an Akten handelt, bei der wir nicht näher bestimmen können, warum in manchen Akten genauer als bei anderen dokumentiert wurde.

Und hiermit sind wir auch an den Grenzen der Vergleichbarkeit dieser Ergebnisse mit der Grundgesamtheit angelangt:

Die Betragshöhe in den 896 Akten ist nicht auf die Grundgesamtheit direkt übertragbar. Wir können zwar vermuten, dass - so wie in unserer Stichprobe - auch bei rund der Hälfte der Akten in der Grundgesamtheit ebenfalls keine Information zur Betragshöhe enthalten sein wird, doch ist jene Gruppe, in der eine Betragshöhe ausgewiesen ist, keine „zufällig“ zustanden gekommene Gruppe mehr. Warum gerade bei dieser Gruppe die Information der Betragshöhe enthalten ist und bei den anderen nicht, bleibt ungewiss. Es kann dafür zahlreiche Gründe geben, wie die schon erwähnten Sammelanträge, aber auch andere, die wir nicht kennen.

#### 4.4.1 „Summierte Entscheidungen“

Schließlich soll noch auf die von uns als „summierten Entscheidungen“ genannten Fälle hingewiesen werden, die für die Betragsberechnungen von Bedeutung sind.

Oft erging in einer Verhandlung über mehrere vor der Schlichtungsstelle anhängige Fälle eines AST *eine* gemeinsame Entscheidung mit einem Betrag, der nicht erkennen ließ, zu welchen Anteilen er sich auf welche Anliegen bezieht. Das machte es unmöglich, einzelne Beträge pro Akt herauszufiltern.<sup>24</sup> Von den 896 Akten in denen wir über die genaue Höhe der Beträge Informationen erhielten, waren 47% „summierte Entscheidungen“ und 53% Einzelentscheidungen.

Für die getrennte Berechnung von Geldforderungen und geschätzten Kosten ist dies jedoch unerheblich weil bei den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten keine „summierten Entscheidungen“ erfolgten<sup>25</sup>.

Wie aus Tabelle 32 ersichtlich wird, waren von den Akten, in denen wir einen Betrag ermitteln konnten, folgende Anteile so genannte „summierte Entscheidungen“: 61% Verfahren bezogen sich auf strittige Betriebskosten, 47% auf Zins und 6% auf Ablösen.

**Tabelle 32: Summierte Entscheidungen nach Anliegen**

Anliegen	summierte Entsch.	Einzelentsch.	Gesamt	Anzahl
Betriebskosten	60,8%	39,2%	100%	337
Zins	47,4%	52,6%	100%	454
Zurückzahlung von Ablösen	6,4%	93,6%	100%	47
EVA	,0%	100%	100%	58
	47,2%	52,8%	100%	
Gesamt	423	473		896

Unter Berücksichtigung der anteilmäßigen Verzerrungen, die durch die „summierten Entscheidungen“ zustande kommen, kann also lediglich für jene Akten, in denen die Betragshöhe dokumentiert war, festgestellt werden, dass sich Beträge, die sich auf Betriebskosten und Zins bezogen, mehrheitlich unter 500.- € belaufen – insbesondere bei den

<sup>24</sup> Dies soll folgendes Beispiel verdeutlichen: Ein Ast bringt einen Antrag auf Refundierung von zuviel bezahlten BK und zuviel bezahltem Zins für das Jahr 1999 ein. Die Schlichtungsstelle legt in Folge für jedes Anliegen (BK und Zins) je einen gesonderten Akt an. Sie führt aber für beide Fälle eine gemeinsame Verhandlung durch. In dieser schließen AG und Ast einen Vergleich, in dem sich der AG verpflichtet, pauschal 500.- € an den Ast zu refundieren. Nicht feststellbar ist aber, welcher Anteil der 500.- € auf die einzelnen Anliegen entfällt. Solche Fälle wurden bei der Erhebung jeweils mit „summierte Entscheidung“ gekennzeichnet.

<sup>25</sup> Die Aktenzahlen, die „summierte Entscheidungen“ betrafen, wurden während der Erhebung gesammelt und aufgelistet; in einem weiteren Schritt wurde die Anzahl der die summierte Entscheidung betreffenden Akten in unseren Datensatz aufgenommen. Die Beträge dieser „summierten Entscheidungen“ müssen nun durch die Anzahl der Akten dividiert werden, damit nur die „reale“ Höhe der zugesprochen Betrages in unseren Daten enthalten ist, wenn auch nur als Durchschnittswert pro Aktenzahl. Diese Vorgangsweise bringt es mit sich, dass die Beträge anteilmäßig nicht mehr exakt den einzelnen Anliegen zuzuordnen sind. Eine Analyse der Beträge nach Anliegen ist daher nicht mehr zulässig.

Doch sei darauf hingewiesen, dass dieser Umstand sich nicht als sehr „folgschwer“ erweist, da die „summierten Entscheidungen“ hauptsächlich Anliegen betreffen, die sich auf Betriebskosten und Zins beziehen, und wir deshalb – bei aller Vorsicht in Anbetracht des Wissens um diesen Umstand – dennoch weiterhin auch Tabellen nach Anliegen betrachten wollen.

Betriebskosten sind dies 87% –, während Anliegen die auf Ablösen und EVA gerichtet waren, erst Beträge ab 500.- € betreffen (siehe im Anhang Tabelle 64).

Um die Verzerrung der Betragshöhen durch die „summierten Entscheidungen“ abzuschätzen, findet sich im Anhang eine weitere Tabelle, welche die Höhe der Beträge anteilmäßig anführt, bevor sie durch die „summierten Entscheidungen“ korrigiert wurden. Daraus wird ersichtlich, dass sich an der anteilmäßigen Verteilung nach der Höhe des Betrages durch diese Korrektur die Betragshöhen bezüglich der Ablösen kaum verändern, lediglich bei Betriebskosten und Zins finden wir nach der Korrektur vermehrt Beträge unter 100.- Euro (siehe Anhang Tabelle 65).

Weiters ist die Unterschiedlichkeit der Fälle zu beachten, je nachdem wer der Vermieter ist. Wichtig ist die Feststellung, dass die Fälle, bei denen ein Betrag ermittelbar war und welche die Gemeinde Wien als Vermieterin betreffen, zu drei Viertel „summierte Entscheidungen“ sind, bei privaten oder sonstigen Vermietern hingegen nur eine Minderheit (Anhang Tabelle 68). Von allen „summierten Entscheidungen“ sind wiederum 85% die erwähnten „Wiener-Wohnen-Sammelanträge“.

Ein weiterer Gesichtspunkt hinsichtlich der Betragsberechnungen betrifft die Anzahl der antragstellenden Mieter.

Aus der folgenden Tabelle wird ersichtlich, dass es sich in der überwiegenden Mehrheit der Fälle um nur einen antragstellenden Mieter handelt, lediglich bezüglich Betriebskosten sind rund ein Viertel der Anträge von mehreren Haushalten eingebracht worden (siehe auch Tabelle 13):

**Tabelle 33: Anliegen und Anzahl der betroffenen Haushalte**

Anliegen	Betroffene Haushalte			Gesamt
	ein HH	2 bis 10 HH	mehr als 10 HH	
Betriebskosten	465 73,2%	153 24,1%	17 2,7%	635 100%
Zins	836 98,0%	12 1,4%	5 ,6%	853 100%
Ablösen	108 98,2%	2 1,8%	0 ,0%	110 100%
EVB	125 91,2%	10 7,3%	2 1,5%	137 100%
Gesamt	88,4%	10,2%	1,4%	100%
	1534	177	24	1735

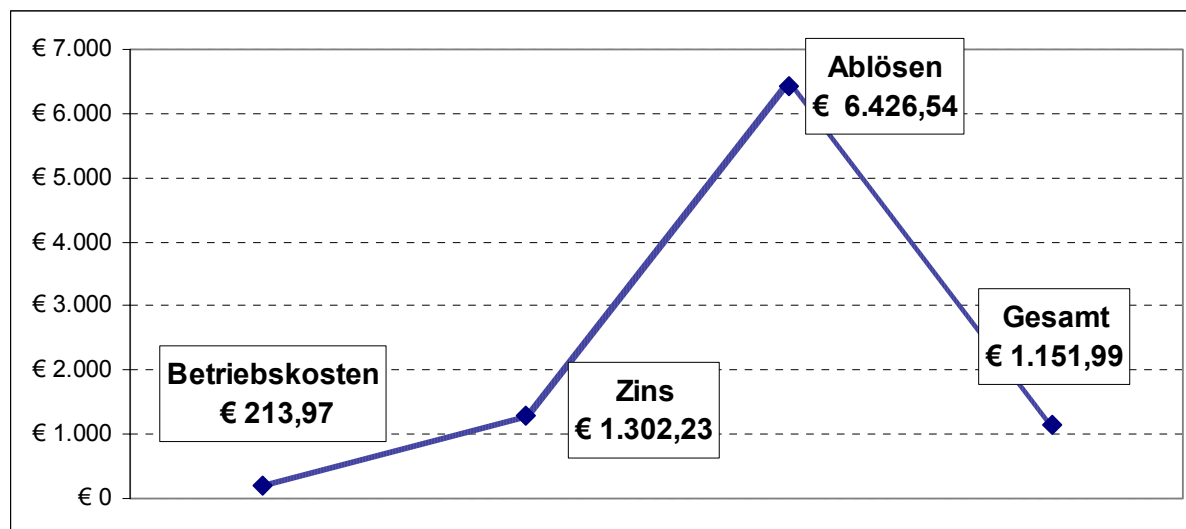
In einem weiteren Schritt wurde nun die Betragshöhe nochmals durch die Anzahl der Antragsteller dividiert, wodurch wir den durchschnittlich zugesprochenen Betrag pro Haushalt pro Akt ermitteln<sup>26</sup>. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auch hier wieder eine genaue anteilmäßige Zuordnung der Beträge pro Haushalt nicht möglich ist, diese Anteile jedoch im Normalfall nicht sehr weit voneinander abweichen. Bei dieser Betrachtung müssen jedoch die EVA unberücksichtigt bleiben, weil sich diese Beträge oft auf das gesamte Haus und nicht auf einzelne Haushalte beziehen (z.B. Dachreparatur) und dennoch nur ein Antragsteller aufscheint<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Für einen antragstellenden Mieter können wie gesagt mehrere Akten angelegt worden sein.

<sup>27</sup> Im Anhang findet sich Tabelle 69, die veranschaulicht, welche Betragshöhen pro antragstellenden Haushalt zugesprochen wurden. Hier zeigt sich, wie bereits aufgrund der geringen Anzahl von „Mehrhaushalt-Akten“ vermutet, lediglich bei den Betriebskosten eine weitere Anhebung des Anteils der Beträge unter 100.- €, nämlich von 44% auf 52%.

Durchschnittlich wurden pro Anliegen und pro Haushalt und pro Akt folgende Betragshöhen zugesprochen:

**Grafik 7: Durchschnittliche Betragshöhe, korrigiert durch summierte Entscheidungen und Anzahl der betroffenen Haushalte dazu im Anhang Tabelle 66**



Die Betriebskosten stellen mit einer durchschnittlichen Höhe von € 214.- pro Fall den geringsten Anteil der zugesprochenen Beträge dar. Die Eurobeträge im Fall strittiger Zinsen betragen durchschnittlich 1.302.-, im Fall strittiger Ablösen 6.427.-

Weiters können über die durchschnittliche Betragshöhe pro Akt und Haushalt noch die folgenden Untergruppen verglichen werden:

**Tabelle 34: Durchschnittliche Betragshöhe pro Akt und Haushalt nach verschiedenen Untergruppen**

Rechtsvertretung Mieter	Gültige n	Mittelwert	
Mieterinteressensvertretung	299	2110,72	
Anwalt	34	3526,02	
privat/ nicht vertreten	505	424,51	
zu Gericht	ja	90	4463,83
	nein	747	748,19
außerbehördliche Einigung	190	444,77	
Gesamt	838	1151,99	

Wenn es um höhere Geldbeträge geht, so sind die betroffenen Mieter häufiger durch einen Rechtsbeistand vertreten. Mieter, die nicht oder durch eine Privatperson vertreten sind, erhalten durchschnittlich pro Akt und Haushalt € 425.- zugesprochen, jene die durch eine Mieterinteressensvertretung oder einen Anwalt vertreten werden, erhalten durchschnittlich € 2.111.- bzw. € 3.526.- zugesprochen. Aus dieser unterschiedlichen Verteilung der Betragshöhen kann jedoch nicht auf die Qualität der Rechtsvertretung geschlossen werden, da wir die Motive der Mieter bei der Wahl ihrer rechtlichen Vertretung nicht kennen.

Auch wenn die Fälle zu Gericht gingen, handelte es sich um größere Beträge: Bei Fällen, die in Folge ans Gericht gingen, wurden den Mietern pro Haushalt und Akt durchschnittlich € 4.464.- zugesprochen. Der durchschnittlich zugesprochene Betrag pro Akt und Haushalt beläuft sich bei den außerbehördlichen Einigungen in einer Höhe von rund € 445.-, wobei hier



jedoch nochmals darauf hingewiesen werden soll, dass ein – vermutlich sehr hoher – Anteil an außerbehördlichen Einigungen nicht mehr bei der Schlichtungsstelle dokumentiert werden kann (siehe auch am Ende dieses Kapitel „zugesprochene Summe Gericht“).

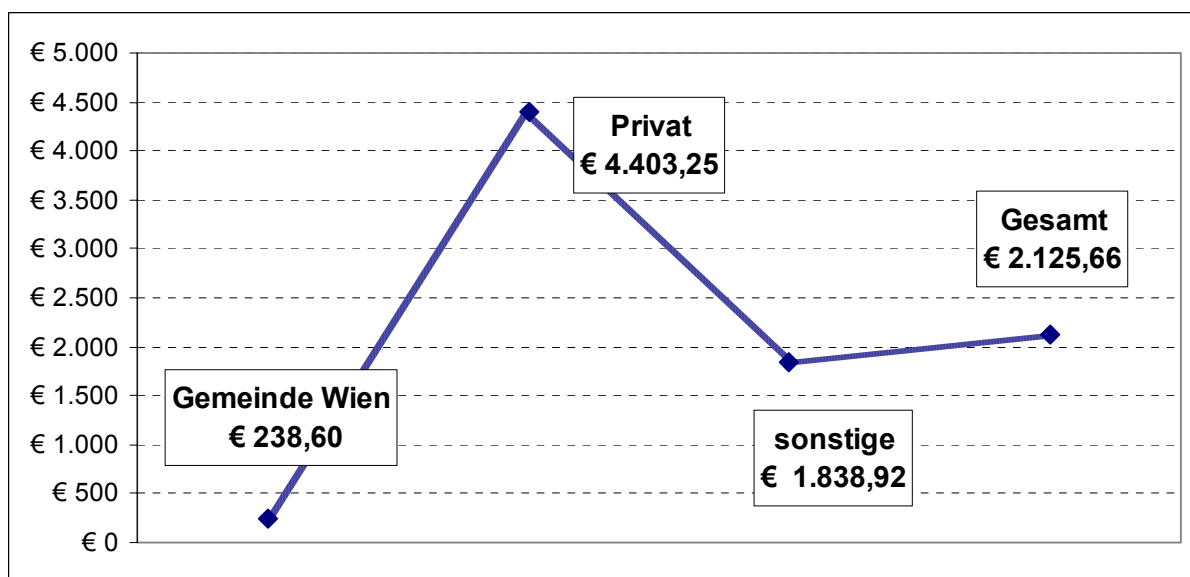
#### 4.4.2 Betragshöhe und Antragsgegner

Im nächsten Auswertungsschritt wird das Thema der zugesprochenen Beträge im Zusammenhang mit den jeweiligen Antragsgegnern, also den Vermietern, untersucht. Die Summe aus allen 896 Akten, in denen wir die Höhe der Beträge ermitteln konnten, ergibt den Gesamtbetrag von € 1.904.588.- der die Anliegen Betriebskosten, Zins, Ablösen und EVA beinhaltet.

Die folgende Grafik veranschaulicht die durchschnittlichen zugesprochenen Betragshöhen je Antragsgegner (die Mittelwerte) und den Gesamtdurchschnitt von € 2.126.-, die Verteilung der Geldsumme von € 1,904.588.- auf die drei Antragsgegner.

Die dazugehörige Tabelle 67 im Anhang weist die Verteilung der 896 Fälle in den drei Kategorien der Antragsgegner aus, weiters die Verteilung der Minimal- bzw. Maximalbeträge pro Antragsgegner.

**Grafik 8: Durchschnittlich zugesprochene Eurobeträge  
gegliedert nach Antragsgegnern, dazu im Anhang Tabelle 67**



Es zeigt sich, dass die Gemeindefür Wien als Antragsgegnerin pro Fall im Durchschnitt € 239.- zu leisten hat, was im Vergleich zu den beiden anderen Antragsgegnern ein geringer Betrag ist. „Private“ zahlen durchschnittlich € 4.403, „Sonstige“ € 1.839.-.

Dieser große Anteil, den private Vermieter zu leisten haben, ergibt sich aus mehreren Gründen:

- Anträge von Mietern, die sich auf Ablösen bzw. auf die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten („EVA“) beziehen, richten sich – bis auf zwei Fälle in unserer Stichprobe – ausschließlich gegen private Vermieter. Da die strittigen Summen in diesen

Verfahren oftmals hoch sind erklärt sich der durchschnittlich höhere Geldbetrag, den private Vermieter zu leisten haben und zugleich die durchschnittlich niedrigeren Beträge seitens der Gemeinde Wien (Wiener Wohnen). Bei privaten Vermietern verzeichnen wir hier rund 842.500.- € insgesamt allein für EVA (siehe folgende Tabelle).

- Der Gesamtbetrag von rund 302.000.- € bezüglich der Rückzahlung von Ablösen fällt bei den von uns erhobenen Beträgen überhaupt zur Gänze den privaten Vermietern zu.
- Auch bezüglich der Mieten werden von den privaten Vermietern pro Fall durchschnittlich rund 2.700.- € gefordert, von der Gemeinde Wien durchschnittlich lediglich 220.- €. Der typische „Gemeinde-Wien-Antrag“ betrifft Zins und BK<sup>28</sup> und dabei wiederum einen geringen geforderten Betrag.

**Tabelle 35: Durchschnittliche Höhe der zugesprochenen Beträge gegliedert nach Anliegen und Antragsgegner**

Anliegen	Antragsgegner	Gültige n	Mittelwert	Summe	Minimum	Maximum
Betriebskosten	Gemeinde Wien	226	249,36	56356	4	21660
	Privat	104	870,43	90525	7	17998
	sonstige	7	382,71	2679	39	1082
	Gesamt	337	443,80	149560	4	21660
Zins	Gemeinde Wien	254	219,87	55847	5	5896
	Privat	195	2721,21	530637	13	23149
	sonstige	5	4022,20	20111	945	5981
	Gesamt	454	1336,11	606594	5	23149
Ablösen	Privat	47	6426,54	302047	509	20425
EVA	Gemeinde Wien	2	1402,00	2804	1205	1599
	privat	55	15318,05	842493	509	203484
	sonstige	1	1090,00	1090	1090	1090
	gesamt	58	14592,88	846387	509	203484

In der komplexen Tabelle 35 wollen wir lediglich die „Gemeinde Wien“ als Antragsgegnerin darstellen. Betrachtet man die Spalte der Mittelwerte, so wird deutlich, dass die Gemeinde als Antragsgegnerin im Vergleich zu den beiden anderen Antragsgegnergruppen in der Kategorie „Betriebskosten“ weniger, in der Kategorie „Zinsen“ erheblich weniger zu leisten hat. Verfahren um „Ablösen“ hat die Gemeinde gar nicht zu führen.

Die Kategorie „EVA“ wollen wir wegen der geringen Fallzahl nicht interpretieren.

Auch ist daran zu erinnern, dass ja aus den Akten, wo die privaten (und sonstigen) Vermieter als Antragsgegner aufscheinen, häufiger keine Betragshöhen ersichtlich wurden.

Die genannte zugesprochene Gesamtsumme von 1.904.588.- €, die sich aus Geldbeträgen und geschätzten Kosten bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus unserer Stichprobe ergibt, ist also eine Summe, die wir lediglich nach Summation der von uns erhobenen Beträge bei 896 Akten erhalten, und darf (vorerst) keinesfalls zu Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit herangezogen werden.

<sup>28</sup> 98% der Gemeinde-Wien-Akten betreffen Zins und BK (siehe im Anhang Tabelle 71).

Das große „Dunkelfeld“ der von der Schlichtungsstelle nicht dokumentierten Beträge muss dabei immer im Auge behalten werden<sup>29</sup>.

Wir werden dennoch versuchen, für einen Teil der Akten einen Rückschluss auf die Grundgesamtheit zu wagen.

Vorerst wollen wir noch kurz zwei weitere Merkmale vorstellen, die wir ebenfalls erhoben haben; es sind dies die begehrten Beträge sowie jene Beträge, die bei Gericht zugesprochen wurden.

#### 4.4.3 Exkurs: Begehrte Beträge

Ein **begehrter Betrag** war insgesamt nur bei 157 Anliegen ersichtlich. Besonders hoch ist der Anteil der begehrten Betragshöhen von über 5000.- €, nämlich knapp die Hälfte. 64 von den 73 Akten, wo sich der begehrte Betrag über 5000.- € beläuft, betreffen Anträge bezüglich Ablösen:

**Tabelle 36: Begehrter Betrag**

	Häufigkeit	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
bis € 100.-	16	10,2	10,2
bis € 200.-	3	1,9	12,1
bis € 500.-	11	7,0	19,1
bis € 2000.-	24	15,3	34,4
bis € 5000.-	30	19,1	53,5
über € 5000.-	73	46,5	100,0
Gesamt	157	100,0	

In 74 Akten, in denen wir einen begehrten *und* einen von der Schlichtungsstelle zugesprochenen Betrag erheben konnten, entsprechen einander etwa in zwei Drittel aller Fälle die Höhen dieser beiden Beträge. Beim Rest liegt der begehrte Betrag über dem tatsächlich zugesprochenen Betrag.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> So sind etwa die Nutzer der Schlichtungsstelle in Fällen, in denen sie sich außerhalb des Verfahrens über die Zahlung von Geldbeträgen einigen nicht verpflichtet, die Summen der Schlichtungsstelle bekannt zu geben; dies ist ein Grund für die nur lückenhafte diesbezügliche Dokumentation.

<sup>30</sup> Grundsätzlich ist zu sagen, dass begehrte Beträge und bei Gericht zugestandene Summen nur in Einzelfällen „summierte Entscheidungen“ betreffen, wir daher diese Beträge mit den von der Schlichtungsstelle zugesprochenen Beträgen zumindest teilweise vergleichen können.

#### 4.4.4 Exkurs: Zugesprochene Summen bei Gericht

Im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konnten die vom Gericht zugesprochenen Summen<sup>31</sup> in 103 Akten erhoben werden.

**Tabelle 37: Zugesprochene Summe bei Gericht**

	Häufigkeit	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
bis € 100.-	28	27,2	27,2
bis € 200.-	5	4,9	32,0
bis € 500.-	8	7,8	39,8
bis € 2000.-	20	19,4	59,2
bis € 5000.-	19	18,4	77,7
über € 5000.-	23	22,3	100,0
Gesamt	103	100,0	

In 55 Fällen haben wir einen Betrag als Ergebnis eines Verfahrens vor der Schlichtungsstelle *und* vor Gericht vorliegen. Hier entsprechen sich wiederum die beiden Summen bei 58% dieser Akten. In 36% dieser Akten ist die von der Schlichtungsstelle zugesprochene Summe höher als jene bei Gericht, und nur in Einzelfällen (knapp 5%) ist die Summe die bei Gericht dem Mieter zugesprochen wird, höher als jene von der Schlichtungsstelle<sup>32</sup>.

Dabei ist jedoch wieder zu beachten, dass wir es hier mit sehr wenigen Fällen zu tun haben, die keinerlei Repräsentativität garantieren und daher keinerlei Schlüsse gezogen werden dürfen.

Informationen bezüglich eines Kostenersatzes in einem Gerichtsverfahren konnten wir in insgesamt 32 Akten ermitteln. Bei 8 Akten musste der Antragssteller einen Kostenersatz leisten, bei 24 Akten der Antragsgegner.

#### 4.4.5 Exkurs: Zugesprochene Summen bei außerbehördlichen Einigungen

Über sämtliche Einigungen, die nicht vor der Schlichtungsstelle stattfanden (gütliche Beilegungen usw.) können hinsichtlich der Betragshöhen ebenfalls keine repräsentativen Aussagen getroffen werden. Diese erfolgen bei 23% der nunmehr eingeschränkten Stichprobe und betrafen in jenen Fällen, in denen wir eine Betragshöhe ermitteln konnten, in nahezu drei von vier Fällen Beträge unter 200.- € (Anhang Tabelle 72).

---

<sup>31</sup> Wie bereits erwähnt, verwenden wir den Begriff „zugesprochen“ von Beträgen/Kosten in doppeltem Sinn: zum einen im Sinn einer Rechtsentscheidung der Schlichtungsstelle, die auch Ansprüche der obsiegenden Seite begründet, zum anderen fallen unter diesen Begriff auch ausgewiesene Beträge, die durch eine außerbehördliche Einigung bzw. einen Vergleich zustande kamen.

<sup>32</sup> Es gingen auch in diesen Fällen vermehrt die Antragsgegner zu Gericht (siehe Anhang Tabelle 61: Wer ging zu Gericht? (nur für Mieter als Antragsteller)).

## 4.5 Betragshöhen und deren Rückschluss auf die Grundgesamtheit

Im Folgenden wollen wir versuchen, die aus der Stichprobe erhobenen Betragshöhen zu summieren und den daraus resultierenden Gesamtbetrag auf die Grundgesamtheit des Jahres 2000 hochzurechnen.

Dabei kann es sich lediglich um eine grobe Mindestschätzung handeln, da wir es – wie gesagt – mit vielen nicht dokumentierten Beträgen zu tun haben. Wir müssen uns also stets darüber im Klaren sein,

- 1) ..dass die Gesamtsumme mit Sicherheit unterschätzt wird, weil die nicht dokumentierten Beträge ein großes Dunkelfeld bilden. Dieses setzt sich zusammen aus Entscheidungen der SchliSt, aus denen aus verschiedenen Gründen keine exakten Beträge hervorgehen sowie aus außerbehördlichen Einigungen, deren Ergebnisse gleichfalls nur fragmentarisch aufgezeichnet werden.
- 2) ..dass wir immer dann, wenn wir die Anteile bezüglich der jeweiligen Vermieter berechnen, diese ebenfalls systematisch verzerrt sein werden, da wir bei den Akten mit privaten und sonstigen Vermietern als Antragsgegnern ein Dokumentationsdefizit festgestellt haben<sup>33</sup>.
- 3) ..dass durch die besonders sorgfältige Dokumentation der Gemeinde-Wien-Akten die geschätzte Summe hier am genauesten gelingt.

### 4.5.1 Methodische Vorgangsweise

Um einen Rückschluss auf die Grundgesamtheit vornehmen zu können ist erforderlich, dass die Akten aus der Stichprobe jenen Kriterien entsprechen, für die insgesamt hochgerechnet wird. Unsere Stichprobe wurde bereits auf 1735 Akten eingeschränkt, für die gilt, dass der Mieter Antragssteller ist und es eindeutig um einen Betrag geht (siehe Fußnote 20).

Um diese Gruppe von 1735 Akten mit einer entsprechenden Gruppe von Akten aus der Grundgesamtheit vergleichbar zu machen, muss diese nun weiter untersucht werden, und zwar hinsichtlich der erfolgten Entscheidungen. Wir müssen uns vergegenwärtigen, dass wir bei jenen Akten, in denen wir keine Beträge ermitteln konnten, nicht sicher sein können, ob überhaupt eine Summe zugesprochen wurde oder nicht. Auch diese Information war nicht vollständig aus den Akten ersichtlich. Deshalb wollen wir mit Hilfe einer Information aus der Datenbank – dem Erledigungsstatus – die Daten zu den Beträgen weiter analysieren.

Aus der folgenden Tabelle 38 wird ersichtlich, dass wir bei *allen* Erledigungsarten Betragshöhen erheben konnten. Jedoch stehen diesen jeweils unterschiedlich viele Akten gegenüber, aus denen wir keine Betrags- bzw. Kostenhöhen ermitteln konnten.

---

<sup>33</sup> So konnten wir wie gesagt feststellen, dass bei Gemeinde-Wien-Akten zu 80% Betragshöhen ermittelt werden konnten, bei Akten betreffend privater Vermieter lediglich bei knapp der Hälfte der Fälle (siehe auch Tabelle 29).

**Tabelle 38: Erledigungsstatus und Information zum Betrag**

	Information zu Betrag					Ges.
	Kein Betrag zuge-sprochen	Betrag, Höhe vorhanden	Betrag, Höhe nicht vorhanden	Kosten, Höhe vorhanden	Kosten, Höhe nicht vorhanden	
Bestätigung gem. §40	0	2	102	0	8	112
Entscheidung in der Sache	122	205	55	57	2	441
Ruhen des Verfahrens	0	6	96	0	24	126
Sonstige Erledigung	0	6	90	0	3	99
Vereinbarung gem. §39	1	174	71	0	12	258
Vergleich	1	428	22	1	1	453
Zurückziehung	0	17	203	0	26	246
Gesamt	124	838	639	58	76	1735

Zunächst fällt dabei auf, dass die Information aus dem Akt nicht immer mit den Informationen in der Datenbank übereinstimmt.

Wir konnten Fälle verzeichnen, die laut Datenbank mit einer §40-Bestätigung abgeschlossen wurden (2), unter „Zurückziehung“ geführt werden (17) oder bei denen ein „Ruhen des Verfahrens“ (6) verzeichnet ist, bei denen im Zuge der Aktendurchsicht aber festgestellt wurde, dass eine andere Erledigungsart gegeben war, und eine Betragshöhe ermittelt wurde.

Bei den sonstigen Erledigungen ist der Anteil der Akten ohne Betragshöhe wesentlich größer, weshalb wir hier ebenfalls davon ausgehen müssen, dass den meisten Fällen dieser Art kein Betrag zugesprochen wurde. Bei den §39-Vereinbarungen war zwar mehrheitlich ein Betrag im Akt ersichtlich, doch auch hier wissen wir nicht, bei wie vielen kein Betrag vereinbart wurde.

Somit bleiben uns lediglich die Vergleiche, wo wir bei jenen Akten, wo wir keine Betragshöhe zur Verfügung haben, davon ausgehen dürfen, dass man sich zwar auf einen Betrag geeinigt hatte, dieser aber nicht im Akt ersichtlich ist.

Bei den „Entscheidungen in der Sache“ müssen wir die Untergruppen nochmals aufgegliedert betrachten. Auch hier haben wir bei 4 Abweisungen aus den Akten einen Betrag erheben können, sowie bei 3 teilweisen Stattgebungen die Information „kein Betrag zugesprochen“ aus den Akten erhoben.

**Tabelle 39: Entscheidung und Information zum Betrag**

	Information zu Betrag					Gesamt
	Kein Betrag zuge-sprochen	Betrag, Höhe vorhanden	Betrag, Höhe nicht vorhanden	Kosten, Höhe vorhanden	Kosten, Höhe nicht vorhanden	
Abweisung	89	4	0	1	0	94
Stattgebung	0	151	30	53	1	235
Tw. Stattg.	3	43	19	3	1	69
Zurückweisung	26	0	0	0	0	26
Gesamt	118	198	49	57	2	424

Wir können also festhalten: Bei den Vergleichen und den Stattgebungen konnten wir in 90% aller Fälle eine Betragshöhe ermitteln, bei den „gütlichen Einigungen“ gemäß §39 MRG in mehr als 70% aller Fälle. Bei allen anderen Erledigungsarten, in denen unsicher bleibt, ob ein

Betrag zugesprochen wurde oder nicht – noch „unsicherer“ als bei §39 MRG– konnten wir in nur 7% der Fälle einen Betrag ermitteln, und zwar in 35 von 526 Fällen.

Es würden uns also für eine Hochrechnung nur die „Vergleiche“ sowie die „Stattgebungen“ (und „Teilweisen Stattgebungen“) bleiben, wo wir bei jenen Akten, wo wir keine Beträge ermitteln konnten, davon ausgehen dürfen, dass grundsätzlich ein Betrag zugesprochen wurde.

#### 4.5.2 Schätzung der zugesprochenen Betragssumme in der Grundgesamtheit

Es bieten sich zwei Möglichkeiten, auf die Grundgesamtheit zu schließen, die wir im Folgenden vorstellen wollen.

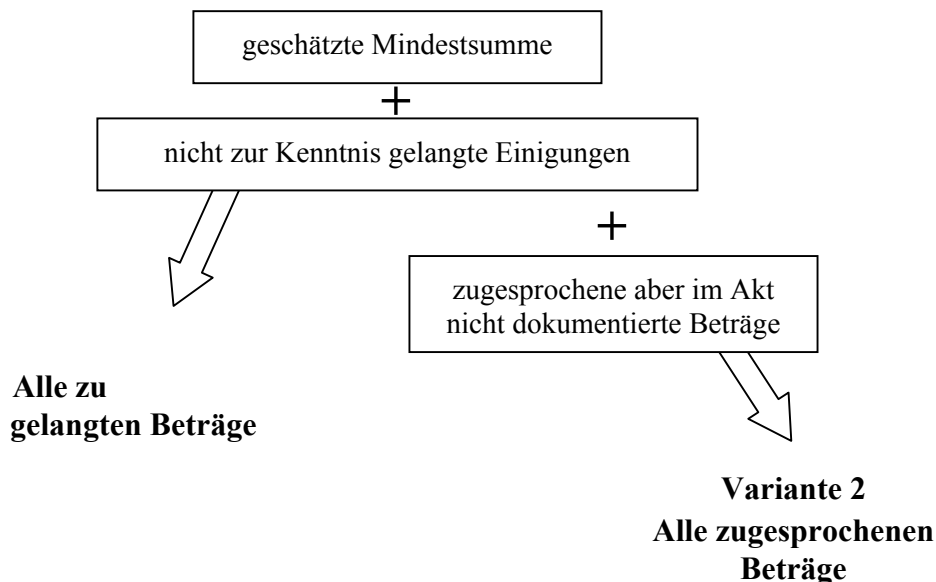
Wir können in einem Fall alle erhältlichen Informationen zu den Betragshöhen heranziehen (1735 Akten) und auf alle Akten der entsprechenden Paragraphen in der Grundgesamtheit hochrechnen (**Variante 1**). Im anderen Fall könnten wir uns auf jene Akten beschränken, von denen wir sicher wissen, dass ein Betrag zugesprochen wurde (622 Akten) und diese auf die entsprechenden Akten in der Grundgesamtheit hochrechnen (**Variante 2**).

Vorteil der ersten Variante ist, dass für eine größere Grundgesamtheit geschätzt werden kann, Nachteil ist das große Dunkelfeld der nicht dokumentierten Beträge.

Vorteil der zweiten Variante ist die größere Genauigkeit, weil sie sich nur auf Akten bezieht, in denen ein Betrag zugesprochen wurde und daher das Dunkelfeld der fehlenden Dokumentation berücksichtigt werden kann, da die fehlenden Betragshöhen aufgewichtet werden dürfen. Der Nachteil ist jedoch: diese Schätzung gilt auch nur für einen kleinen Teil der Akten in der Grundgesamtheit.

Schematisch lassen sich unsere Schätzmethoden folgendermaßen darstellen:

**Grafik 9: Geschätzte Summe und Dunkelfeld**



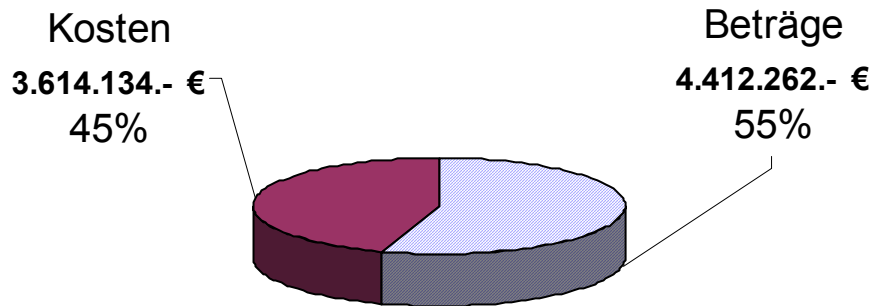
Doch – und das soll hier gleich vorweggenommen werden – sind die Unterschiede der sich ergebenden Gesamtsumme zwischen den beiden Varianten minimal: Im ersten Fall bleiben die **vielen** fehlenden Betragshöhen unberücksichtigt, im zweiten Fall werden die **wenigen** fehlenden Betragshöhen mitgewichtet.



### **Variante 1:**

Wir summieren *alle* von uns erhobenen Beträge der betreffenden 1735 Akten – unabhängig von der Erledigung – und rechnen auf die betreffenden 7248 Akten in der Grundgesamtheit hoch.<sup>34</sup>

**Grafik10: Anteile geschätzter Beträge und Kosten (Jahr 2000) – Variante 1<sup>35</sup>**



Aus obiger Grafik ist ersichtlich, dass sich 45% aller zugesprochenen bzw. vereinbarten Eurobeträge auf den Bereich „Kosten“ beziehen (Streitigkeiten um die Höhe von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) – das sind geschätzte 3,6 Mio € im Jahr 2000; 55% beziehen sich auf „Beträge“ (zusammengesetzt aus den Kategorien Betriebskosten, Zins und Rückzahlung von Ablösen) – und das sind im Untersuchungsjahr rund 4,4 Mio €.

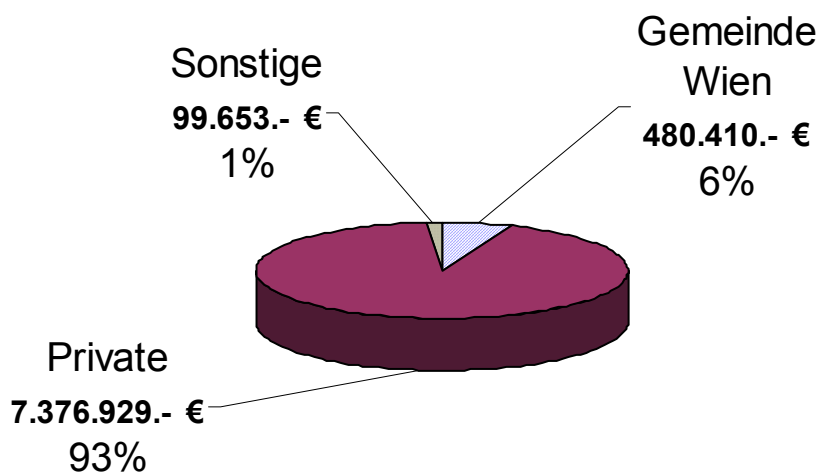
Zusammengerechnet ergibt dies insgesamt gemäß unserer Schätzung einen Eurobetrag im Jahr 2000 von rund 8 Mio €.

Im nächsten Schritt wollen wir bestimmen, wie viel von diesen Summen auf die jeweiligen Vermieter entfällt.

<sup>34</sup> Dabei nehmen wir an, dass bei jenen Akten, in denen wir keinen Betrag ermitteln konnten, dieser in der Mehrheit der Fälle auch nicht zugesprochen wurde. Die obige Analyse nach der Erledigung würde uns diese Vermutung bestätigen und wir würden – wie gesagt unabhängig von Erledigungsart und Entscheidung – diesen gegebenen Betrag für eine grobe Schätzung heranziehen. Alle jene Beträge, die tatsächlich zugesprochen wurden, wir aber nicht ermitteln konnten, bleiben dabei unberücksichtigt. Die auf diese Weise geschätzte Summe stellt somit eine *Mindestsumme* von tatsächlich zugesprochenen Beträgen dar, wobei wir es mit einem vermutlich kleinen aber ungewissen Prozentsatz von nicht dokumentierten Betragshöhen zu tun haben, den wir nicht exakt schätzen können, der jedoch laut unseren Daten rund 15% beträgt. Wir schätzen grob diese 15%, da wir es mit einem gewissen Prozentsatz von nicht dokumentierten „(Teilweisen) Stattgebungen“ und „gütlichen Einigungen“ zu tun haben. Jene 7% der Fälle, wo laut Datenbank eigentlich kein Betrag hätte zugesprochen werden „dürfen“, aber dennoch einer zugesprochen worden ist, wären in dieser ersten Hochrechnungsvariante berücksichtigt. Das große Dunkelfeld der „außerbehördlichen Einigungen“ ist hier in diesen 15% nicht enthalten, über dieses erlangen wir, wie gesagt, in keiner Weise Kenntnis.

<sup>35</sup> Tabelle 73 im Anhang veranschaulicht diese Variante der Hochrechnung: Von allen Akten in der Stichprobe (Spalte „n alle Strp“ = 1735 Akten) wird auf die Grundgesamtheit geschätzt (Spalte „n in GG“ = 7248 Akten).

**Grafik 11: Anteile geschätzter Beträge und Kosten nach Vermieter (Jahr 2000) – Variante 1<sup>36</sup>**



Nach einer gemeinsamen Berechnung von „Beträgen“ und geschätzten „Kosten“ fallen 93% der Gesamtsumme auf private Vermieter – das sind rund 7,4 Mio €. Die Gemeinde Wien muss hochgerechnet knapp eine halbe Million Euro an die Mieter zahlen, das sind 6% (siehe dazu Tabelle 74 im Anhang).

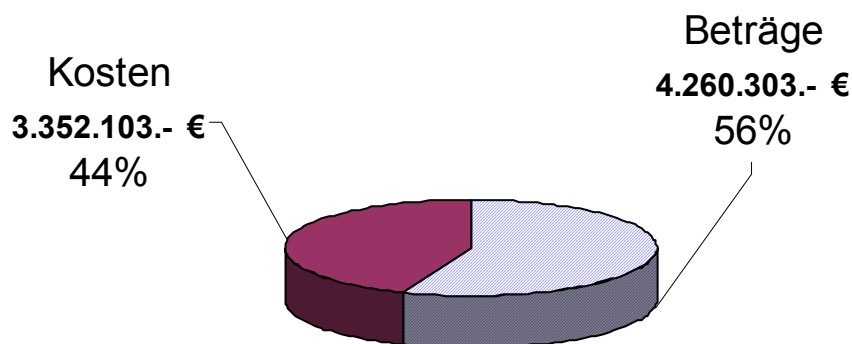
Für die Gemeinde Wien in ihrer Rolle als Vermieterin wird deutlich, dass für sie die Kosten, die durch Verfahren vor den Schlichtungsstellen entstehen, im Vergleich zu den privaten oder auch sonstigen Vermietern mit Sicherheit erheblich niedriger sind.

<sup>36</sup> In der getrennten Berechnung von Beträgen und Kosten und aufgeschlüsselt nach Vermieterkategorien (Tabelle 75 im Anhang) entfällt wiederum ein Großteil von 87% der Beträge auf die privaten Vermieter, und 97% der geschätzten Kosten bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

### Variante 2:

Die zweite Möglichkeit einer Hochrechnung besteht darin, laut Erledigung und Entscheidung der Schlichtungsstelle die Stichprobe weiter einzuschränken um auf diese Weise die Ungenauigkeit der nicht dokumentierten Beträge zu verringern, dabei jedoch die Gültigkeit der Aussage auf eine kleine Gruppe von Akten (also wesentlich) einzuschränken.<sup>37</sup>

Grafik 12: Anteile geschätzter Beträge und Kosten (Jahr 2000) – Variante 2



Nach unserer Schätzung wurden hinsichtlich der „Beträge“ welche Betriebskosten, Zins und Ablösen betreffen und mit einem Vergleich oder einer Stattgebung abgeschlossen wurden, insgesamt rund 4,3 Mio € zugesprochen – das sind 56% aller zugesprochenen Eurobeträge.

<sup>37</sup> Hier wurden die Erledigungen §40-Bestätigung, Ruhen des Verfahrens, sonstige Erledigung und Vereinbarung gemäß §39 sowie die Entscheidungsarten Zurückziehung, Abweisung und Zurückweisung ausgeschlossen, da wir nur bei den Vergleichen und den (teilweisen) Stattgebungen auch in der Grundgesamtheit relativ sicher sein können, dass ein Betrag zugesprochen wurde.

Auch die Erledigungsart Vereinbarung gemäß §39 MRG müssten wir ausschließen, weil wir uns hier auf das Gebiet der außerbehördlichen Einigungen begeben, wo wir zwar etliche Betragshöhen ermitteln konnten, jedoch weder in der Stichprobe noch in der Grundgesamtheit bestimmen können, ob man sich bei dieser Erledigungsart auf einen Betrag einigen konnte oder nicht. Im Anhang findet sich Tabelle 70, die veranschaulicht, bei welchen Erledigungsarten sich außerbehördliche Einigungen finden. Sie dazu auch Tabelle 19 im Kapitel „4.2.3 Außerbehördliche Einigung“.

Wir dürfen also hinsichtlich der Beträge von 622 Akten mit vollständiger Information der Betragshöhe jene 71 weiteren Akten mit fehlender Betragshöhe mitgewichten, und auf 2866 Akten in der Grundgesamtheit hochrechnen: Dies sind alle Akten in denen es um betragliche Forderungen von Seiten der Mieter ging, welche in einem **Vergleich** oder einer (teilweisen) **Stattgebung** ihren Abschluss fanden – insgesamt somit Fälle, in denen mit Sicherheit ein Betrag zugesprochen wurde. Dies sind rund 43% aller Akten, in denen es um Forderungen von Seiten der Mieter geht, und die **Betriebskosten, Zins und Ablösen** betrafen.

Und hinsichtlich der geschätzten Kosten bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dürfen wir von 57 Akten mit vollständiger Information der Betragshöhe jene 3 Akten, in denen diese fehlt, aufgewichten, und auf 226 Akten in der Grundgesamtheit hochrechnen – nämlich all jene Akten, betreffend **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten**, in denen es um Forderungen von Seiten der Mieter ging und die in einem **Vergleich** oder einer (teilweisen) **Stattgebung** ihren Abschluss fanden – in denen also mit Sicherheit ein Betrag bzw. Kostenersatz zugesprochen wurde. Dies sind rund 40% aller EVA-Akten (ohne §8).

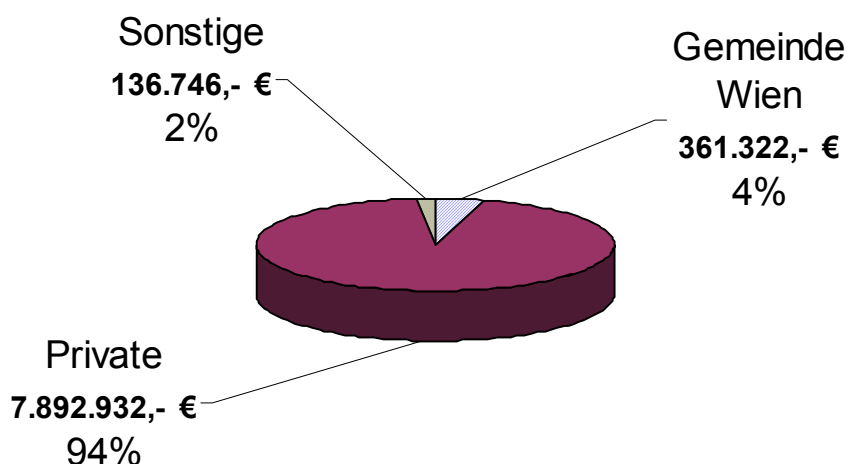
Tabelle 76 im Anhang fasst diese Fallzahlen mit den entsprechenden Hochrechnungsparametern zusammen. Bei dieser Hochrechnung werden also alle Akten mit fehlenden Beträgen mit hochgerechnet, weil wir davon ausgehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit tatsächlich ein Betrag zugesprochen wurde.

Hinsichtlich der „Kosten“ welche EVA betreffen und mit einem Vergleich oder einer Stattgebung abgeschlossen wurden, wurden insgesamt rund 3,4 Mio € zugesprochen – das sind 44% der Gesamtsumme.

Insgesamt ergeben sich nach gemeinsamer Hochrechnung von „Beträgen“ und „Kosten“ rund 7,6 Mio €<sup>38</sup>.

Im nächsten Schritt erfolgt so wie schon bei Schätzvariante 1 abermals eine anteilmäßige Aufteilung der zugesprochenen Summe nach den jeweiligen Vermietern (siehe im Anhang Tabelle 77).

**Grafik 13: Anteile geschätzter Beträge und Kosten nach Vermieter (Jahr 2000) – Variante 2<sup>39</sup>**



Insgesamt gehen 94% (fast 7,9 Mio €) der geschätzten Gesamtsumme zu Lasten der privaten Vermieter. Bei der vorigen Variante 1 waren es 93%.

Die Gemeinde Wien hat demgegenüber lediglich 4% zu leisten – das sind rund 361.000.- €. Die Schätzvariante 1 führte zum Ergebnis von 6%.

<sup>38</sup> Beziehungsweise 8 Mio €: der Unterschied zu der zweiten Betragssumme (Tabelle 76), die ebenfalls in der Zeile „gesamt“ angegeben ist und sich aus einer gemeinsamen Hochrechnung ergibt, ist deshalb größer als bei der vorigen Schätzung, weil die Gewichtungsfaktoren von Beträgen und Kosten aufgrund der geringeren Fallzahlen hier weit unterschiedlicher sind. Der geringere Betrag ist genauer, weil er mit zwei verschiedenen Mittelwerten berechnet wird. Der Betrag von 8 Mio €, welcher sich aus der einfachen Summation ergibt, ist deshalb so hoch, weil hier ein Gesamt-mittelwert für alle Fälle angenommen wird, und die Beträge aber einen wesentlich geringeren Mittelwert aufweisen.

<sup>39</sup> Der Gesamtbetrag bei dieser Berechnung nach Vermietern beläuft sich sogar auf 8,3 Mio €. Dies ergibt sich daraus, dass wie erwähnt bei den privaten Vermietern mehr fehlende Betragshöhen mit einem sehr hohen Mittelwert aufgewichtet werden, und auch die sonstigen Vermieter (11 vorhandene, 5 fehlende) müssen mit einem Faktor von 6 hochgerechnet werden.

Getrennt berechnet nach Beträgen und Kosten fallen wiederum knapp 93% der Beträge insgesamt zu Lasten der privaten Vermieter, und hinsichtlich der Kosten überhaupt fast 100%. Die dazu hochgerechneten Summen finden sich im Anhang in Tabelle 78.

Im Vergleich der beiden Rechenvarianten wird ersichtlich, dass sich die hochgerechneten Summen der beiden Varianten nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

Für die Gemeinde Wien sind es im ersten Fall knapp eine halbe Million Euro und im zweiten Fall knappe 400.000.- €, die zu leisten sind.<sup>40</sup>

Private Vermieter haben hingegen wesentlich höhere Geldsummen zu leisten: gemäß beider Schätzmethode rund 8 Mio €<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Wenn man von einer Summe sprechen will, die mit großer Sicherheit für einen kleineren Teil der Grundgesamtheit gilt – nämlich für alle Akten, wo von der Schlichtungsstelle explizit ein Betrag zugesprochen wurde – so kann man von diesen 400.000.- € für die Gemeinde Wien sprechen.

Wenn man über einen geschätzten Gesamtbetrag spricht, der die tatsächliche Summe um alle Beträge aus der fehlenden Dokumentation und den außerbehördlichen Einigungen unterschätzt, so beträgt dieser für die Gemeinde Wien rund ½ Mio €.

Die Beträge zur Lasten der Gemeinde Wien als Antragsgegnerin sind am genauesten vorhersagbar und das „Dunkelfeld“ an nicht dokumentierten aber gegenständlichen Beträgen oder außerbehördlichen Einigungen darf hier als sehr klein angenommen werden.

<sup>41</sup> Weiters wurden, wie aus den Hochrechnungstabellen im Anhang ersichtlich wird, Konfidenzintervalle zur Bestimmung der Schwankungsbreiten der hochgerechneten Beträge berechnet. Konfidenzintervalle geben die Schwankungsbreite eines Parameters (z.B. die hochgerechnete Summe der Beträge) innerhalb bestimmter Grenzen mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit an. Im Allgemeinen wird – so wie hier – eine 95%ige Sicherheit gewählt. Auch aus dem breiten Intervall dieser Betragsschätzungen – die Gemeinde Wien bezahlt z.B. bei Variante 1 mit 95%iger Sicherheit zwischen 230.000.- und 705.000.- € an die Mieter – wird die Ungenauigkeit dieser Hochrechnung deutlich.

Aufgrund der großen Spannweite – oder Streuung – der Höhe der Beträge bzw. Kosten ist jedoch keine genauere Eingrenzung möglich. Bei sehr geringen Fallzahlen mit großer Streuung der einzelnen Beträge ergaben sich sogar negative Konfidenzintervalls-Untergrenzen, die in den Tabellen nicht angeführt wurden.

Die beiden Grafiken 14 und 15 im Anhang veranschaulichen diese Schwankungsbreiten für die Gemeinde Wien sowie für die Privaten Vermieter.

Diese großen Schwankungsbreiten sowie die Unterschätzung, welche sich aus der unvollständigen Dokumentation bzw. der nicht in Kenntnis der Schlichtungsstelle gelangenden Einigungen ergibt, sind die wesentlichen Unsicherheitsfaktoren dieser Hochrechnung.

## 5 Zusammenfassung

Zum Abschluss dieser Studie sollen die wichtigsten Befunde in zusammenfassender Form dargestellt werden. Zunächst zu einigen Ergebnissen, denen sämtliche Fälle des Jahres 2000 zugrunde liegen.

Im Untersuchungsjahr 2000 wurden in der magistratsinternen Datenbank PAM3 10.973 Akten angelegt. Von dieser Grundgesamtheit ausgehend konnte in 8.518 Fällen ermittelt werden, ob Mieter oder Vermieter den Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht haben. Die Untersuchung ergab, dass in fast 9 von 10 Fällen (89 %) Anträge von Mietern bei den Schlichtungsstellen gestellt wurden (vgl. Tabelle 3, S. 8).

Die Anliegen der Mieter beziehen sich auf die Nichtanerkennung des vorgeschriebenen Zinses (42% des Gesamtanfalls bei der Schlichtungsstelle), der Betriebskosten (31%) oder auf Streitigkeiten aus gezahlten Ablösen (5%). Auch die meisten Anliegen hinsichtlich des WBF-Gesetzes (3%) werden mieterseitig eingebracht.

Streitigkeiten, die aus „§18-Sanierungen“ entstehen (10% aller Anträge) werden ausschließlich von Vermietern eingebracht. Anträge aus dem Titel „EVA“ (8%) können aufgrund der Aktenlage nicht eindeutig der einen oder anderen Seite zugeordnet werden (vgl. Grafik 3, S. 11).

Die Studie kommt zum Ergebnis, dass Mieteranliegen länger dauern: Innerhalb von drei Monaten sind ca. ein Fünftel (19%) der Mieteranträge erledigt, gegenüber mehr 63% auf Seiten der Vermieter (vgl. Tabelle 4, S. 8).

Große Unterschiede zeigen sich bei der Art der Erledigung der Anträge: Sind Mieter Antragsteller, so wurde seitens der Behörde in einem Viertel der Fälle „in der Sache entschieden“ und in gleichem Umfang kam es zu einem Vergleich. Sind hingegen Vermieter Antragsteller, so entschied die Behörde in 8 von 10 Fällen inhaltlich und ein Vergleich ist eine marginale Option (0,2%) (vgl. Grafik 2, S. 9).

Für die Mieterseite bedeutet die „Entscheidung in der Sache“, dass ihrem Anliegen in rund 7 von 10 Fällen (70%) stattgegeben bzw. teilweise stattgegeben wird – gegenüber 9 von 10 Fällen auf Vermieterseite (91%); dass in mehr als einem Fünftel der Fälle Mieteranträge abgewiesen werden (23%) – gegenüber 7% auf Vermieterseite und dass schließlich in weiteren 8% eine Zurückweisung auf Mieterseite, gegenüber rund 1% auf Vermieterseite erfolgt (vgl. Tabelle 5, S. 9).

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

Als nächstes wenden wir uns zusammenfassend der Bearbeitung jener Fälle zu, in denen die Höhe des Zinses, die Zurückzahlung von Ablösen, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, § 18 Sanierungen, Konflikte nach dem WBF- Gesetz und schließlich die Betriebskosten Gegenstand des Verfahrens bildeten. Es sind dies Anliegen, in denen der Gegenstand des Verfahrens sich auf strittige Geldbeträge bezog. Für diese Verfahrensarten wurde als Stichprobe jeder vierte Akt erhoben. Das ergab eine Stichprobengröße von 2017 Akten (vgl. Tabelle 8, S. 14; zur Analyse der Stichprobe vgl. S. 16 f.).

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

waren und schließlich fielen 1% der Antragsgegner in die Rubrik Gemeinnützige (vgl. Grafik 4, S. 18).

Der Grafik 5 (S. 19) ist zu entnehmen, dass Mieter in Verfahren gegen die Gemeinde Wien vergleichsweise selten professionell rechtlich vertreten sind, während Mieterinteressenvertretungen in Verfahren gegen private Vermieter quantitative große Bedeutung besitzen (Vertretung in ca. 70% der Verfahren, vgl. Grafik 5, S. 19).

Wenn Mieter die Gemeinde Wien klagen, so hauptsächlich aus Streitigkeiten wegen der Betriebskosten (38%), oder über die Höhe des Zinses (51%), werden private Vermieter geklagt, so hauptsächlich wegen der verrechneten Betriebskosten (33%) oder wegen der Zinshöhe (45%) (vgl. Tabelle 11, S. 21).

Auch in diesen auf Geldbeträge gerichteten Verfahren sind Vermieter in der Durchsetzung ihrer rechtlichen Interessen erfolgreicher als Mieter; freilich ist auch hier wieder zu beachten, dass unterschiedliche Rechtsmaterien den Streitgegenstand bilden (vgl. Tabelle 9, S.15): Als Antragsgegner verlieren Mieter die Verfahren in 9 von 10 Fällen, Mieter als Antragsteller gewinnen ihre Verfahren gegen die Gemeinde Wien in rund sechs von zehn Fällen (stattgegeben oder teilweise stattgegeben), gegen private Vermieter in etwas mehr als in sieben von zehn Verfahren (vgl. Tabelle 15, S. 25).

Werden Mieter durch die Mietervereinigung vor der Schlichtungsstelle vertreten, werden 16% der Anträge abgewiesen; unvertretene Mieter werden mit ihren Begehren in 34% der Fälle abgewiesen; 39% schließlich beträgt die Abweisungsrate in Fällen mit anwaltlicher Vertretung – ein bemerkenswertes Ergebnis, das genauerer Untersuchung bedürfte (vgl. dazu Tabelle 17, S. 27).

Eine für die Untersuchung wichtige Frage bezieht sich auf die Häufigkeit der Anrufung des Gerichts nach dem Verfahren vor der Schlichtungsstelle.

Von den 2007 uns zur Verfügung stehenden Fällen wurde 279 mal – das ist in 14 % der Fälle - das Gericht angerufen.

Im Weiteren geht aus Tabelle 23 hervor (vgl. S. 31), dass in Verfahren gegen private Vermieter als Antragsgegner am häufigsten das Gericht angerufen wurde (in 23% der Fälle), gefolgt von den „Sonstigen“ (11,5%), den Mietern (8%) und schließlich der Gemeinde Wien als Antragsgegnerin, bei der das beinahe nie der Fall ist (2%).

Letzteres mag teilweise mit der relativ großen Bereitschaft der Gemeinde Wien zusammenhängen, sich mit den Mietern außerbehördlich zu einigen (vgl. Tabelle 20, S. 29).

Werden Mieter durch Anwälte unterstützt werden häufiger Gerichte angerufen (37% ) als wenn die Mietervereinigung die Mieterinteressen vertritt (18%), oder wenn Mieter ohne Rechtsbeistand ein Verfahren führen (5%) (vgl. Tabelle 25, S. 32). Auch diese bemerkenswerte Verteilung soll hier nicht weiter interpretiert werden, da wir die Akteninhalte nicht genügend kennen.

In 896 Fällen schließlich war es möglich, die Höhe der Geldforderungen bzw. der geschätzten Kosten aus den Dokumenten zu eruieren (vgl. Tabelle 27, S. 34).

Sind Mieter Antragsteller so lag der seitens aller Schlichtungsstellen zugesprochene durchschnittliche Eurobetrag im Jahr 2000 bei € 2.125,66.-; im Durchschnitt hatte dabei die Gemeinde Wien als Antragsgegnerin € 238,60.- zu leisten, private Vermieter dagegen € 4.403,25.- und schließlich alle „sonstigen Vermieter“ € 1.838,92.

Dieser große Anteil am durchschnittlichen Gesamtbetrag, den private Vermieter zu leisten haben, ergibt sich aus mehreren Gründen:

- Anträge von Mietern, die sich auf Ablösen bzw. auf die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten („EVA“) beziehen, richten sich – bis auf zwei Fälle in unserer Stichprobe – ausschließlich gegen private Vermieter. Da die strittigen Summen in diesen Verfahren oftmals hoch sind erklärt sich der durchschnittlich höhere Geldbetrag, den private

Vermieter zu leisten haben und zugleich die durchschnittlich niedrigeren Beträge seitens der Gemeinde Wien (Wiener Wohnen). Bei privaten Vermietern verzeichnen wir hier insgesamt rund 842.500.- € allein für EVA (vgl. Tabelle 35, S. 42).

- Der Gesamtbetrag von rund 302.000.- € entstand aus der Rückzahlung von Ablösen und fällt bei den von uns erhobenen Beträgen überhaupt zur Gänze den privaten Vermietern zu.

- Auch bezüglich der Mieten werden von den privaten Vermietern pro Fall durchschnittlich rund 2.700.- € gefordert, von der Gemeinde Wien durchschnittlich lediglich 220.- €. Der typische „Gemeinde-Wien-Antrag“ betrifft Zins und Betriebskosten und dabei wiederum einen geringen geforderten Betrag. (Die sich ergebenden statistischen Probleme sind in Kapitel 4.4, S. 34 ff. diskutiert).

Am Schluss der Studie wurde der Versuch unternommen, die in der Stichprobe errechneten Eurobeträge auf alle Verfahren im Untersuchungsjahr 2000 für die Gemeinde Wien und für private Vermieter hochzurechnen (zu den methodischen Überlegungen vgl. S. 45ff).

Zu diesem Zweck wurden zwei Schätzmodelle gerechnet (vgl. die Grafik 9, S. 48), die zu sehr ähnlichen Ergebnissen führen. Demnach haben private Vermieter im Fall ihres Obsiegens oder der außerbehördlichen Verständigung bedeutend höhere „Kosten“ oder „Beträge“ zu refundieren, als dies auf Seiten der Gemeinde Wien der Fall ist.

Nach unserer Schätzung haben die privaten Vermieter jährlich mindestens rund 8 Millionen Euro rückzuerstatten, die Gemeinde Wien dagegen rund 400.000.- Euro (vgl. Kapitel 4.5.2, S. 48 ff).

Mehrere Gründe führen zu dieser Differenz: Im Durchschnitt haben Private höhere Eurobeträge aus den Titel „Betriebskosten“ und „Zinsen“ rückzuerstatten als die Gemeinde Wien. Dazu kommt noch, dass gegen die Gemeinde Wien in der Kategorie „Ablösen“ keine, in jener der „EVA“ lediglich zwei Verfahren in der Stichprobe im Untersuchungsjahr geführt wurden, während private Vermieter häufig mit diesen Verfahren konfrontiert sind, die im Ergebnis zu hohen Rückzahlungen führen (vgl. Tabelle 35, S. 42).

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

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

Stellt man allerdings in Rechnung, dass im Untersuchungsjahr 2000 fast 11.000 Akten von der Wiener Schlichtungsstelle angelegt wurden und dass in diesem Jahr demgegenüber 2.102 Verfahren durch die Wiener Bezirksgerichte als Gerichte erster Instanz in Mietrechtsangelegenheiten erledigt worden sind<sup>42</sup>, so wird man wohl zum Ergebnis gelangen können, dass rein quantitativ gesehen die Schlichtungsstelle eine beträchtliche Anzahl von anfallenden Verfahren von den Bezirksgerichten fernhält und damit ihre gesetzlich definierte Filter- und Entlastungsfunktion erfüllt.

---

<sup>42</sup> Vgl. dazu: Betriebliches Informationssystem der Justiz (Bis-Justiz). Die Leistungsstatistik der Österreichischen Gerichte im Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2000, Abteilung „Zusammenfassende Darstellung der Bezirksgerichte nach den Sprengeln erster Instanz im Oberlandesgerichtssprengel Wien“



## 6 Tabellenanhang

**Tabelle 40: Schwankungsbreite mit 95%iger Sicherheit**

bei der Anzahl der Fälle	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	3	5	10	15	20	25	30	40	50
	97	95	90	85	80	75	70	60	50
100	3,4	4,4	6,0	7,1	8,0	8,7	9,2	9,8	10,0
200	2,4	3,1	4,2	5,0	5,7	6,1	6,5	6,9	7,1
300	2,0	2,5	3,5	4,1	4,6	5,0	5,3	5,7	5,8
400	1,7	2,2	3,0	3,6	4,0	4,3	4,6	4,9	5,0
500	1,5	1,9	2,7	3,2	3,6	3,9	4,1	4,4	4,5
750	1,2	1,6	2,2	2,6	2,9	3,2	3,3	3,6	3,7
1.000	1,1	0,4	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2
1.250	1,0	1,2	1,7	2,0	2,3	2,4	2,6	2,8	2,8
1.500	0,9	1,1	1,5	1,8	2,1	2,2	2,4	2,5	2,6
2.000	0,8	1,0	1,3	1,6	1,8	1,9	2,0	2,2	2,2

**Tabelle 41: Anzahl der Fälle pro Paragraph – alle in chronologischer Reihenfolge**

Paragraph	Paragraph in Worten	Anz.
0100/§ 3 Abs.1 WEG 1975	Nutzwertfestsetzung zur WE-Begründung oder für Förderungszwecke	53
0200/§ 3 Abs.2 WEG 1975	Festsetzung der Nutzwerte (Neufestsetzung)	279
0202/§ 9 Abs.2 WEG 2002	Neufestsetzung der Nutzwerte	1
0300/§ 2 WEG 1948	Festsetzung der Mietwerte (Neufestsetzung)	24
0400/§ 3, 4 u. 6 MRG	Durchführung von Erhaltungs- u Verbesserungsarbeiten	554
0500/§ 7 MRG	Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung	2
0600/§ 18c Abs. 2 MRG	Duldung von Eingriffen in das Mietrecht und Anspruch auf Entschädigung	1
0700/§ 13 MRG	Wohnungstausch	3
0800/§ 18 MRG	HMZ-Erhöhung wegen Erhaltungsarbeiten o. Förderung	72
0900/§ 18 MRG	HMZ-Erhöhung wegen Sanierungsarbeiten mit Förderung	320
1000/§ 18 MRG	Verlängerung der Bewilligung zur Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses	567
1050/§ 18a Abs. 2 MRG	Rückzahlung von zuviel bezahlten Hauptmietzins erhöhungs beträgen	10
1100/§ 18c MRG	Nachträgliche Errichtung von Mietgegenständen, Zuordnung der Baukosten, , ... [2]	3
1200/§22 Abs.1 Z1 WGG 1979	Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 14a - 14c WGG 1979)	32
1400/§22 Abs.1 Z2a WGG 1979	Festsetzung des Preises (§ 15b und 15c WGG 1979)	4
1450/§ 21 MRG		1
1500/§ 22 Abs. 1 Z3 WGG 1979	Duldung von Eingriffen in das Mietverhältnis und Anspruch auf Entschädigung (§ 8 , ... [2]	3
1600/§22 Abs.1 Z4 WGG 1979	Veränderung (Verbesserung) der zum entgeltlichen Gebrauch überlassenen Wohnung , ... [2]	11
1700/§22 Abs.1 Z4 WGG 1979	Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 20 Abs. 5 WGG 1979)	3
1900/§ 22 Abs.1 Z6 WGG 1979	Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Preises (§ 15 WGG 1979)	26
2000/§ 22 Abs.1 Z6 WGG 1979	Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Entgeltes (§ 13 Abs. 4 - 6 und § , ... [2]	46
2100/§ 22 Abs.1 Z6a WGG 1979	Geltendmachung offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises (§ 15a WGG 1979)	1
2200/§ 22 Abs.1 Z6b WGG 1979	Festsetzung oder Neufestsetzung des Nutzwertes (§ 16 Abs. 4 und 5)	3
2300/§ 22 Abs. 1 Z6c WGG 1979	Geltendmachung der offenkundigen Unangemessenheit von Zinssatzvereinbarungen (§ , ... [2]	1

Paragraph	Paragraph in Worten	Anz.
2400/§ 22 Abs. 1 Z 7 WGG 1979	Verteilung der Kosten fd Betrieb (§14Abs.1 u. §16 WGG 1979)	5
2500/§ 22 Abs. 1 Z 8 WGG 1979	Erhöhung des EVB nach § 14 Abs. 2 - 4 und § 14c WGG 1979 ohne Förderung	11
2600/§ 22 Abs.1 Z 8 WGG 1979	Erhöhung d EVB nach §14 Abs.5 WGG1979 mit Förderung	1
2700/§ 22 Abs.1 Z 8 WGG 1979	Verlängerung der Bewilligung zur Einhebung e. erhöhten EVB	15
2800/§ 22 Abs. 1 Z 9 WGG 1979	Legung der Abrechnung (§ 19 WGG 1979)	1
2900/§ 22 Abs. 1 Z 10 WGG 1979	Anteil an BK, Verwaltungskosten, HB-Arbeiten etc. (§§ 14 Abs. 1 und 16 WGG 1979, , ... [2]	36
3000/§ 22 Abs. 1 Z 11 WGG 1979	Richtigkeit des EVB + Rückzahlung (§ 14d WGG 1979)	3
3200/§ 22 Abs. 1 Z 12 WGG 1979	Feststellung des nach § 17 WGG 1979 zurückzuzahlenden Betrages	8
3300/§ 22 Abs.1 Z 13 WGG 1979	Rückzahlung von Leistungen + Entgelten iSd § 27 MRG	93
3400/WBF	Verfahren nach den WBFG ab dem WFG 1968	276
3500/§ 25 HeizKG	Anträge nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz	41
3600/AVG 1991	Verfahren nach AVG 1991 (Berichtigung, Zurückweisung etc.)	43
3700/sonstig	sonstige Anträge	662
3800/§ 2 Abs. 3 MRG	Anerkennung als Hauptmieter	80
3900/§ 5 Abs. 2 MRG	Durchsetzung der Anbotspflicht	11
4000/§ 8 Abs. 2 und 3 MRG	Duldung von Eingriffen in das Mietrecht und Anspruch auf Entschädigung	106
4100/§ 9 MRG	Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes	68
4200/§ 10 MRG	Ersatz von Aufwendungen	92
4300/§ 12 Abs. 3 MRG a.F.	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsobjekten nach Veräußerung ab dem 1.1.1982 und , ... [2]	2
4400/§ 12a Abs. 1 und 4 MRG	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsobjekten nach Veräußerung ab dem 1.3.1994	22
4500/§ 12a Abs. 3 MRG	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsobjekten nach entscheidenden , ... [2]	30
4600/§ 12a Abs. 5 und 6 MRG	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsobjekten nach Verpachtung ab dem 1.3.1994	9
4700/§ 12a Abs. 8 MRG	Festsetzung des HMZ bei Geschäftsobjekten vor Veräußerung oder Verpachtung	37
4800/§ 15 Abs. 4 MRG	Aufgliederung eines Pauschalmietzinses	39
4900/§ 16 Abs. 1 MRG	Überprüfung des angemessenen HMZ	1363
5000/§ 16 Abs. 2 MRG	Überprüfung des Richtwertzinses	779
5100/§ 16 Abs. 5 MRG	Überprüfung des Kategoriemietzinses	157
5150/§ 16 Abs. 9 MRG	Überprüfung der Wertsichererhöhung	1
5200/§ 16 und § 43 MRG	Überprüfung d HMZ f Mietverträge vor dem 1.1.1982	194
5300/§ 17 MRG	Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den , ... [2]	227
5400/§ 17 MRG und § 19 Abs. 1 WEG 1975	Antrag eines WE auf Feststellung des Verteilungsschlüssels gem. § 17 MRG	7
5500/§ 20 Abs. 3 und 4 MRG	Legung der Hauptmietzinsabrechnung	67
5600/§ 21 Abs. 5 MRG	Legung der Betriebskostenabrechnung	390
5700/§ 24 Abs. 3 MRG	Legung der Abrechnung für besondere Aufwendungen	10
5800/§ 45 Abs. 2 MRG a.F.	Legung der Abrechnung des EVB	43
5850/§ 45 MRG (neu)	Wertbeständigkeit des Mietzinses ab 1.1.2002	1
5900/§ 21 - 23 MRG	Überprüfung der Betriebskosten und laufender öffentlicher Abgaben, Auslagen für , ... [2]	2185
5900/§ 24 MRG	Überprüfung des Anteils an besonderen Aufwendungen	2
5950/§ 21 Abs. 3 MRG	Überprüfung v Betriebskostenpauschalvorschriften	355
6000/§ 24 MRG	Überprüfung des Anteils an besonderen Aufwendungen	76
6100/§ 25 MRG	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen	46
6200/§ 26 MRG	Überprüfung des Untermietzinses	92
6300/§ 27 MRG	Rückzahlung von verbotenen Beträgen	357
6500/§ 45 MRG	Überprüfung der Angemessenheit des EVB+Rückzahlung	831
6600/§ 45 MRG a.F.	Rückzahlung nicht ordnungsgemäß verbrauchter EVB'e nach Abgabe einer , ... [2]	42
6700/§ 46 MRG	Überprüfung des HMZ bei Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis	10
6800/§ 46a Abs. 2 MRG	Überprüfung des angemessenen HMZ bei Geschäftsraummieten nach dem Tod des , ... [2]	15
6900/§ 46a Abs. 4 MRG	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsraummieten nach entscheidenden , ... [2]	6
7000/§ 46a Abs. 5 MRG	Überprüfung des HMZ bei Geschäftsraummieten nach der Sanierung gespaltener , ... [2]	1
7100/§ 46c MRG	Überprüfung des HMZ nach Standardanhebung	3
	fehlend	2
	<b>gesamt</b>	<b>10973</b>

**Tabelle 42: Entscheidungen in der Sache durch die SchliSt**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Abweisung	579	16,4	17,1
Stattgebung	2293	65,0	67,8
Teilweise Stattgebung	313	8,9	9,3
Zurückweisung	198	5,6	5,9
Gesamt	3383	95,9	100,0
Fehlend	145	4,1	
Gesamt	3528	100,0	

**Tabelle 43: Erledigungsstatus nach Antragsteller**

Erledigungsstatus	Aufteilung Grundgesamtheit			
	AST = Mieter	AG = Mieter	Gesamt	Anzahl
Bestätigung gem. §40	6,9%	1,1%	6,3%	529
Entscheidung in der Sache	25,3%	81,5%	31,4%	2652
Ruhen des Verfahrens	8,6%	1,5%	7,9%	666
Sonstige Erledigung	7,2%	7,5%	7,2%	608
Vereinbarung gem. §39	13,5%	,4%	12,1%	1026
Vergleich	24,8%	,2%	22,1%	1872
Zurückziehung	13,7%	7,6%	13,1%	1104
	100%	100%	100%	
Gesamt	7552	905		8457

**Tabelle 44: Auflistung der Paragraphen, wo es nicht unmittelbar um Geldbeträge ging**

Paragraph	Anzahl	Paragraph	Anzahl
0100/§ 3 Abs. 1 WEG 1975	53	3300/§ 22 Abs. 1 Z 13 WGG 1979	93
0200/§ 3 Abs. 2 WEG 1975	279	3500/§ 25 HeizKG	41
0202/§ 9 Abs. 2 WEG 2002	1	3600/AVG 1991	43
0300/§ 2 WEG 1948	24	3700/sonstig	662
0500/§ 7 MRG	2	3800/§ 2 Abs. 3 MRG	80
0600/§ 18c Abs. 2 MRG	1	3900/§ 5 Abs. 2 MRG	11
0700/§ 13 MRG	3	4100/§ 9 MRG	68
0800/§ 18 MRG	72	4300/§ 12 Abs. 3 MRG a.F.	2
1050/§ 18a Abs. 2 MRG	10	4400/§ 12a Abs. 1 und 4 MRG	22
1100/§ 18c MRG	3	4500/§ 12a Abs. 3 MRG	30
1400/§ 22 Abs. 1 Z 2a WGG 1979	4	4600/§ 12a Abs. 5 und 6 MRG	9
1450/§ 21 MRG	1	4700/§ 12a Abs. 8 MRG	37
1500/§ 22 Abs. 1 Z 3 WGG 1979	3	4800/§ 15 Abs. 4 MRG	39
1600/§ 22 Abs. 1 Z 4 WGG 1979	11	5150/§ 16 Abs. 9 MRG	1
1700/§ 22 Abs. 1 Z 4 WGG 1979	3	5300/§ 17 MRG	227
1900/§ 22 Abs. 1 Z 6 WGG 1979	26	5400/§17 MRG+§19 Abs.1 WEG 1975	7
2100/§ 22 Abs. 1 Z 6a WGG 1979	1	5500/§ 20 Abs. 3 und 4 MRG	67
2200/§ 22 Abs. 1 Z 6b WGG 1979	3	5600/§ 21 Abs. 5 MRG	390
2300/§ 22 Abs. 1 Z 6c WGG 1979	1	5700/§ 24 Abs. 3 MRG	10
2400/§ 22 Abs. 1 Z 7 WGG 1979	5	5800/§ 45 Abs. 2 MRG a.F.	43
2500/§ 22 Abs. 1 Z 8 WGG 1979	11	5850/§ 45 MRG (neu)	1
2600/§ 22 Abs. 1 Z 8 WGG 1979	1	6800/§ 46a Abs. 2 MRG	15
2700/§ 22 Abs. 1 Z 8 WGG 1979	15	6900/§ 46a Abs. 4 MRG	6
2800/§ 22 Abs. 1 Z 9 WGG 1979	1	7000/§ 46a Abs. 5 MRG	1
3000/§ 22 Abs. 1 Z 11 WGG 1979	3	7100/§ 46c MRG	3
3200/§ 22 Abs. 1 Z 12 WGG 1979	8	<b>Gesamt</b>	<b>2453</b>

**Tabelle 45: Anzahl und Anteile der Anliegen**

Anliegen	Häufigkeit	Prozent
Betriebskosten	2654	31,2
Zins	3560	41,8
Zurückzahlung von Ablösen	449	5,3
EVA	691	8,1
§18 Sanierungen	888	10,4
WBF-Gesetz	276	3,2
Gesamt	8518	100,0

**Tabelle 46: Bei welchen Verfahren ist der Vermieter Antragsteller?**

Antragsteller ist Vermieter	Anliegen		Gesamt
	EVB	§18 Sanierungen	
Gemeinde Wien	0 ,0%	27 14,3%	27 13,6%
Gemeinnützig	0 ,0%	9 4,8%	9 4,5%
privat	9 100%	153 81,0%	162 81,8%
Gesamt	9	189	198

**Tabelle 47: Erledigungsstatus für die einzelnen Anliegen**

Erledigungsstatus	Anliegen							Gesamt	Anzahl
	kein Betrag	BK	Zins	Ablösen	EVA	§18	WBF		
Bestätigung gem. §40	6,9%	3,6%	7,9%	17,0%	10,2%	,3%	1,1%	6,4%	695
Entscheidg.i. d.Sache	36,6%	23,0%	23,2%	41,1%	39,2%	84,6%	13,7%	32,5%	3526
Ruhen d. Verfahrens	3,9%	5,8%	5,3%	4,7%	16,0%	1,4%	67,5%	7,0%	759
Sonstige Erledigung	29,1%	6,8%	8,7%	3,8%	4,8%	7,6%	1,8%	12,0%	1304
Vereinbarung gem. §39	6,0%	18,7%	12,2%	6,0%	9,4%	,1%	2,2%	10,8%	1169
Vergleich	2,9%	29,1%	28,6%	11,8%	1,3%	,0%	9,2%	17,9%	1941
Zurückziehung	14,6%	13,0%	14,0%	15,6%	19,0%	5,9%	4,4%	13,4%	1452
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Gesamt	2389	2642	3549	448	683	864	271		10846

**Tabelle 48: Wie fielen die „Entscheidungen in der Sache“ aus?**

Entscheidung	Anliegen							Gesamt
	kein Betrag	BK	Zins	Ablösen	EVB	§18	WBF	
Abweisung	108	135	193	53	18	53	19	579
	13,2%	23,4%	24,9%	29,8%	6,7%	7,3%	51,4%	17,1%
Stattgebung	639	247	433	79	210	670	14	2292
	78,1%	42,9%	55,9%	44,4%	78,7%	91,7%	37,8%	67,8%
Teilweise Stattgebung	22	157	76	36	22	0	0	313
	2,7%	27,3%	9,8%	20,2%	8,2%	,0%	,0%	9,3%
Zurückweisung	49	37	72	10	17	8	4	197
	6,0%	6,4%	9,3%	5,6%	6,4%	1,1%	10,8%	5,8%
Gesamt	818	576	774	178	267	731	37	3381
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**Tabelle 49: Dauer der Verfahren bis Erledigung durch die Schlichtungsstelle**

Anliegen	Monate bis Erledigung				Gesamt	Anzahl
	bis zu 3 Monate	bis zu 6 Monate	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr		
Kein Betrag	54,1%	15,6%	17,1%	13,2%	100%	2423
Betriebskosten	18,6%	25,2%	31,0%	25,2%	100%	2633
Zins	20,0%	27,5%	33,5%	19,0%	100%	3541
Zurückzahlung von Ablösen	24,8%	25,4%	28,3%	21,4%	100%	448
EVA	22,3%	25,7%	37,3%	14,7%	100%	681
§18 Sanierungen	64,7%	8,8%	9,2%	17,3%	100%	860
WBF-Gesetz	3,7%	5,6%	11,1%	79,6%	100%	270
gesamt	30,8%	22,1%	26,8%	20,4%	100%	10856 <sup>43</sup>

**Tabelle 50: Erledigung wenn der Vermieter den Antrag stellte<sup>44</sup>**

Erledigungsstatus	Antragsteller ist Vermieter			Gesamt
	Gemeinde Wien	gemeinnützig	privat	
Entscheidung in der Sache	27	8	139	174
	100%	88,9%	86,9%	88,8%
Ruhen des Verfahrens	0	0	1	1
	,0%	,0%	,6%	,5%
Sonstige Erledigung	0	0	5	5
	,0%	,0%	3,1%	2,6%
Vereinbarung gem. §39	0	0	1	1
	,0%	,0%	,6%	,5%
Vergleich	0	0	1	1
	,0%	,0%	,6%	,5%
Zurückziehung	0	1	13	14
	,0%	11,1%	8,1%	7,1%
	100%	100%	100%	100%
Gesamt	27	9	160	196

<sup>43</sup> Gesamtanzahl der Akten, für die diese Information zur Verfügung stand.

<sup>44</sup> Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um § 18er Sanierungen, nur bei privaten Vermietern sind 9 Fälle dabei, die unter die Kategorie EVA fallen (siehe auch Anhang Tabelle 46).

**Tabelle 51: Entscheidung wenn der Vermieter den Antrag stellt**

Entscheidung	Antragsteller ist Vermieter			Gesamt
	Gemeinde Wien	gemeinnützig	privat	
Abweisung	1 3,7%	0 ,0%	11	6,9%
Stattgebung	26 96,3%	100%	125 89,9%	159 91,4%
Zurückweisung	0 ,0%	0 ,0%	3 2,2%	3 1,7%
	100%	100%	100%	100%
Gesamt	27	8	139	174

**Tabelle 52: Monate bis zur Erledigung bei allen §18 Verfahren**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Prozente
bis zu 3 Monate	566	59,0	61,3	
bis zu 6 Monate	83	8,7		70,3
bis zu 1 Jahr	90		9,8	80,1
über 1 Jahr			19,2	19,9
Gesamt	923	96,2	100,0	
Fehlend	36	3,8		
Gesamt	959	100,0		

**Tabelle 53: Monate bis zur Erledigung bei §18 Verlängerungen**

	Häufigkeit		Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
bis zu 3 Monate	506	89,2		90,0
bis zu 6 Monate	41	7,2	7,3	97,3
über 1 Jahr	10	1,8	1,8	99,1
Gesamt	562	,9	100,0	100,0
Fehlend	5	,9		
	567	100,0		

**Tabelle 54: Wieso war die relevante Information aus dem Akt nicht ersichtlich?**

Konnte nicht erfasst werden, weil...	Anzahl
Fortsetzungsantrag <sup>45</sup>	33
nicht eingescannt/unleserlich <sup>46</sup>	62
Akt gewiesen auf anderen Akt	
Sonstiges	12
	114

<sup>45</sup> Fortsetzungsanträge, die im Jahr 2000 eingebracht wurden, aber Verfahren aus früheren Jahren betreffen, wurden prinzipiell ausgeschlossen. Hätte man Verfahren berücksichtigt, die schon vor dem Jahr 2000 eingeleitet worden waren, so wäre dies im Widerspruch zur Definition der Grundgesamtheit gestanden. Unser Forschungsinteresse konzentrierte sich ja auf alle im Jahr 2000 *erstmalig* eingebrachten Akten. (Darüber hinaus war aus vielen Fortsetzungsanträgen kaum Information heraus zu lesen.)

<sup>46</sup> Nicht oder nicht vollständig eingescannte Akten, bei denen die relevanten Informationen nicht ersichtlich waren.

**Tabelle 55: Gegenstand des Verfahrens nach dem Wohnbauförderungsgesetz<sup>47</sup>**

Gegenstand des Verfahrens im WFB	Anzahl
Betriebskosten	33
Zins	10
Zurückzahlung von Ablösen u.ä.	2
EVA	1
§ 32 Abs.2 WFG 1968 (Zins oder BK)	17
§ 67 WFG-WWFSG 1989 iVbm 64 (Zins)	2
Sonstiges	2
Nicht erhoben, weil nicht eingescannt	2
Gesamt erhoben (von 276)	69

**Tabelle 56: Wenn der Mieter den Antrag stellte – wer war Antragsgegner?**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
Gemeinde Wien	678	37,3	37,3
Privat	1089	59,9	59,9
gemeinnützig	22	1,2	1,2
sonstige	30	1,6	1,6
Gesamt	1819	100,0	100,0

**Tabelle 57: Formen der Rechtsvertretung der Mieter**

Antragsgegner	Rechtsvertretung Mieter			Gesamt	Anzahl
	Mieter- interessens- vertretung	Anwalt	privat/ nicht vertreten		
Gemeinde Wien	11,9%	2,4%	85,7%	100%	678
privat	70,2%	15,0%	14,8%	100%	1089
Sonstige + Gemeinn.	46,2%	15,4%	38,5%	100%	52
Gesamt	47,8%	10,3%	41,9%	100%	
Anzahl	870	187	762		1819

**Tabelle 58: Welche Vermieter sind Antragsteller?**

Antragsteller	Häufigkeit	Gültige Prozente
Gemeinde Wien	27	13,6
Privat	162	81,8
Gemeinnützig	9	4,5
Gesamt	198	100,0

<sup>47</sup> Laut Auskunft von Mag. Gantsidis haben diese Verfahren eine andere Struktur als Verfahren in anderen Kategorien – diese Fälle sollen daher nicht unter unsere Kategorien (BK, Zins, EVA, etc.) subsumiert werden. Vor allem beim Zins verlaufe ein Verfahren nach dem WFB anders als ein §16 Verfahren. Es gebe außerdem oft Massenverfahren. Akten nach dem WFB werden daher gesondert betrachtet und nicht auf die anderen Kategorien aufgeteilt.

**Tabelle 59: Welche Wiener Bezirke betrafen die Akten?**

	Häufigkeit	Prozent
1	24	1,2
2	152	7,5
3	185	9,2
4	43	2,1
5	78	3,9
6	55	2,7
7	53	2,6
8	57	2,8
9	51	2,5
10	94	4,7
11	99	4,9
12	77	3,8
13	40	2,0
14	74	3,7
15	75	3,7
16	106	5,3
17	55	2,7
18	48	2,4
19	46	2,3
20	105	5,2
21	105	5,2
22	248	12,3
23	147	7,3
Gesamt	2017	100,0

**Tabelle 60: Häufigkeit der Anrufung der Bezirksgerichte**

Aufteilung Grundgesamtheit	zu Gericht		Gesamt	Anzahl
	ja	nein		
AST = Mieter	14,6%	85,4%	100%	1809
AG = Mieter	7,6%	92,4%	100%	198
	13,9%	86,1%	100%	
Gesamt	279	1728		2007

**Tabelle 61: Wer ging zu Gericht? (nur für Mieter als Antragsteller)**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente
AST oder AG zu Gericht	123	46,6	46,6
AG zu Gericht	89	33,7	33,7
AST zu Gericht	52	19,7	19,7
Gesamt	264	100,0	100,0

**Tabelle 62: Anrufung des Gericht nach §40 Bestätigung bzw. nach Entscheidung der SchliSt**

Erledigungsstatus	zu Gericht		Gesamt	Anzahl
	ja	nein		
Bestätigung gem. §40 (2) MRG	87,1%	12,9%	100%	116
Entscheidung in der Sache	27,4%	72,6%	100%	631
Gesamt	36,7%	63,3%	100%	
Anzahl	274	473	100%	747
Andere Erledigungsarten		1253		1253
Fehlend	5	2		7
Anzahl gesamt	279	1728		2007



**Tabelle 63: Welche Entscheidungen der Schlichtungsstelle wurden angefochten?**

Entscheidung	Zu Gericht		Gesamt
	Ja	nein	
Abweisung	21 18,4%	93 81,6%	114 100%
Stattgebung	122 30,4%	279 69,6%	401 100%
Tw. Stattgebung	23 33,3%	46 66,7%	69 100%
Zurückweisung	1 3,3%	29 96,7%	30 100%
Gesamt	167 27,2%	447 72,8%	614 <sup>48</sup> 100%

**Tabelle 64: Höhe des Betrages, korrigiert durch die summierten Entscheidungen**

Anliegen	Höhe Betrag korr. durch summierte Entsch.						Gesamt
	bis 100.-	bis 200.-	bis 500.-	bis 2000.-	bis 5000.-	über 5000.-	
Betriebskosten	148 43,9%	82 24,3%	63 18,7%	32 9,5%	7 2,1%	5 1,5%	337 100%
Zins	100 22,0%	87 19,2%	85 18,7%	88 19,4%	59 13,0%	35 7,7%	454 100%
Ablösen	0 ,0%	0 ,0%	0 ,0%	15 31,9%	10 21,3%	22 46,8%	47 100%
EVA	0 ,0%	0 ,0%	0 ,0%	21 36,2%	16 27,6%	21 36,2%	58 100%
Gesamt	27,7%	18,9%	16,5%	17,4%	10,3%	9,3%	100%
	248	169	148	156	92	83	896

**Tabelle 65: Höhe des Betrages, nicht korrigiert durch summierten Entscheidungen**

Anliegen	Höhe Betrag - nicht korrigiert						Gesamt
	bis 100.-	bis 200.-	bis 500.-	bis 2000.-	bis 5000.-	über 5000.-	
Betriebskosten	76 22,6%	83 24,6%	102 30,3%	62 18,4%	9 2,7%	5 1,5%	337 100%
Zins	35 7,7%	76 16,7%	127 28,0%	112 24,7%	66 14,5%	38 8,4%	454 100%
Ablösen	0 ,0%	0 ,0%	0 ,0%	13 27,7%	11 23,4%	23 48,9%	47 100%
EVA	0 ,0%	0 ,0%	0 ,0%	21 36,2%	16 27,6%	21 36,2%	58 100%
Gesamt	12,4%	17,7%	25,6%	23,2%	11,4%	9,7%	100%
	111	159	229	208	102	87	896

<sup>48</sup> Die Fallzahl von 614 sind jene Fälle aus unserer Stichprobe, bei welchen eine Entscheidung in der Sache erfolgte.

**Tabelle 66: Durchschnittliche Betragshöhe, korrigiert durch summierte Entscheidungen und Anzahl der betroffenen Haushalte**

Anliegen	Mittelwert	n	Standardabweichung <sup>49</sup>
Betriebskosten	€ 213,97	337	690,782
Zins	€ 1302,23	454	2326,019
Ablösen	€ 6426,54	47	5639,368
Gesamt	€ 1151,99	838	2606,968

**Tabelle 67: Durchschnittlich zugesprochene Eurobeträge gegliedert nach Antragsgegnern**

Antragsgegner	Gültige n	Mittelwert	Summe	Minimum	Maximum
Gemeinde Wien	482	€ 238,60	115007	4	21660
privat	401	€ 4403,25	1765702	7	203484
sonstige	13	€ 1836,92	23880	39	5981
gesamt	896	€ 2125,66		4	203484

**Tabelle 68: Summierte Entscheidungen nach Antragsgegnern**

	Antragsgegner			Gesamt
	Gemeinde Wien		sonstige	
summierte Entscheidung	368	54		423
	76,3%	13,5%	7,7%	47,2%
Einzelentscheidung	114		12	473
	23,7%		92,3%	52,8%
Gesamt	100%	100%	100%	100%
	482	401	13	896

**Tabelle 69: Betragshöhe korrigiert nach summierter Entscheidung und Anzahl der Haushalte**

Anliegen	Betrag						Gesamt
	bis 100.-	bis 200.-	bis 500.-	bis 2000.-	bis 5000.-	über 5000.-	
Betriebskosten	176	82	58	18	2		337
	52,2%	24,3%	17,2%	5,3%	,6%	,3%	100%
Zins	101	86	88	87	58	34	454
	22,2%	18,9%	19,4%	19,2%	12,8%	7,5%	100%
Ablösen	0		0		10	22	47
	,0%	,0%		31,9%	21,3%	46,8%	100%
Gesamt	33,1%		17,4%	14,3%	8,4%	6,8%	100%
	277	168	146	120	70	57	838

**Tabelle 70: Außerbehördliche Einigungen und Erledigungsstatus**

Erledigungsstatus	außerbehördliche Einigung
Bestätigung gem. §40 (2) MRG	1
Ruhen des Verfahrens	30
Sonstige Erledigung	57
Vereinbarung gem. §39 (3) MRG	210
Zurückziehung	98
Gesamt	396

<sup>49</sup> Standardabweichung = durchschnittliche Streuung um den Mittelwert.

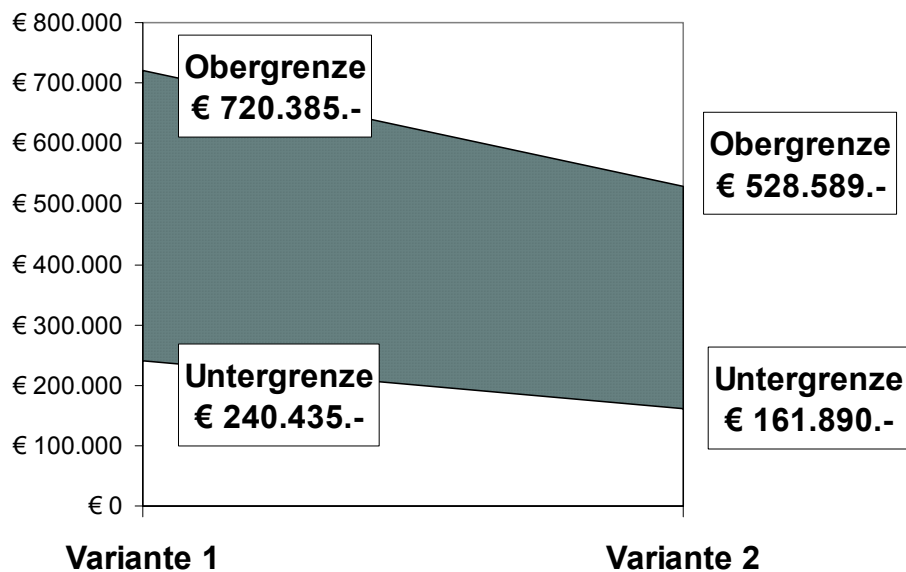
**Tabelle 71: Anteil bestimmter Anliegen bei verschiedenen Antragsgegnern**

Anliegen	Antragsgegner			Gesamt
	Gemeinde Wien	privat	sonstige	
Betriebskosten	259 42,1%	355 33,2%	21	635 36,6%
Zins	345 56,1%	489 45,8%	19 36,5%	853 49,2%
Ablösen	0 ,0%	10,2%	1 1,9%	110 6,3%
EVA	1,8%	115	11	137
	100%		21,2%	7,9%
Gesamt			100%	100%
	615		52	

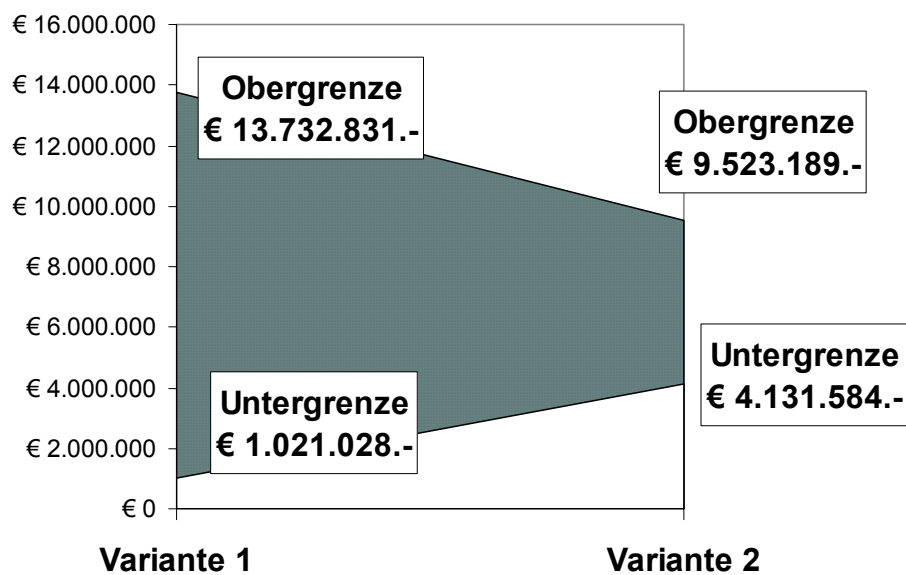
**Tabelle 72: Betragshöhe bei außerbehördlichen Einigungen**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
bis 100.-	97	24,5	51,1	51,1
bis 200.-	40	10,1	21,1	72,1
	24		12,6	84,7
bis 2000.-	16	4,0	8,4	93,2
	8	2,0		97,4
über 5000.-	5	1,3	2,6	100,0
Gesamt	190	48,0	100,0	
	206	52,0		
Gesamt	396	100,0		

Grafik 14: Schwankungsbreiten der geschätzten Summen für die Gemeinde Wien (Jahr 2000)



Grafik 15: Schwankungsbreiten der geschätzten Summen für die Privaten Vermieter (Jahr 2000)



**Tabelle 73: Hochrechnung Variante 1: Beträge und Kosten**

	n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Betrag	838	760	1598	1262,77	96,43	2791,46	1058201,26	6663	4,170	4412262,2	4420658,6	4412262,2	5671580,2	3152944,3
Kosten	58	79	137	14592,88	4697,22	35772,97	846387,00	585	4,270	3614134,3	3535800,0	3614134,3		
gesamt	896	839	1735	2125,66	333,34	9977,87	1904588,26	7248	4,178	7956458,6	7956458,6	7956458,6	12691874,1	3221043,2
										8026396,5	7956458,6	8026396,5		

**Tabelle 74: Hochrechnung Variante 1: Nach Antragsgegner insgesamt**

	n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Gem W	482	133	615	238,603	47,66	1046,33	115006,67	2569	4,177	480410,0	480442,8	480410,0	720384,6	240435,3
privat	401	667	1068	4403,25	726,76	14553,37	1765701,60	4462	4,178	7376929,3	7376256,6	7376929,3	13732830,9	1021027,7
sonstige	13	39	52	1836,92	619,11	2232,25	23880,00	217	4,173	99653,1	99759,2	99653,1		
										7956992,4	7956458,6	7956992,4		

**Tabelle 75: Hochrechnung Variante 1: Beträge und Kosten nach Antragsgegner**

		n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Betrag	Gem W	480	124	604	233,76	47,73	1045,73	112202,67	2523	4,177	468687,6	468729,1	468687,6	704719,3	232656,0
	privat	346	607	953	2668,23	199,32	3707,63	923208,60	3981	4,177	3856551,3	3856723,9	3856551,3	5411822,3	2301280,4
	sonstige	12	29	41	1899,17	669,64	2319,69	22790,00	171	4,171	95051,0	95205,7	95051,0		
Kosten	Gem W	2	9	11	1402,00	197,00	278,60	2804,00	46	4,182	11725,8	11713,8	11725,8		
	privat	55	60	115	15318,05	4936,77	36612,05	842493,00	480	4,174	3516492,5	3519532,7	3516492,5		
	sonstige	1	10	11	1090,00			1090,00	46	4,182	4558,2	4553,2	4558,2		
											7953066,5	7956458,3	7953066,5		

**Tabelle 76: Hochrechnung Variante 2: Beträge und Kosten**

	n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Betrag	622	71	693	1486,50	121,25	3024,08	924601,80	2866	4,608	4260303,5	4210410,5	4260303,5	4504952,9	3142691,4
Kosten	57	3	60	14832,32	4774,15	36044,04	845442,00	226	3,965	3352103,4	3849936,2	3352103,4	5299255,5	1069740,9
gesamt	679	74	753	2606,84	436,55	11375,39	1770043,80	3092	4,554	8060346,7	8060346,7	8060346,7	9913844,0	4622611,3
										7612406,8	8060346,7	7612406,8		

**Tabelle 77: Hochrechnung Variante 2: Nach Antragsgegner insgesamt**

	n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Gem W	322	15	337	261,07	67,59	1212,87	84064,83	1384	4,298	361322,1	382810,7	361322,1	528589,2	161889,9
privat	346	54	400	4806,90	837,64	15581,06	1663187,96	1642	4,746	7892932,5	7573751,4	7892932,5	9523189,0	4131584,1
sonstige	11	5	16	2071,91	710,12	2355,20	22791,00	66	6,000	136746,0	103784,6	136746,0	185873,7	2152,0
										8391000,6	8060346,7	8391000,6		

**Tabelle 78: Hochrechnung Variante 2: Beträge und Kosten nach Antragsgegner**

		n stpr	n fehlend	n alle stpr	mittelwert	std error	stddev	summe in stpr	n in GG	hochrechfaktor	summe GG mit faktor	summe GG mit %Sum	summe GG mit mw	KI obergrenze	KI untergrenze
Betrag	Gem W	320	15	335	253,94	67,82	1213,19	81260,83	1376	4,300	349421,6	370042,0	349421,6	516682,2	150869,5
	privat	292	51	343	2813,84	220,99	3776,35	821639,96	1408	4,822	3961880,4	3741547,5	3961880,4	3982668,9	2762923,3
	sonstige	10	5	15	2170,10	777,52	2458,75	21701,00	62	6,200	134546,2	98821,0	134546,2		
Kosten	Gem W	2	0	2	1402,00	197,00	278,60	2804,00	8	4,000	11216,0	12768,7	11216,0		
	privat	54	3	57	15584,22	5021,74	36902,08	841548,00	234	4,333	3646708,0	3832203,9	3646708,0	5757945,5	1151606,5
	sonstige	1	0	1	1090,00			1090,00	4	4,000	4360,0	4685,0	4360,0		
											8108132,2	8060068,1	8108132,2		