



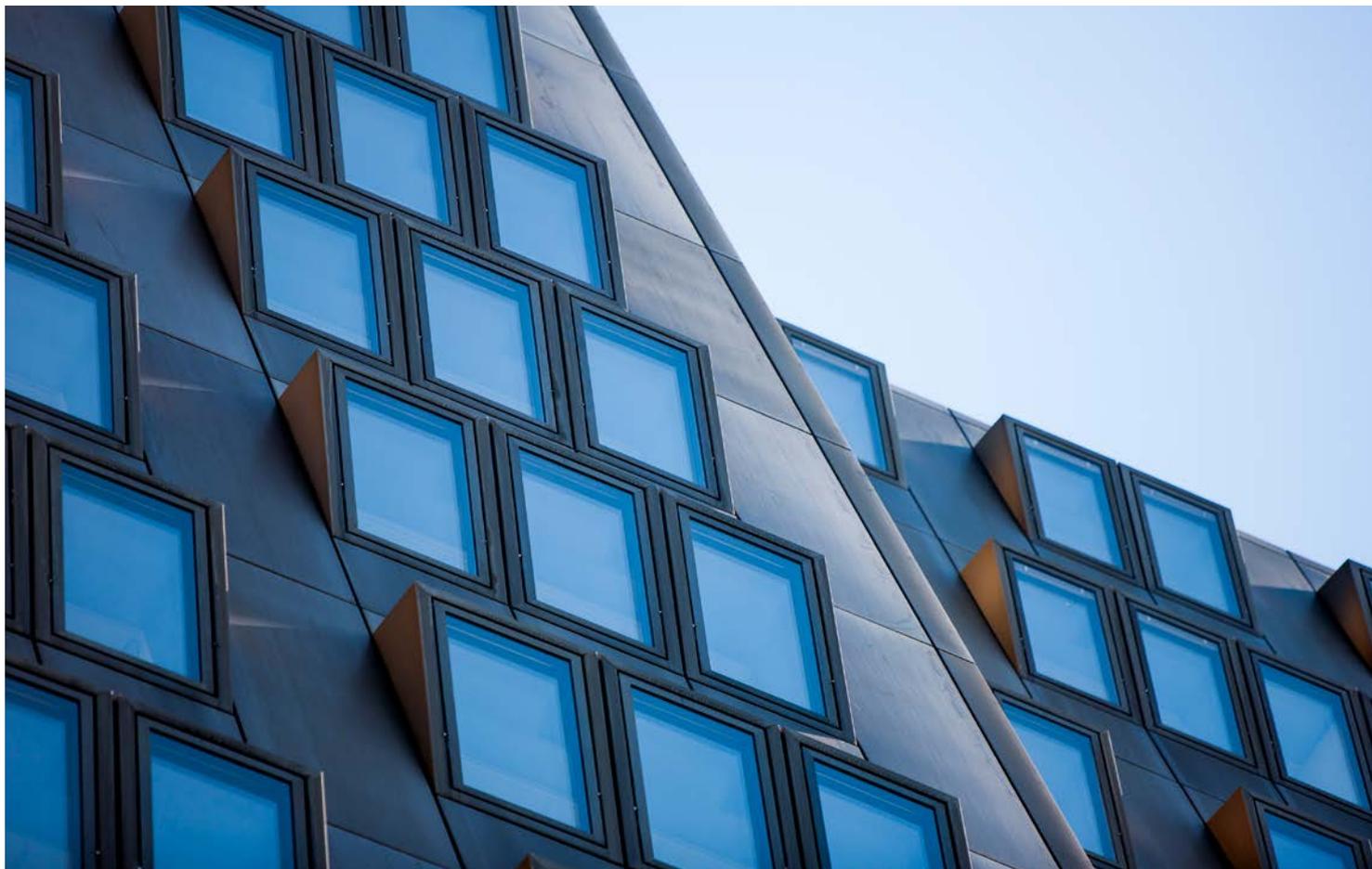
Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Bericht des Rechnungshofes

Reihe BUND 2022/24

Reihe SALZBURG 2022/3

Reihe TIROL 2022/3





Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes–Verfassungsgesetz sowie dem Gemeinderat der Stadt Innsbruck und dem Gemeinderat der Stadt Salzburg gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat. Der Bericht wird inhalts– und zeitgleich dem Tiroler Landtag und dem Salzburger Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes–Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Juli 2022

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E–Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSpreecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Prüfungsziel	7
Kurzfassung	7
Zentrale Empfehlungen	14
Zahlen und Fakten zur Prüfung	15
Prüfungsablauf und –gegenstand	17
I. Allgemeiner Teil	20
Zuständigkeiten	20
Rechtliche Grundlagen	20
Aufgaben der Schlichtungsstellen	25
Standorte	28
Standortverteilung	28
Anforderungen nach dem Mietrechtsgesetz	31
Bedarf für weitere Standorte	38
Standortreform	41
Kosten für Bürgerinnen und Bürger	45
Vollziehung des Wohnrechts	49
Sachliche Anwendungsbereiche	49
Zeitliche Anwendungsbereiche	52
Reformbestrebungen	53
II. Besonderer Teil	56
Organisation und Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen in Innsbruck und Salzburg	56
Zuordnung innerhalb der Stadtverwaltung	56
Ressourceneinsatz	57
Qualitäts- und Quantitätskennzahlen	59



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen
mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Verfahrensdauer _____	63
Elektronische Aktenführung _____	72
Vertretung _____	73
Beratungen _____	75
Informationsangebot _____	78
Nebenbeschäftigungen _____	80
Gesundheitsmanagement _____	82
Krankenstände inklusive Kuraufenthalte _____	82
Maßnahmen zur Gesundheitsförderung _____	82
III. Resümee _____	85
Schlussempfehlungen _____	88



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Von den Schlichtungsstellen bekannt gegebener Arbeitsanfall	___	35
Tabelle 2:	Ressourceneinsatz der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg	_____	57
Tabelle 3:	Quantitative und qualitative Kennzahlen der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg	_____	59
Tabelle 4:	Informationsangebot auf den Websites der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (Stand Mai 2021)	_____	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Rechtswege bei wohnrechtlichen Auseinandersetzungen (Stand Mai 2021) _____	18
Abbildung 2:	Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten für Schlichtungsstellen _____	21
Abbildung 3:	Anteil der Verfahren nach Verfahrensgegenständen bei den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg in den Jahren 2015 bis 2020 _____	26
Abbildung 4:	Gemeinden mit Schlichtungsstellen (Stand 1. Jänner 2021) ____	28
Abbildung 5:	Vergleich des Wohnungsbestands von Gemeinden mit Schlichtungsstelle sowie von ausgewählten Gemeinden ohne Schlichtungsstelle (Stand 1. Jänner 2020) _____	39
Abbildung 6:	Vergleich – Verfahrenskosten bei den Schlichtungsstellen Innsbruck und Salzburg und Verfahrenskosten bei Gericht (Stand Mai 2021) _____	46
Abbildung 7:	Organisatorische Zuordnung der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (Stand Mai 2021) _____	56
Abbildung 8:	Verteilung der Dauer der seit Anfang 2015 beantragten und bis Ende Dezember 2020 abgeschlossenen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (in %) _____	64
Abbildung 9:	Anzahl der im Zeitraum 2015 bis 2020 beantragten und zum 31. Dezember 2020 noch anhängigen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg ____	65
Abbildung 10:	Verteilung der Dauer der seit Anfang 2015 beantragten und Ende Dezember 2020 noch anhängigen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (in %) _____	66
Abbildung 11:	Anzahl der Tage zwischen Antragstellung und erstem Schlichtungsversuch (Median und Durchschnitt) der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg _____	70



Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMJ	Bundesministerium für Justiz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
COVID	corona virus disease (Coronaviruskrankheit)
EU	Europäische Union
EUR	Euro
f(f).	folgend(e)
Hrsg.	Herausgeber
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
IT	Informationstechnologie
LGBl.	Landesgesetzblatt
Mio.	Million(en)
MRG	Mietrechtsgesetz
rd.	rund
RH	Rechnungshof
Rz	Randziffer
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen
mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

VZÄ Vollzeitäquivalent(e)

WV Wiederverlautbarung

Z Ziffer

z.B. zum Beispiel



WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Inneres
- Bundesministerium für Justiz
- Stadt Innsbruck
- Stadt Salzburg

Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von November 2020 bis Mai 2021 die wohnrechtlichen Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in den Städten Innsbruck und Salzburg. Ziel der Gebärungsüberprüfung war die Beurteilung der Aufgabenwahrnehmung der für wohnrechtliche Angelegenheiten zuständigen Schlichtungsstellen und der dafür eingesetzten Ressourcen. Die Gebärungsüberprüfung umfasste das Bundesministerium für Justiz sowie die Städte Innsbruck und Salzburg. Erhebungen führte der RH auch beim Bundesministerium für Inneres durch.

Der überprüfte Zeitraum betraf die Jahre 2015 bis 2020.

Kurzfassung

Überblick

Über wohnrechtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieterinnen bzw. Mietern, Vermieterinnen bzw. Vermietern und Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern entscheidet in der Regel ein Gericht. Handelt es sich um ein Außerstreitverfahren über bestimmte wohnrechtliche Sachverhalte und liegt die Liegenschaft in einer Gemeinde mit einer wohnrechtlichen Schlichtungsstelle (in der Folge: **Schlichtungsstelle**), muss die Auseinandersetzung zuerst bei der Schlichtungsstelle anhängig gemacht werden, ehe sich die Parteien an das Gericht wenden können. (TZ 1)



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

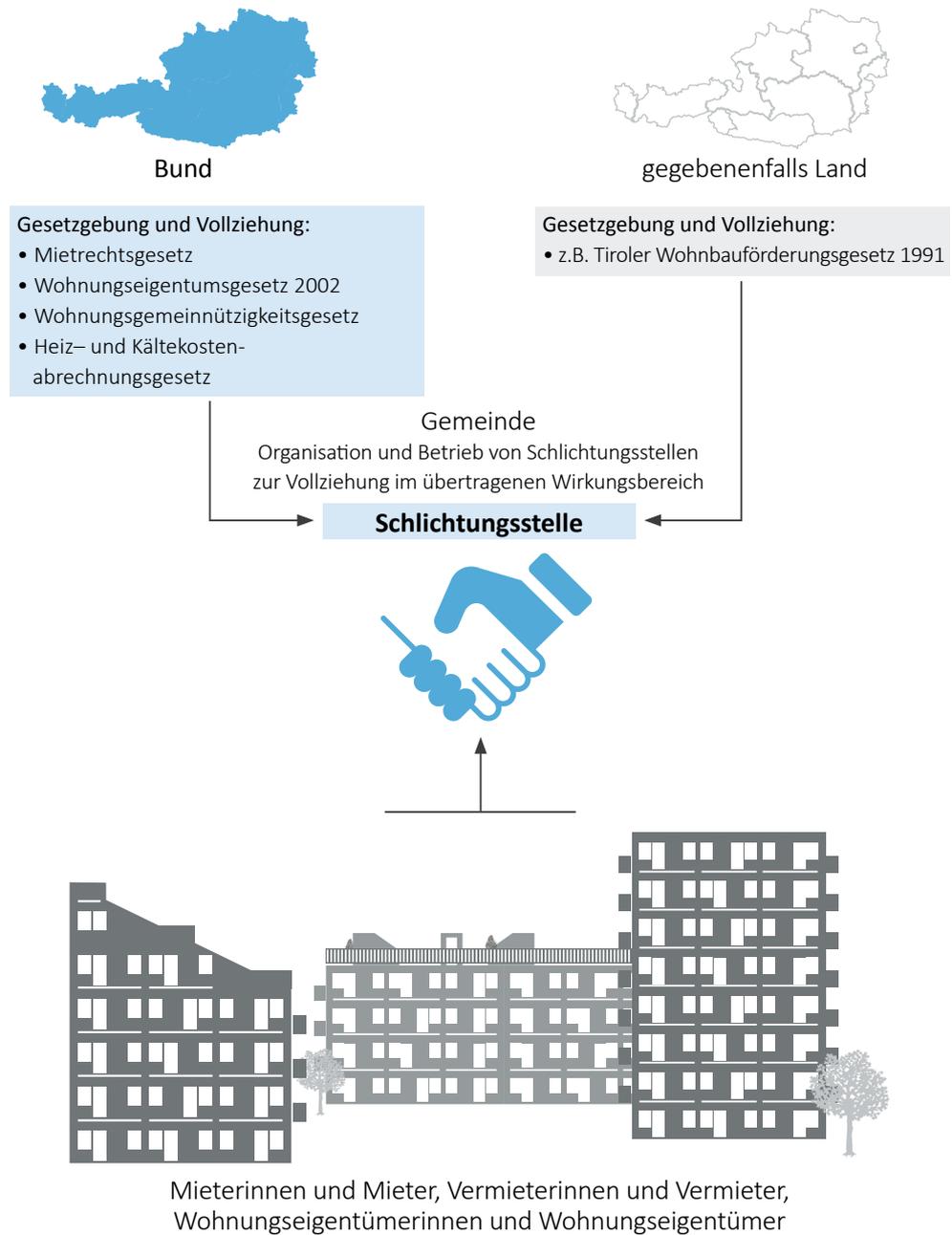
Als niederschwellige und bürgernahe Rechtsschutzeinrichtungen sollen Schlichtungsstellen es ermöglichen, in angemessener Zeit eine Entscheidung über einen wohnrechtlichen Sachverhalt zu bekommen sowie Rechte geltend zu machen. Sie haben insbesondere die Aufgabe, Streitigkeiten in wohnrechtlichen Angelegenheiten – etwa eine Prüfung des Hauptmietzinses – außergerichtlich zu behandeln und nach Möglichkeit einen Vergleich zwischen den Verfahrensparteien zu erreichen. Die Entscheidungsmöglichkeit in wohnrechtlichen Angelegenheiten durch Gemeinden gibt es in Österreich seit rd. 100 Jahren. Zweck der Schlichtungsstellen war eine Entlastung der Gerichte. 1923 verfügten 88 Gemeinden über derartige Entscheidungskompetenzen. Im Mai 2021 bestanden Schlichtungsstellen nur mehr in zehn Gemeinden. Die Stadt Innsbruck organisierte die Aufgaben der Schlichtungsstelle nicht zentral, sondern verfügte über zwei Schlichtungsstellen; sie bearbeiteten in den Jahren 2015 bis 2020 insgesamt 561 Verfahren. Bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg waren es im selben Zeitraum 392 Verfahren. (TZ 1, TZ 3)

I. Allgemeiner Teil

Kompetenzverteilung

Die Voraussetzungen für die Einrichtung von Schlichtungsstellen und deren Aufgaben waren in Gesetzen geregelt, für die der Bund zuständig war. Der Betrieb war Aufgabe der Gemeinden. Auch Länder konnten den Schlichtungsstellen Aufgaben übertragen. Für die im Zusammenhang mit den Schlichtungsstellen relevanten Regelungen des Mietrechtsgesetzes war das Bundesministerium für Justiz (in der Folge: **Justizministerium**) zuständig. Eine Besonderheit ergab sich bei der Vollziehung insofern, als neben dem Justizministerium auch das Bundesministerium für Inneres (in der Folge: **Innenministerium**) bei der Kundmachung der Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet wurden, mitwirkte. Dadurch bestand eine Kompetenz von zwei Bundesministerien bei der Einrichtung der Schlichtungsstellen. Diese gemeinsame Zuständigkeit erforderte eine enge Abstimmung und Koordination. (TZ 2)

Abbildung: Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten für Schlichtungsstellen



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Darstellung: RH



Standorte

Der Arbeitsanfall der Schlichtungsstellen war sehr unterschiedlich; bei in fünf Gemeinden eingerichteten Schlichtungsstellen betrug der jährliche Arbeitsanfall höchstens zwölf Verfahren. Das Justizministerium und das Innenministerium prüften im Jahr 2021 die gesetzlichen Voraussetzungen für die Schlichtungsstelle in der Stadtgemeinde Mürzzuschlag. Die Justizministerin und der Innenminister stellten mit Kundmachung vom April 2021 fest, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Stadtgemeinde Mürzzuschlag nicht mehr zutrafen. Eine Prüfung der übrigen Gemeinden mit Schlichtungsstellen unterblieb, obwohl diese Schlichtungsstellen jedenfalls seit mehr als 40 Jahren unverändert bestanden. (TZ 4, TZ 7)

Sechs der Anfang 2020 elf Gemeinden mit Schlichtungsstellen wiesen österreichweit auch den höchsten Wohnungsbestand auf, nämlich Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Salzburg und Wien mit rd. 65.000 Wohnungen bis rd. 1,05 Mio. Wohnungen je Gemeinde. Weitere vier Schlichtungsstellen waren in Gemeinden mit einem Wohnungsbestand von rd. 7.000 bis rd. 32.000 Wohnungen angesiedelt: in Leoben, Neunkirchen, St. Pölten und Stockerau. Im Vergleich dazu gab es in den Gemeinden Dornbirn, Steyr, Villach, Wels und Wiener Neustadt keine Schlichtungsstellen, obwohl dort rd. 23.000 bis rd. 39.000 Wohnungen je Gemeinde bestanden. (TZ 8)

Kosten

Der Zugang zu Rechtsschutzeinrichtungen und somit zu verbindlichen Rechtsentscheidungen kann für die Bürgerinnen und Bürger wesentlich von den damit verbundenen Kosten und Risiken beeinflusst sein. Daher kann eine niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere für Menschen mit geringerem Einkommen, zweckmäßig sein. Im Vergleich zu einem Gerichtsverfahren waren die Kosten eines Schlichtungsstellenverfahrens niedriger. Auch war kein Kostenersatz für sonstige Verfahrensbeteiligte zu leisten, weshalb das Verfahren mit einem niedrigeren finanziellen Risiko verbunden war als ein vergleichbares Gerichtsverfahren. Allerdings konnte es bei einem Verfahren vor einer Schlichtungsstelle in der Folge auch zu einem gerichtlichen Verfahren und damit zu weiteren Kosten kommen. (TZ 11)



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Abbildung: Vergleich – Verfahrenskosten bei den Schlichtungsstellen Innsbruck und Salzburg und Verfahrenskosten bei Gericht (Stand Mai 2021)



Verfahren vor den Schlichtungsstellen Innsbruck und Salzburg



Verfahren vor Gericht

Verwaltungsabgaben und Gerichtsgebühr		
Antrag	unentgeltlich	
Amtshandlung	unentgeltlich bei Amtshandlungen innerhalb der Schlichtungsstelle	€ 87,00 EUR je Verfahren
	€ 10,00 EUR (Salzburg) und 17,50 EUR (Innsbruck) je Organ und halbe Stunde bei Amtshandlungen außerhalb der Schlichtungsstelle	
Bescheid	€ 6,50 EUR je positiven Bescheid 3,20 EUR je Sichtvermerk	
sonstige Kosten		
Kosten für rechtliche Beratung oder Vertretung	€ entgeltlich	€ entgeltlich
Kosten für Gutachten	unentgeltlich bei der Beiziehung von Amtssachverständigen	€ entgeltlich bei der Beiziehung von privaten Sachverständigen
	€ entgeltlich bei der Beiziehung von privaten Sachverständigen (Ausnahmefall)	
Kostenersatz für Verfahrensbeteiligte	ausgeschlossen	€ möglich

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; BMJ; Darstellung: RH

Die Gemeinden trugen die Kosten für die Tätigkeit der Schlichtungsstellen. Für bestimmte Amtshandlungen sah das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz jedoch die Einhebung von Verwaltungsabgaben vor, die in Verordnungen des Bundes oder der Länder konkretisiert waren und den Gemeinden als Einnahmen zuflossen. Die Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg waren zur Einhebung der Verwaltungsabgaben verpflichtet, sofern dadurch der Unterhalt der Antragstellerin



oder des Antragstellers bzw. der Personen, für die sie bzw. er zu sorgen hatte, nicht gefährdet war. Trotzdem hoben die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck keine Verwaltungsabgaben ein, obwohl den Gemeinden diesbezüglich kein Ermessensspielraum zukam. (TZ 10, TZ 11, TZ 12)

Reformbestrebungen

Für die Schlichtungsstellen und das Wohnrecht bestanden seit Jahren Reformansätze. Dies betraf insbesondere die Vollziehung des Mietrechtsgesetzes aufgrund verschiedener sachlicher und zeitlicher Anwendungsbereiche. Komplexe Bestimmungen im Wohnrecht konnten die Vollziehung durch die Schlichtungsstellen – gleichermaßen wie durch die Gerichte – infolge zusätzlich erforderlicher personeller und zeitlicher Ressourcen verteuern. Klare Vorschriften können bei Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern zu mehr Rechtssicherheit und Vertrauen in den Rechtsstaat führen, was wiederum eine Entlastung der Schlichtungsstellen und Gerichte bewirken könnte. (TZ 9, TZ 14, TZ 15, TZ 16)

II. Besonderer Teil

Organisation und Aufgabenwahrnehmung

Die Personalkosten je Verfahren waren bei den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck mit 2.432 EUR höher als bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg mit 2.112 EUR. Dies war auf die höhere Personalausstattung und die geringere Anzahl von Verfahren je Vollzeitäquivalent zurückzuführen. (TZ 18)

Den Schlichtungsstellen war eine gesetzlich vorgesehene Verfahrensdauer von höchstens sechs Monaten vorgegeben. Trotzdem hatten von den bis Ende Dezember 2020 abgeschlossenen Verfahren viele länger gedauert: in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck rund zwei Drittel aller Verfahren und in der Schlichtungsstelle II rund ein Fünftel sowie in der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg rund ein Drittel. Teilweise dauerten Verfahren länger als zwei Jahre. (TZ 21)

Ein Grund für die erheblichen Verzögerungen in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck lag u.a. in der Trennung in zwei voneinander unabhängige Schlichtungsstellen. Dadurch war auch keine flexible Reaktion auf Abwesenheiten durch Vertretungen möglich. Ein Rückstau in der Aktenerledigung entstand. Die Schlichtungsstelle I war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheiten rund vier Monate unbesetzt. (TZ 23, TZ 26)



Die Städte Innsbruck und Salzburg hatten Nebenbeschäftigungen für Bedienstete der Schlichtungsstellen nur teilweise zeitlich und örtlich beschränkt. Dabei hatte für die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg der Vorgesetzte im Zuge der Genehmigung auf eine mögliche Unvereinbarkeit der Nebenbeschäftigung mit dienstlichen Aufgaben hingewiesen: Ein Bediensteter der Schlichtungsstelle war u.a. als Obmann eines Wohnungseigentümergebietes tätig. Diese Befangenheit brachte auch eine Partei in einem Schlichtungsverfahren vor. (TZ 29)

III. Resümee

Zusammenfassend verwies der RH in Bezug auf Schlichtungsstellen auf folgende Entwicklungen und Probleme: (TZ 32)

- große Unterschiede im Arbeitsanfall der zehn Schlichtungsstellen, die im Jahr 2021 bestanden, mit einer sehr geringen Belastung in fast der Hälfte der Schlichtungsstellen;
- zum Teil nicht effiziente und nicht effektive Aufgabenwahrnehmung der in den Städten Innsbruck und Salzburg überprüften Schlichtungsstellen: lange Verfahrensdauer, fehlende fachliche Vertretung der Bediensteten;
- eingeschränkte Zuständigkeit der Schlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten: z.B. waren die Gerichte und nicht die Schlichtungsstellen bei Streitigkeiten über den Mietzins für Wohnungen im Teilanwendungs- oder Vollausbereich zuständig;
- Anforderungen zu Einrichtung und Weiterbestand von Schlichtungsstellen:
 - Kompetenz von zwei Bundesministerien bei der Feststellung über die Einrichtung bzw. den Bestand einer Schlichtungsstelle,
 - Interpretationsspielraum aufgrund allgemein gehaltener gesetzlicher Anforderungen (Anzahl der Verfahren und Vorhandensein von fachlich geschulten Bediensteten),
 - seit 40 Jahren keine bedarfsorientierte Prüfung der Anforderungen für den Weiterbestand bzw. die Neueinrichtung einer Schlichtungsstelle;
- Problematik der Kostentragung insofern, als dem Bund zwar die Einrichtung einer Schlichtungsstelle zugute kommt, die betreffende Gemeinde aber die personellen und sonstigen Ressourcen für die Schlichtungsstelle zur Verfügung stellen muss;
- zusätzliche personelle und zeitliche Ressourcen infolge eines zum Teil komplexen Wohnrechts z.B. aufgrund verschiedener sachlicher und zeitlicher Anwendungsbeispiele; dieses Problem ist genereller Natur, weil es neben den Schlichtungsstellen auch die Gerichte betrifft.

Nach Ansicht des RH war eine gesamtheitliche Betrachtung für die öffentliche Hand anzustellen. Reformbestrebungen gibt es seit vielen Jahren. Die Einrichtung von Schlichtungsstellen sollte auf jener Ebene bzw. bei jener (Verwaltungs-)Einheit erfolgen, die sich innerhalb der öffentlichen Hand für die Zielerreichung am zweckmäßigsten erweist. (TZ 32)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Das Bundesministerium für Justiz sollte – unter Einbindung des Österreichischen Städte- und Gemeindebundes – Kriterien zur einheitlichen Beurteilung der gesetzlich geforderten Entlastung der Gerichte erarbeiten und insbesondere Schwellenwerte (z.B. Anzahl der Verfahren) definieren, wann die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens gerechtfertigt ist. (TZ 7)
- Es wäre eine Initiative zu setzen, um die verschiedenen Reformansätze zur Neuordnung der Schlichtungsstellen zu prüfen und die für die Zielerreichung zweckmäßigste (Verwaltungs-)Einheit innerhalb der öffentlichen Hand dem Gesetzgeber vorzuschlagen. Dabei wäre auch zu prüfen, inwieweit die Einrichtung von Schlichtungsstellen nur in einzelnen Gemeinden und die damit verbundenen unterschiedlichen Formen der Rechtsverfolgung mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind. (TZ 32)
- Im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen sollte das Bundesministerium für Justiz eine österreichweit flächendeckende, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten mit einheitlichen Tarifen und beschränktem Kostenrisiko vorschlagen. (TZ 11)
- Das Bundesministerium für Justiz sollte eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch hinterfragen. (TZ 16)
- Die Stadt Innsbruck sollte die Effizienz der Schlichtungsstellen erhöhen. (TZ 18)
- Die Städte Innsbruck und Salzburg sollten die Dauer der vor den Schlichtungsstellen geführten Verfahren mit dem Ziel verkürzen, eine Erledigung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen sicherzustellen. (TZ 21)



Zahlen und Fakten zur Prüfung

Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg	
Rechtsgrundlagen	<p>Mietrechtsgesetz, BGBl. 520/1981 i.d.g.F.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kundmachung der Bundesminister für Justiz und für Inneres, mit der die zur Entscheidung im Sinn des § 36 des Mietengesetzes berufenen Gemeinden festgestellt werden, BGBl. 299/1979 – Kundmachung der Bundesministerin für Justiz und des Bundesministers für Inneres über die zur Entscheidung im Sinn des § 39 des Mietrechtsgesetzes berufenen Gemeinden, BGBl. II 158/2021 <p>Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I 70/2002 i.d.g.F.</p> <p>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. 139/1979 i.d.g.F.</p> <p>Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, BGBl. 827/1992 i.d.g.F.</p> <p>Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991, LGBl. 55/1991 i.d.g.F.</p>
Gemeinden mit Schlichtungsstellen	<p>Entscheidung durch Gemeinde in wohnrechtlichen Angelegenheiten seit den 1920er Jahren</p> <p>1923: 88 Gemeinden</p> <p>1956: 22 Gemeinden</p> <p>April 2021: 10 Gemeinden (Graz, Innsbruck, Klagenfurt am Wörthersee, Leoben, Linz, Neunkirchen, Salzburg, St. Pölten, Stockerau, Wien)</p>
Aufgaben der Schlichtungsstellen	<p>durch wohnrechtliche Gesetze zugewiesene Aufgaben, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prüfung des Hauptmietzinses – Rückforderung von Kautionen – Feststellung von Wohnungseigentumsanteilen – Beauftragung zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am oder im Gebäude
Aufgaben des Bundesministeriums für Justiz	<p>Legistik und Vollziehung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mietrechtsgesetz – Wohnungseigentumsgesetz 2002
Aufgaben des Bundesministeriums für Inneres	<p>Vollziehung Mietrechtsgesetz (bei der Einrichtung von Schlichtungsstellen)</p>



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen
mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg		
Kenndaten der Schlichtungsstellen	Innsbruck	Salzburg
eingesetzte Ressourcen ¹	in Vollzeitäquivalenten	
Personal	3,88	1,69
	in EUR	
Personalkosten	216.260	134.898
Personalkosten je Vollzeitäquivalent	55.609	79.622
Personalkosten je Verfahren	2.432	2.112
Verfahren ²	Anzahl (in %)	
abgeschlossene Verfahren	444	350
<i>davon Verfahrensdauer über 6 Monate</i>	<i>176 (40)</i>	<i>121 (35)</i>
offene Verfahren	117	42
<i>davon Verfahrensdauer über 6 Monate</i>	<i>84 (72)</i>	<i>15 (36)</i>

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Städte Innsbruck und Salzburg

¹ Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2020

² Summe der Jahre 2015 bis 2020



Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von November 2020 bis Mai 2021 die wohnrechtlichen Schlichtungsstellen (in der Folge: **Schlichtungsstellen**) mit Schwerpunkt in den Städten Innsbruck und Salzburg. Schlichtungsstellen sind vor allem in größeren Gemeinden vorhandene, niederschwellige, bürgernahe Rechtsschutzeinrichtungen, die es ermöglichen sollen, in angemessener Zeit eine Entscheidung über einen Sachverhalt zu bekommen bzw. Rechte geltend zu machen.

Ziel der Gebarungsüberprüfung war es, die Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen und die dafür eingesetzten Ressourcen zu beurteilen. Die Gebarungsüberprüfung umfasste das Bundesministerium für Justiz (in der Folge: **Justizministerium**) sowie die Städte Innsbruck und Salzburg. Erhebungen führte der RH auch beim Bundesministerium für Inneres (in der Folge: **Innenministerium**) durch. Dies deshalb, weil das Justizministerium gemeinsam mit dem Innenministerium durch Kundmachung festzustellen hat, welche Gemeinde mit einer Schlichtungsstelle zur Entlastung der Gerichte betraut ist (TZ 2).

Der RH bezog in seine Feststellungen sämtliche Schlichtungsstellen in Österreich mit ein, sofern die darauf basierenden Empfehlungen von allgemeiner Bedeutung waren, wie insbesondere bei den Feststellungen zu den Standorten sowie zur Entlastung der Gerichte in TZ 4 sowie TZ 7 bis TZ 10.

Der überprüfte Zeitraum betraf die Jahre 2015 bis 2020. Einzelne Feststellungen bezogen sich auch auf vorhergehende Jahre sowie das erste Halbjahr 2021.

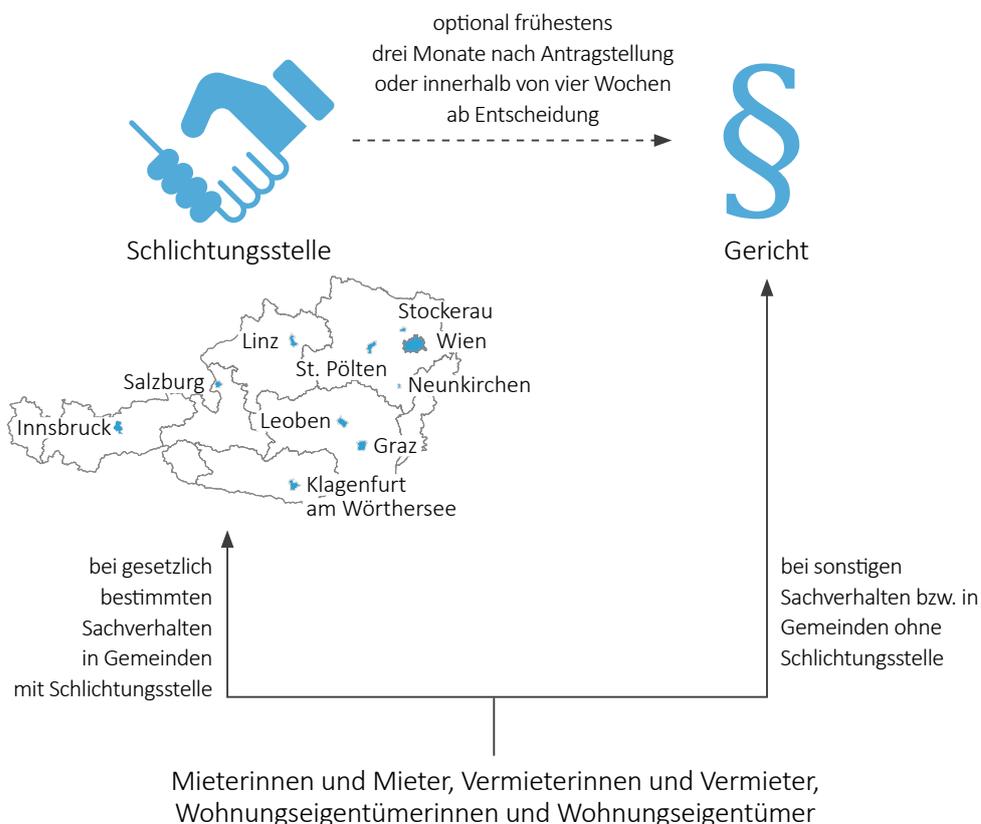
(2) Über wohnrechtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieterinnen bzw. Mietern, Vermieterinnen bzw. Vermietern und Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern entscheidet in der Regel ein Gericht entweder in einem Streitverfahren oder in einem Außerstreitverfahren. Das Außerstreitverfahren gilt im Vergleich zum Streitverfahren als weniger formgebundenes und mehr hilfeorientiertes Rechtsfürsorgeverfahren und zielt darauf ab, einen Vergleich zwischen den Verfahrensparteien zu erreichen. Welche wohnrechtlichen Auseinandersetzungen (z.B. Prüfung des Hauptmietzinses) das Gericht im Außerstreitverfahren zu entscheiden hat, ist gesetzlich festgelegt.

Zweck der Schlichtungsstellen ist eine Entlastung der Gerichte. Liegt die Liegenschaft, die Gegenstand einer Auseinandersetzung im Außerstreitverfahren ist, in einer Gemeinde mit einer Schlichtungsstelle, muss die Auseinandersetzung zuerst bei der Schlichtungsstelle anhängig gemacht werden, ehe sich die Parteien in der Folge an das Gericht wenden können. Frühestens drei Monate nach Antragstellung bei der Schlichtungsstelle kann jede Partei das Gericht zur Entscheidung anrufen, auch wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle noch anhängig ist. Die Parteien

können sich aber auch nach einer Entscheidung der Schlichtungsstelle innerhalb von vier Wochen an das Gericht wenden.

Nachfolgende Abbildung fasst die bei Auseinandersetzungen in wohnrechtlichen Sachverhalten bestehenden Rechtswege zusammen:

Abbildung 1: Rechtswege bei wohnrechtlichen Auseinandersetzungen (Stand Mai 2021)



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Darstellung: RH

Entscheidungen durch Gemeinden in wohnrechtlichen Angelegenheiten gab es als Besonderheit des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens bereits seit den 1920er Jahren. Im Jahr 1923 verfügten 88 Gemeinden über derartige Entscheidungskompetenzen, im Jahr 1956 waren nur noch 22 Gemeinden zur Entscheidung berechtigt.¹ Zwischen dem Jahr 1979 und dem Jahr 2021 bestanden Schlichtungsstellen in elf Gemeinden, seit April 2021 in zehn Gemeinden.

¹ *Kulhanek* in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), Gesamtkommentar Wohnrecht I (2018) § 39 MRG Rz 1; *Mayr*, Die Entwicklung der wohnrechtlichen Schlichtungsstellen, wohnrechtliche blätter 2003, S. 349



(3) Zu dem im Jänner 2022 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Innenministerium, das Justizministerium, die Stadt Innsbruck und die Stadt Salzburg im April 2022 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen an das Justizministerium sowie an die Städte Innsbruck und Salzburg im Juli 2022. Gegenüber dem Innenministerium gab er keine Gegenäußerung ab.

(4) Das Justizministerium hielt in seiner Stellungnahme fest, dass die Empfehlungen in TZ 2, TZ 3, TZ 5, TZ 7, TZ 8, TZ 10, TZ 11, TZ 16 und TZ 32 auf Gesetzesänderungen abzielen oder Gesetzesänderungen voraussetzen würden. Nach den Festlegungen im Regierungsprogramm 2020–2024 solle die Initiative für Reformschritte im Wohnrecht nicht von ministeriellen Arbeiten, sondern explizit von parlamentarischen Impulsen ausgehen. Es müsse auch zunächst eine politische Festlegung auf die wesentlichen Inhalte der Mietrechtsreform abgewartet werden. Die Erfahrungen aus früheren Legislaturperioden hätten im Übrigen gezeigt, dass der Versuch, eine Reform eines gesellschaftspolitisch so kontroversiellen Rechtsgebiets wie des Mietrechts allein durch administrativ erarbeitete Vorschläge ohne einen zuvor gefundenen politischen Grundkonsens anzustoßen, zum Scheitern verurteilt sei.

(5) Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass ein Regierungsprogramm die Grundlage für die Arbeit der Bundesregierung bildet. Es war für den RH deshalb nicht nachvollziehbar, warum das Justizministerium davon ausging, dass für im Regierungsprogramm festgelegte Vorhaben nicht das jeweils zuständige Bundesministerium erste Initiativen setzen sollte, sondern das Parlament. Darüber hinaus verwies der RH auf die am 30. Dezember 2021 kundgemachte Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (TZ 16), die auf einer Regierungsvorlage und nicht auf einem Initiativantrag beruhte und – laut Erläuterungen zur Regierungsvorlage – die Ankündigung im Regierungsprogramm 2020–2024 zu diesem Rechtsbereich umsetzen sollte. Der RH verblieb daher bei seinen Empfehlungen, entsprechende gesetzliche Änderungen vorzuschlagen.



I. Allgemeiner Teil

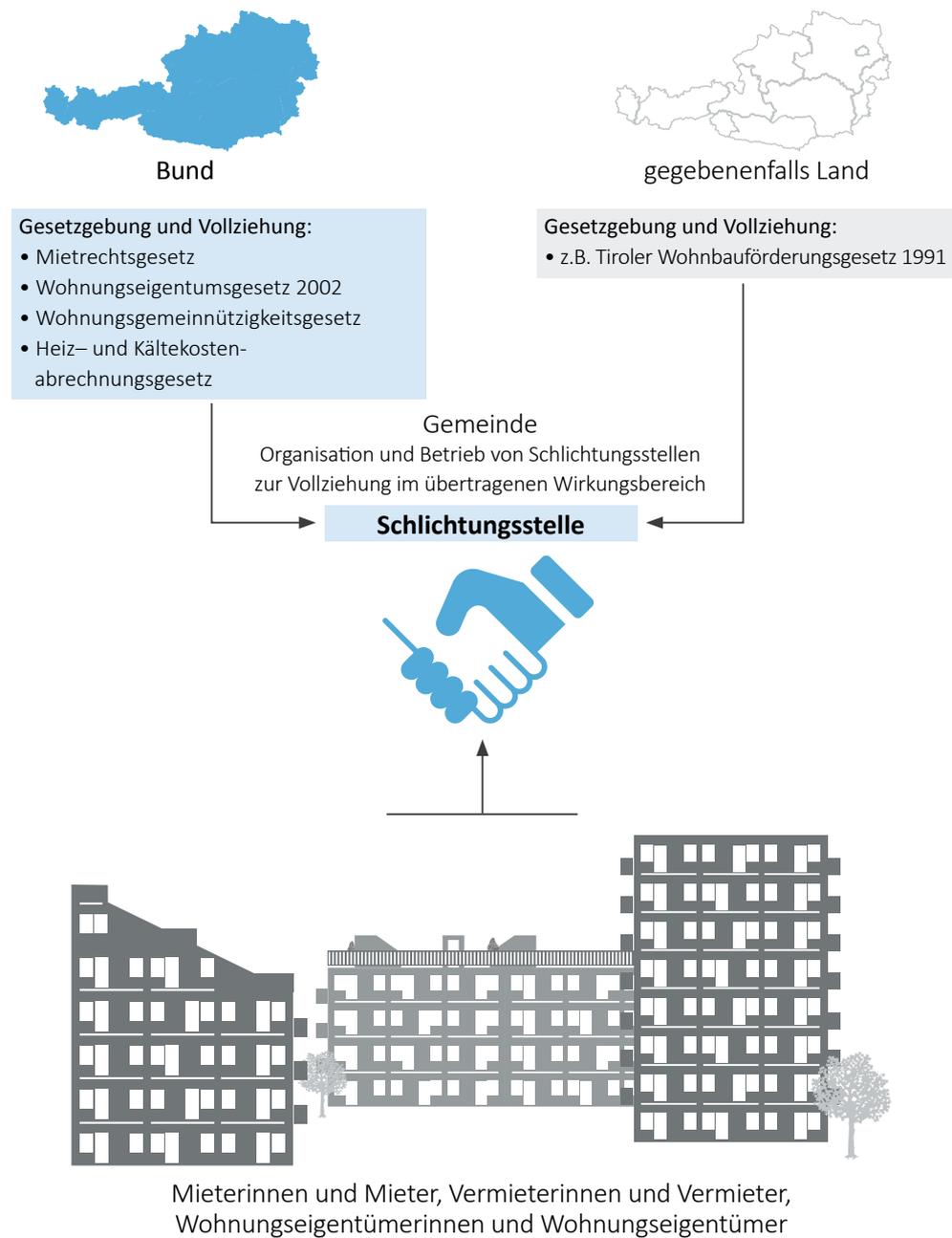
Zuständigkeiten

Rechtliche Grundlagen

- 2.1 (1) Eine Kundmachung der Bundesministerin bzw. des Bundesministers für Justiz und der Bundesministerin bzw. des Bundesministers für Inneres bezeichnet die Gemeinden, in denen eine Schlichtungsstelle eingerichtet ist. Eine solche Kundmachung gab es nach 1979 erst wieder 2021.

Die Zuständigkeiten für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle und deren Aufgaben stellten sich wie folgt dar:

Abbildung 2: Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten für Schlichtungsstellen



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Darstellung: RH

Die Voraussetzungen für die Einrichtung von Schlichtungsstellen in Gemeinden und deren Aufgaben waren im Mietrechtsgesetz² geregelt. Daneben wiesen auf bundes-

² §§ 39 f., BGBl. 520/1981 i.d.G.F.

gesetzlicher Ebene das Wohnungseigentumsgesetz 2002³, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz⁴ und das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz⁵ den Schlichtungsstellen Aufgaben zu.

(2) Gemäß dem Bundes-Verfassungsgesetz⁶ war der Bund für die Gesetzgebung und die Vollziehung dieser Gesetze zuständig. Die Verteilung der Zuständigkeit innerhalb der Bundesverwaltung war im Bundesministeriengesetz 1986⁷ und in den Vollziehungsbestimmungen der jeweiligen Gesetze geregelt.

Das Justizministerium war für legistische Angelegenheiten des Mietrechtsgesetzes und des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zuständig, das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft⁸ (in der Folge: **Wirtschaftsministerium**) für jene des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes.⁹ Das Innenministerium wirkte ausschließlich bei den vom Justizministerium vorbereiteten Kundmachungen mit, indem die beiden Bundesministerinnen bzw. Bundesminister mittels gemeinsamer Kundmachung jene Gemeinden feststellten, welche die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle (TZ 5, TZ 6, TZ 7) erfüllten, und diese namentlich bezeichneten. Seit der Kundmachung im Jahr 1979 beschränkte sich die Vollziehungstätigkeit des Innenministeriums auf die Mitwirkung an einer einzigen weiteren Kundmachung vom April 2021. Die Vorbereitung und legistische Aufbereitung der Kundmachung erfolgten federführend durch das Justizministerium.

Das Verfahren vor den Schlichtungsstellen unterlag einzelnen Bestimmungen für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren (über die Einleitung des Verfahrens, über Schriftsätze, über Säumnisfolgen, über die Unterbrechung und das Ruhen des Verfahrens sowie über das Beweisverfahren), wofür das Justizministerium zuständig war. Im Übrigen war das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991¹⁰ anzuwenden (z.B. für die Beurteilung der Parteistellung oder von Fristen).

³ BGBl. 70/2002 i.d.g.F.

⁴ BGBl. 139/1979 i.d.g.F.

⁵ BGBl. 827/1992 i.d.g.F.

⁶ Art. 10 Abs. 1 Z 6, BGBl. 1/1930 i.d.g.F.

⁷ Anlage zu § 2, BGBl. 76/1986 i.d.g.F.

⁸ Die Angelegenheiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes waren bis 17. Juli 2022 beim Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort angesiedelt. Mit Inkrafttreten der Bundesministeriengesetz-Novelle 2022 am 18. Juli 2022, BGBl. I 98/2022, ressortieren diese Angelegenheiten zum Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft.

⁹ Der Fokus der Gebarungsüberprüfung lag auf der Einrichtung von Schlichtungsstellen und der Aufgabenwahrnehmung in den Städten Innsbruck und Salzburg. Das Wirtschaftsministerium war daher nicht von der Gebarungsüberprüfung umfasst.

¹⁰ BGBl. 51/1991 i.d.g.F.

(3) Auch die Länder konnten den Schlichtungsstellen Aufgaben übertragen. Das Land Tirol machte davon Gebrauch (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991¹¹), das Land Salzburg nicht.

(4) Die Vollziehung der für die Schlichtungsstellen maßgeblichen Bundes- und Landesgesetze erfolgte im übertragenen Wirkungsbereich in Form der mittelbaren Verwaltung durch die Gemeinden.¹² Die Gemeinden waren für die Organisation und den Betrieb der Schlichtungsstellen zuständig und hatten diese auf eigene Kosten im übertragenen Wirkungsbereich im Auftrag und nach den Weisungen des Bundes bzw. des Landes zu führen.¹³ Die zuständige Behörde war die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister, die bzw. der sich in den Städten Innsbruck und Salzburg zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben des Stadtmagistrats bediente. Die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister unterstand fachlich den Weisungen der Landeshauptfrau bzw. des Landeshauptmanns für Bundesangelegenheiten sowie der Landesregierung für Landesangelegenheiten. Die Bundesministerinnen bzw. Bundesminister, die Landeshauptleute und die Landesregierungen waren berechtigt, jeweils für ihren Bereich Informationen einzuholen und Maßnahmen zur Sicherung der Effizienz der Verwaltung zu setzen. Die Landeshauptfrau bzw. der Landeshauptmann unterlag diesbezüglich fachlich den Weisungen durch die Bundesministerin bzw. den Bundesminister. Die Zuständigkeit zur Weisungserteilung innerhalb des Bundes richtete sich nach den jeweiligen Gesetzen, ein direktes Weisungsrecht der Bundesministerin bzw. des Bundesministers an die Bürgermeisterin bzw. den Bürgermeister war nicht vorgesehen.

2.2 Nach Ansicht des RH erforderte die Verteilung der Zuständigkeiten betreffend die Schlichtungsstellen eine enge Abstimmung und Koordination zwischen

- dem Bund (insbesondere dem Justizministerium, dem Innenministerium und dem Wirtschaftsministerium) und den Ländern sowie
- den Gemeinden im übertragenen Wirkungsbereich, die nach den Weisungen der Bundes- und Landesorgane für die Vollziehung zuständig waren.

Der RH wies darauf hin, dass für einzelne im Zusammenhang mit den Schlichtungsstellen relevante organisatorische und verfahrensrechtliche Regelungen des Mietrechtsgesetzes sowohl die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Justiz als auch die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Inneres zuständig waren. Mit diesen Vollziehungsaufgaben war federführend das Justizministerium befasst, während sich die Aufgabe des Innenministeriums vor allem auf eine Mitwirkung bei einer Kundmachung beschränkte. Der RH verwies auf die Kompetenz von zwei Bundesministerien bei der Einrichtung von Schlichtungsstellen.

¹¹ § 28, LGBl. 55/1991 i. d. G. F.

¹² siehe auch *Weber* in Korinek/Holoubek/Bezemek/Fuchs/Martin/Zellenberg (Hrsg.), Österreichisches Bundesverfassungsrecht, Art. 119 B-VG Rz 3 (13. Lieferung 2017)

¹³ Art. 119 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz



Er empfahl dem Justizministerium, die Zusammenführung der Vollziehungsaufgaben des Bundes für die Schlichtungsstellen in seinem Ressort vorzubereiten und dem Gesetzgeber unter Einbindung des Innenministeriums eine entsprechende Änderung des Mietrechtsgesetzes vorzuschlagen.

- 2.3 (1) Das Justizministerium führte in seiner Stellungnahme aus, dass durch die Kundmachung lediglich ein Status quo festzustellen sei, nämlich auf welche Gemeinden die Voraussetzungen für die Einrichtung von Schlichtungsstellen gemäß Mietrechtsgesetz zutreffen würden. Das Justizministerium sei jedoch nicht für die Anordnung und die Erfüllung der (organisatorischen) Voraussetzungen zuständig. Die Einrichtung von Schlichtungsstellen auf Gemeindeebene könne bundesgesetzlich nicht angeordnet werden, sondern falle im Rahmen des Gemeindeorganisationsrechts in die Kompetenz der Länder. Auch würde sich aus dem Mietrechtsgesetz keine Verpflichtung der in der Kundmachung angeführten Gemeinden zum Erhalt der Schlichtungsstelle ergeben.

Das Justizministerium hielt weiters fest, dass die Ausführungen des RH, wonach die gemeinsame Zuständigkeit des Justizministeriums und des Innenministeriums eine enge Abstimmung und Koordination erfordere, jenen Ausführungen widersprechen würden, wonach sich die Vollziehungstätigkeit des Innenministeriums seit der Kundmachung im Jahr 1979 auf die Mitwirkung an einer einzigen weiteren Kundmachung im April 2021 beschränkt habe.

(2) Das Innenministerium bestätigte in seiner Stellungnahme, dass sich seit der Kundmachung im Jahr 1979 seine Tätigkeit auf die Mitwirkung an einer einzigen Kundmachung vom April 2021 beschränkt habe. Das Justizministerium habe diese federführend vorbereitet und legislativ aufbereitet. Das Innenministerium begrüßte die Empfehlung des RH und hielt fest, dass diese Anregung seiner gegenüber dem Justizministerium bereits zur Zeit der Gebarungsüberprüfung sowie im Zuge der Kundmachung vom April 2021 vorgeschlagenen Vorgehensweise entspreche.

- 2.4 (1) Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass seiner Ansicht nach die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Schlichtungsstellen interpretationsbedürftig waren (**TZ 7**), um feststellen zu können, auf welche Gemeinden die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle zutrafen, und um im Anschluss daran eine entsprechende Kundmachung erlassen zu können.

Der RH teilte die Ansicht des Justizministeriums, dass eine Kundmachung gemäß § 39 Abs. 1 Mietrechtsgesetz lediglich feststellt, ob die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in einer Gemeinde zutrafen oder nicht, und dass die genannte Gemeinde, aber nicht das Justizministerium, für deren Einrichtung zuständig war.



Der RH betonte daher nochmals, dass die Verteilung der Zuständigkeiten zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden eine enge Abstimmung und Koordination zwischen sämtlichen Gebietskörperschaften erforderte und verblieb bei seiner Empfehlung.

(2) Der RH würdigte die Stellungnahme des Innenministeriums, das die Empfehlung des RH zur Zusammenführung der Vollziehungsaufgaben des Bundes für Schlichtungsstellen im Justizministerium begrüßte, positiv.

Aufgaben der Schlichtungsstellen

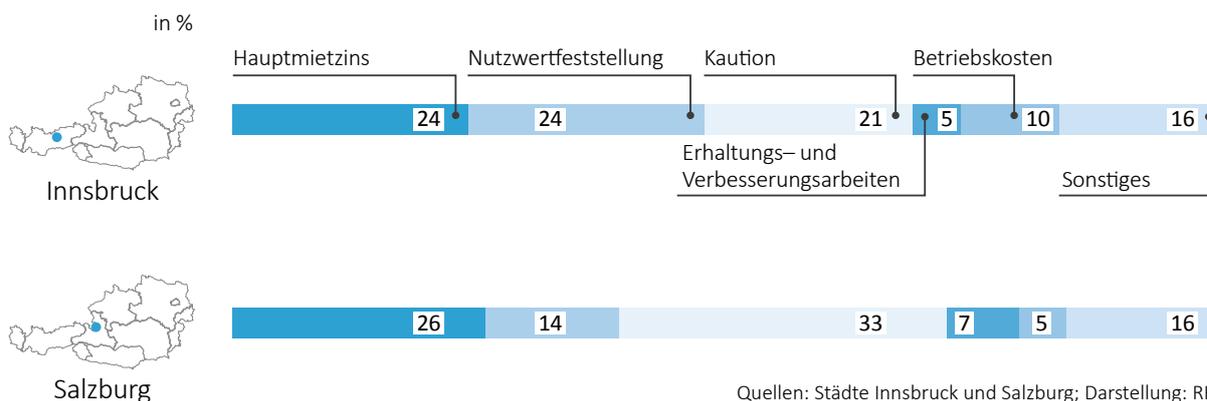
- 3.1 (1) Die Aufgaben der Schlichtungsstellen waren in den wohnrechtlichen Bestimmungen des Bundes (Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz) explizit genannt. Das Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 wies der Stadt Innsbruck darüber hinaus die Aufgabe zu, über die Rechtmäßigkeit von Mietzins- und Betriebskostenerhöhungen bei geförderten Wohnungen zu entscheiden. Bei Streitigkeiten, die in die örtliche und sachliche Zuständigkeit einer Schlichtungsstelle fielen, war die Anrufung der Schlichtungsstelle Prozessvoraussetzung für ein allenfalls darauffolgendes Gerichtsverfahren. Rechtsuchende Bürgerinnen und Bürger hatten daher – abhängig von der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit einer Schlichtungsstelle – unterschiedliche Rechtswege zu beschreiten (TZ 1).



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen
mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Nachfolgende Abbildung stellt den Anteil der Verfahren bei den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg nach den jeweiligen Verfahrensgegenständen in den Jahren 2015 bis 2020 dar:

Abbildung 3: Anteil der Verfahren nach Verfahrensgegenständen bei den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg in den Jahren 2015 bis 2020



Die Stadt Innsbruck verfügte über zwei Schlichtungsstellen, die Schlichtungsstelle I und die Schlichtungsstelle II. Sie bearbeiteten in den Jahren 2015 bis 2020 insgesamt 561 Verfahren, wovon 301 Verfahren auf die Schlichtungsstelle I und 260 auf die Schlichtungsstelle II entfielen. Es handelte sich dabei um 134 Verfahren (24 %) über die Angemessenheit des Hauptmietzinses, um 134 Verfahren (24 %) über die Feststellung von Nutzwerten von Wohnungen entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 und um 119 Verfahren (21 %) über die Höhe der rückforderbaren Kautionen nach Ende eines Mietverhältnisses; 57 Verfahren (10 %) betrafen Betriebskosten und 27 Verfahren (5 %) die Beauftragung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten.

Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg bearbeitete in den Jahren 2015 bis 2020 insgesamt 392 Verfahren. Mehr als die Hälfte davon entfiel auf Verfahren über die Höhe der rückforderbaren Kautionen (130 Verfahren oder 33 %) und die Angemessenheit des Hauptmietzinses (100 Verfahren oder 26 %). 54 Verfahren (14 %) betrafen Verfahren zur Nutzwertfeststellung von Wohnungen. Weiters führte die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg 28 Verfahren (7 %) über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und 18 Verfahren (5 %) über Betriebskosten.



(2) Die gesetzliche Zuteilung der einzelnen Aufgaben zu den Schlichtungsstellen war teils historisch gewachsen, sie erfolgte ungeachtet ihrer personellen und fachlichen Ressourcen und ohne Einbeziehung der betroffenen Schlichtungsstellen. So übertrug die nach einem parlamentarischen Initiativantrag erfolgte Wohnrechtsnovelle 2009¹⁴ den Schlichtungsstellen u.a. die Aufgabe, die Höhe rückforderbarer Kautionen festzustellen. Die Stadt Innsbruck prüfte, ob eine solche Übertragung möglich war, und stellte darauf in einem internen Gutachten fest, dass sie die Aufgabe zu übernehmen und auch die Kosten dafür zu tragen hatte. Dem Justizministerium war nicht bekannt, ob die Schlichtungsstellen in das Vorhaben, ihnen weitere Aufgaben zu übertragen, vorab eingebunden waren.

- 3.2 Der RH verwies darauf, dass die Schlichtungsstellen ihre Aufgaben nach Maßgabe der Bundes- und Landesgesetze im Wege der mittelbaren Verwaltung nach den Weisungen der zuständigen Bundes- und Landesorgane zu vollziehen und die Gemeinden die Kosten für die personellen und sonstigen Ressourcen zu tragen hatten (TZ 2, TZ 10). Im Sinne einer besseren Planbarkeit für die betroffenen Gemeinden erforderte die Übertragung von Aufgaben eine Bedachtnahme auf die bei den Schlichtungsstellen vorhandenen Ressourcen und Fachkenntnisse sowie eine Abschätzung der voraussichtlichen von den Gemeinden zu tragenden Kosten.

Der RH vermerkte daher, dass die Wohnrechtsnovelle 2009 den Schlichtungsstellen ohne Bedachtnahme auf die Ressourcen u.a. die Aufgabe zuwies, die Höhe rückforderbarer Kautionen festzustellen. Diese Aufgabe machte bei der Stadt Innsbruck mehr als ein Fünftel bzw. bei der Stadt Salzburg ein Drittel und somit einen wesentlichen Anteil der Tätigkeit der dort eingerichteten Schlichtungsstellen aus.

Der RH empfahl dem Justizministerium, bei einer von ihm vorgeschlagenen Novelle betreffend Aufgabenänderungen der Schlichtungsstellen die finanziellen Auswirkungen auf die betroffenen Gemeinden darzustellen und mit diesen abzustimmen.

¹⁴ BGBl. I 25/2009

Standorte

Standortverteilung

- 4.1 Eine Schlichtungsstelle war nach dem Mietrechtsgesetz dort vorgesehen, wo eine Gemeinde über einen in Mietangelegenheiten fachlich geschulten Bediensteten verfügte (TZ 5) und die Anzahl der dort anfallenden Verfahren die Betrauung der Gemeinde zum Zwecke der Entlastung des Gerichts rechtfertigte (TZ 7). Die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Justiz sowie die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Inneres stellten durch Kundmachungen fest, auf welche Gemeinden die im Gesetz angeführten Voraussetzungen zutrafen. Die Anfang 2021 bestehenden Schlichtungsstellen basierten auf einer Kundmachung aus 1979 und sind in nachfolgender Abbildung dargestellt:

Abbildung 4: Gemeinden mit Schlichtungsstellen (Stand 1. Jänner 2021)



Quellen: bezughabende Rechtsquellen; Rauminformationssystem des RH; Darstellung: RH



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Die Kundmachung vom Juni 1979 enthielt elf Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet waren: Graz, Innsbruck, Klagenfurt am Wörthersee, Leoben, Linz, Müzzuschlag, Neunkirchen, Salzburg, St. Pölten, Stockerau und Wien. Mit Kundmachung vom April 2021 stellten die Bundesministerin für Justiz¹⁵ und der Bundesminister für Inneres¹⁶ fest, dass die gesetzlichen Voraussetzungen bei der Stadtgemeinde Müzzuschlag nicht mehr zuträfen. Eine Prüfung der übrigen Gemeinden mit Schlichtungsstellen, ob auf diese die gesetzlichen Voraussetzungen noch zuträfen, unterblieb.

- 4.2 Vor dem Hintergrund der Kompetenzverteilung verwies der RH auf die Notwendigkeit, klare Regelungen und Rechtssicherheit für den Bund, die Länder, die Gemeinden und die rechtsuchenden Bürgerinnen bzw. Bürger zu schaffen.

Der RH hielt fest, dass es seit 1923 zu einem starken Rückgang von ursprünglich 88 auf elf Gemeinden mit Schlichtungsstellen im Jahr 2020 gekommen war. Er verwies weiters darauf, dass das Justiz- und Innenministerium im Jahr 2021 die gesetzlichen Voraussetzungen für die Schlichtungsstelle in der Stadtgemeinde Müzzuschlag prüften. Er kritisierte allerdings, dass eine Prüfung der übrigen Gemeinden mit Schlichtungsstellen (insbesondere Bedarfsprüfung) unterblieb, obwohl diese Schlichtungsstellen jedenfalls seit mehr als 40 Jahren unverändert bestanden.

Im Hinblick auf die allgemein gehaltenen gesetzlichen Anforderungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle (Anzahl der Verfahren und Vorhandensein von fachlich geschulten Bediensteten) erachtete es der RH für möglich, dass einzelne Schlichtungsstellen nicht mehr den gesetzlichen Voraussetzungen entsprachen, die Gemeinden diese dennoch in Vollziehung von Bundes- und Landesgesetzen vorhielten und die Bürgerinnen und Bürger diese anrufen mussten, ehe ihnen der Zugang zu Gericht gewährt werden konnte.

Der RH empfahl dem Justizministerium, die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle bei den zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestehenden zehn Gemeinden mit Schlichtungsstellen unter Einbindung des Innenministeriums zu prüfen und bei Bedarf eine entsprechende Kundmachung zu erlassen.

In diesem Zusammenhang verwies der RH auf seine Empfehlung in TZ 7, unter Einbindung des Österreichischen Städte- und Gemeindebundes Kriterien zur einheitlichen Beurteilung der gesetzlich geforderten Entlastung der Gerichte zu erarbeiten und insbesondere Schwellenwerte (z.B. Anzahl der Verfahren) zu definie-

¹⁵ Dr. Alma Zadić, LL.M.

¹⁶ Karl Nehammer, MSc

ren, wann die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens gerechtfertigt ist.

- 4.3 Laut Stellungnahme des Justizministeriums sei im Hinblick auf die sehr weite Formulierung der Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle eine amtswegige Prüfung der Voraussetzungen nicht geboten. Solange eine Gemeinde als Schlichtungsstelle agiere, sei es ohnehin Aufgabe der Gemeinde, für eine hinreichend qualifizierte personelle Ausstattung zu sorgen. Eine Entlastung der Gerichte könne selbst bei sehr geringen Fallzahlen angenommen werden. Die Bestimmung im Mietrechtsgesetz über die Voraussetzungen erfordere keinen anlasslosen Eingriff in bestehende Strukturen, zumal eine weitere Reduktion der Schlichtungsstellen tendenziell zu Nachteilen für die Bürgerinnen und Bürger führe. Wie bei der Stadtgemeinde Mürrzuschlag (**TZ 7**) werde das Justizministerium jedoch auf Impulse einzelner Gemeinden reagieren. Dadurch könne sichergestellt werden, dass eine Schlichtungsstelle nicht zur Unzeit weg falle, sondern – wie bei der Stadtgemeinde Mürrzuschlag – dies mit der Pensionierung eines erfahrenen Beamten zusammen falle.
- 4.4 Der RH verwies gegenüber dem Justizministerium auf die gesetzliche Bestimmung, wonach die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit der Bundesministerin bzw. dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung festzustellen hat, auf welche Gemeinden die im Mietrechtsgesetz genannten Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle zutreffen. Nach Ansicht des RH bedurfte die Feststellung weder eines Antrags noch eines „Impulses“ einer Gemeinde, sondern konnte auch vom Justizministerium veranlasst werden (**TZ 2**). Der RH wies darauf hin, dass zwischen den letzten beiden Kundmachungen 40 Jahre lagen und die zuletzt ergangene Kundmachung vom April 2021 nur eine Schlichtungsstelle betraf.

Auch die Tatsache, dass eine Gemeinde eine Schlichtungsstelle weder von sich aus einrichten und betreiben noch abschaffen konnte, sondern dabei an die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen gebunden war, erforderte nach Ansicht des RH regelmäßige Prüfungen der Voraussetzungen derartiger Einrichtungen, um eine einheitliche Vorgangsweise und eine Gleichbehandlung aller rechtsuchenden Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen.

Der RH stimmte jedoch mit dem Justizministerium dahingehend überein, dass die gesetzlichen Voraussetzungen weit formuliert waren. Umso mehr sah er sich in seiner Kritik bestätigt, dass weder die gesetzliche Vorgabe zum Vorhandensein von fachlich geschultem Personal (**TZ 5**) noch jene zur „rechtfertigbaren“ Anzahl an Verfahren (**TZ 7**) näher konkretisiert war.

Im Hinblick auf die vom Justizministerium angeführte Entlastung der Gerichte selbst bei sehr geringen Fallzahlen verwies der RH ebenfalls auf die gesetzliche Bestimmung, wonach es sich um eine die Betrauung der Gemeinde „rechtfertigbare“ Anzahl der dort anfallenden Verfahren zum Zwecke der Entlastung der Gerichte handeln musste. Der RH konnte in einer sehr geringen Fallzahl diese Rechtfertigung nicht erblicken.

Er bekräftigte daher seine Empfehlungen in TZ 7, TZ 8 und TZ 32, die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung des Bürgernutzens und der damit verbundenen Kosten im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung für die öffentliche Hand zu hinterfragen.

Anforderungen nach dem Mietrechtsgesetz

Fachliche Anforderung an das Personal

5.1 (1) Das Mietrechtsgesetz¹⁷ sah vor, dass Gemeinden mit einer Schlichtungsstelle über in Mietangelegenheiten fachlich geschulte Bedienstete verfügen mussten. Die Interpretation des Gesetzes oblag der Bundesministerin bzw. dem Bundesminister für Justiz gemeinsam mit der Bundesministerin bzw. dem Bundesminister für Inneres. Eine Konkretisierung durch den Gesetzgeber oder das für Kundmachungen zuständige Justizministerium bzw. das Innenministerium lag nicht vor. Es gab auch keine allgemein geltenden Aus- und Weiterbildungsstandards für Bedienstete von Schlichtungsstellen.

(2) Weder die Stadt Innsbruck noch die Stadt Salzburg hatte Aus- oder Weiterbildungspläne für Bedienstete (Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter sowie allfällige Assistenzkräfte) der Schlichtungsstellen erarbeitet.

Die Stadt Innsbruck definierte im Jahr 2015 ein Anforderungsprofil für Bedienstete der Schlichtungsstellen, das sowohl formale Anforderungen zur Ausbildung als auch persönliche Kompetenzen enthielt. Bedienstete der Schlichtungsstellen mussten einen Schulabschluss mit Matura aufweisen sowie über eine selbstständige Arbeitsweise und hohe soziale Kompetenz verfügen. Eine im Jahr 2013 erfolgte Ausschreibung der Stadt Innsbruck verlangte darüber hinaus die Fähigkeit zur Führung von Verfahren nach den wohnrechtlichen Gesetzen.

Die Stadt Salzburg beschrieb im Jahr 2020 die Planstelle des Sachbearbeiters für die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg und definierte darin ebenso die Verfahrensführung in wohnrechtlichen Angelegenheiten als Aufgabe des Sachbearbeiters.

¹⁷ § 39 Abs. 1



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Im selben Jahr ersuchten die vorgesetzten Abteilungsleitungen um Aufwertung der für den gehobenen Dienst eingestuftten Planstelle der Schlichtungsstelle für das Jahr 2021. Sie begründeten dies mit der Notwendigkeit zusätzlicher – über das Wohnrecht hinausgehender – Kenntnisse des Förder-, Bestand- und Vertragswesens sowie des Konsumentenschutzrechts. Die Bewertungskommission der Stadt Salzburg lehnte den Antrag ohne Begründung ab.

- 5.2 (1) Der RH verwies gegenüber dem legislatisch zuständigen Justizministerium darauf, dass gemäß Mietrechtsgesetz die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Mietanlässen fachlich geschulte Bedienstete erforderte. Er erachtete es jedoch als kritisch, dass weitere für die Aufgabenwahrnehmung einer Schlichtungsstelle notwendige fachliche Kompetenzen, wie für sonstige wohnrechtliche Angelegenheiten (z.B. nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002), nicht als Voraussetzung definiert waren.

Der RH empfahl dem Justizministerium, im Rahmen einer Wohnrechtsnovelle auf eine Änderung der gesetzlichen Grundlage insofern hinzuwirken, als Bedienstete einer Schlichtungsstelle über sämtliche dafür notwendige wohn- und verfahrensrechtliche Kompetenzen verfügen sollten.

Der RH kritisierte, dass die gesetzliche Vorgabe über das Vorhandensein von fachlich geschultem Personal nicht näher konkretisiert war. Damit war seiner Ansicht nach unklar, welche fachlichen Kompetenzen für eine Schlichtungsstelle gegeben sein mussten. Der RH verwies diesbezüglich auch auf die unterschiedlichen Ansichten über die dienstrechtliche Einstufung eines Sachbearbeiters der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg.

Der RH empfahl dem Justizministerium, Standards für die fachlichen Kompetenzen und in der Folge für die Aus- und Weiterbildung von Bediensteten einer Schlichtungsstelle im Einvernehmen mit den Standortgemeinden von Schlichtungsstellen zu erarbeiten.

(2) Der RH kritisierte das Fehlen von Aus- und Weiterbildungsplänen für die Bediensteten der Schlichtungsstellen in den Städten Innsbruck und Salzburg. Seiner Ansicht nach erforderte die Aufgabenwahrnehmung bei den Schlichtungsstellen umfassende Kenntnisse im Wohnrecht und Konsumentenschutzrecht, aber auch Kompetenzen im Bereich der Verfahrensführung, Mediation und Schlichtung. Der RH sah strukturierte Aus- und Weiterbildungspläne auch dahingehend als zweckmäßig an, um neue Bedienstete effizient einschulen und das Know-how langjähriger Bediensteter zeitnah aktualisieren zu können.



Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, einen Aus- und Weiterbildungsplan für Bedienstete der Schlichtungsstellen zu erstellen, diesen laufend zu aktualisieren und umzusetzen.

5.3 (1) Das Justizministerium führte in seiner Stellungnahme aus, dass die fachliche Qualifikation von Gemeindebediensteten eine Angelegenheit der Gemeinden und Länder sei. Eine Zuständigkeit des Justizministeriums sei daher nicht gegeben.

(2) Die Stadt Innsbruck teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie der Empfehlung des RH folgend die bisherigen Ausbildungen aktuell erhebe und darauf aufbauend bis Herbst 2022 einen Ausbildungsplan für die fachliche Ausbildung neuer Bediensteter sowie für die laufende Weiterbildung der bestehenden Bediensteten erstellen werde. Die Stadt Innsbruck messe insgesamt der qualifizierten Ausbildung ihrer Bediensteten einen hohen Stellenwert bei, insbesondere im Bereich der Schlichtungsstellen. Die Bediensteten hätten schon bisher einschlägige Fachseminare und Schlichtungsstellentagungen zum Zwecke des Erfahrungsaustauschs besucht. Die Steuerung der Fachausbildung erfolge künftig durch einen konkreten Ausbildungsplan und entsprechende Zielvorgaben. Die Stadt Innsbruck sagte zu, diesen Ausbildungsplan laufend an die gemeinsam mit dem Justizministerium zu erarbeitenden Standards für die fachliche Kompetenz anzupassen.

(3) Laut Stellungnahme der Stadt Salzburg sei ein Aus- und Weiterbildungsplan aufgrund der aktuellen Personalsituation nicht notwendig gewesen, da sich der zuständige Bedienstete über viele Jahre Wissen selbstständig angeeignet und dies vertieft habe. Die Stadt Salzburg werde jedoch für zukünftige Bedienstete der Schlichtungsstelle einen Aus- und Weiterbildungsplan erarbeiten, sobald zusätzliche Planstellen zugesagt seien. Darüber hinaus werde der Weiterbildungsbedarf anlassbezogen berücksichtigt.

5.4 Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass er – im Hinblick auf transparente und klare Vorgaben zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung durch die Gemeinden und zur Gewährleistung von Rechtssicherheit für den Bund, die Länder, die Gemeinden und die rechtssuchenden Bürgerinnen bzw. Bürger – die ablehnende Stellungnahme des Justizministeriums nicht nachvollziehen konnte, zumal die fachlichen Anforderungen an Bedienstete der Schlichtungsstellen jenen an rechtskundige Bedienstete in den Gerichten ähnlich waren.

Der RH betonte gegenüber dem Justizministerium, dass seine Empfehlung auf die Erarbeitung von Standards für die fachlichen Kompetenzen sowie in der Folge für die Aus- und Weiterbildung von Bediensteten der Schlichtungsstelle und nicht auf die Übertragung der Aus- und Weiterbildung der Gemeindebediensteten in die Zuständigkeit des Justizministeriums abzielte. Er verblieb daher bei seinen Empfehlungen.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

- 6.1 Ein beim Österreichischen Städtebund eingerichteter Fachausschuss diente dem Wissens- und Erfahrungsaustausch der wohnrechtlichen Schlichtungsstellen. Im Rahmen von Tagungen erörterten die Gemeinden die Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen anhand von Tätigkeitsberichten, rechtspolitischen und rechtswissenschaftlichen Entwicklungen sowie Wohnrechtsnovellen. Weiters erfolgte ein Erfahrungsaustausch über verfahrensrechtliche Themen, wie darüber, welche Unterlagen der Schlichtungsstelle vorzulegen waren.

Seit 2010 nahmen an diesen Tagungen sowohl Bedienstete des Justizministeriums (als Gast) als auch der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg teil. Die Tagungen fanden im Zeitraum 2010 bis 2020 unregelmäßig insgesamt fünfmal statt: 2010, 2011, 2013, 2018 und 2019.

- 6.2 Der RH erachtete einen regelmäßigen Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen den Schlichtungsstellen, wie im Rahmen der Tagungen des beim Österreichischen Städtebund eingerichteten Fachausschusses, als zweckmäßig, um eine einheitliche und effiziente Rechtsanwendung in den Schlichtungsstellen zu unterstützen.

Der RH befürwortete die Durchführung der vom Österreichischen Städtebund organisierten Tagungen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen und die Teilnahme der Bediensteten der Städte Innsbruck und Salzburg sowie von Bediensteten des legislativ zuständigen Justizministeriums zwecks Wissens- und Erfahrungsaustauschs. Er verwies jedoch darauf, dass die Tagungen in den letzten zehn Jahren unregelmäßig stattfanden. In diesem Zusammenhang hob er die Notwendigkeit einer engen Abstimmung zwischen dem Bund und den Gemeinden ([TZ 2](#)), die Zweckmäßigkeit von gemeinsamen Aus- und Weiterbildungsstandards ([TZ 5](#)) sowie von Kennzahlen über die Wirtschaftlichkeit der Schlichtungsstellen ([TZ 19](#)) hervor.

Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, sich beim Vorsitz des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes für einen regelmäßigen Wissens- und Erfahrungsaustausch einzusetzen.

- 6.3 (1) Laut Stellungnahme der Stadt Innsbruck würden die Bediensteten der beiden Schlichtungsstellen bereits laufend an den Tagungen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes teilnehmen. Aktuelle Themen würden die Schlichtungsstellen dabei bereits im Vorfeld übermitteln, womit der Wissenstransfer zwischen den Schlichtungsstellen gewährleistet sei. Die Stadt Innsbruck sagte zu, die Empfehlung des RH umzusetzen. Pandemiebedingt habe jedoch vorerst keine Veranstaltung stattgefunden.



(2) Die Stadt Salzburg sagte in ihrer Stellungnahme zu, sich aktiv beim Fachausschuss für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes für die Wiederaufnahme des jahrzehntelang geführten Wissens- und Erfahrungsaustauschs der Schlichtungsstellen einzusetzen.

Entlastung der Gerichte

7.1 (1) Das Justizministerium hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine sachlichen Kriterien erarbeitet, um die Entlastung der Gerichte durch die Schlichtungsstellen einheitlich beurteilen zu können. Insbesondere war nicht definiert, ab welcher Anzahl an Verfahren die Einrichtung einer Schlichtungsstelle gerechtfertigt war und eine Entlastung der Gerichte darstellte.

(2) Der Arbeitsanfall bei den Schlichtungsstellen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war dem Justizministerium nicht bekannt. Der RH erhob daher aus den Tagungsprotokollen des beim Österreichischen Städtebund eingerichteten Fachausschusses den von den Schlichtungsstellen bekannt gegebenen Arbeitsanfall.

Nachfolgende Tabelle stellt den von den Schlichtungsstellen in den Tagungen des Fachausschusses bekannt gegebenen Arbeitsanfall dar:

Tabelle 1: Von den Schlichtungsstellen bekannt gegebener Arbeitsanfall

Arbeitsanfall je Gemeinde mit Schlichtungsstelle und Jahr		
Gemeinde mit Schlichtungsstelle	letztgemeldetes Jahr	Anzahl
Wien	2017	8.546 Anträge
Innsbruck	2018	245 Verfahren
Graz	2018	165 Anträge
Linz	2018	99 Anträge
Salzburg	2018	72 Verfahren
Klagenfurt am Wörthersee	2018	62 Verfahren
Stockerau	2004	10 bis 12 Verfahren
St. Pölten	2018	12 Verfahren
Leoben	2012	8 Verfahren
Mürzzuschlag	2004	3 bis 4 Verfahren
Neunkirchen	2012	keine Anträge

Quellen: Tagungsprotokolle des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes bis Mai 2021



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Die Tabelle zeigt, dass der Arbeitsanfall in der Stadt Wien mit Abstand am höchsten war. Fünf Schlichtungsstellen gaben an, dass ihr jährlicher Arbeitsanfall bis zu zwölf Verfahren betrug.

(3) Die Stadtgemeinde Mürzzuschlag hatte das Justizministerium im Jahr 2012 um Entbindung von ihrer Funktion als Schlichtungsstelle ersucht. Dies vor dem Hintergrund eines Arbeitsanfalls von insgesamt 16 Verfahren in den Jahren 2002 bis 2011. Das Justizministerium vertrat damals die Ansicht, dass der Arbeitsanfall eine Auflösung der Schlichtungsstelle nicht rechtfertige.

Im Jänner 2021 trat die Stadtgemeinde Mürzzuschlag erneut mit dem Ersuchen an das Justizministerium heran, sie von der Funktion als Schlichtungsstelle zu entbinden. Sie begründete dies u.a. damit, dass seit dem Jahr 2015 kein Verfahren bei der Schlichtungsstelle anhängig gewesen sei. Die Bundesministerin für Justiz und der Bundesminister für Inneres stellten in der Folge durch Kundmachung fest, dass die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle bei der Stadtgemeinde Mürzzuschlag nicht mehr vorlagen.

(4) Im Jahr 2015 hatte die Stadtgemeinde Trofaiach beabsichtigt, eine Schlichtungsstelle einzurichten. Das Justizministerium stuft bei einem Arbeitsanfall des für die Stadtgemeinde Trofaiach zuständigen Bezirksgerichts Leoben von jährlich zwei bis acht Verfahren für den gesamten Bezirk im Zeitraum 2010 bis 2014 die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Schlichtungsstelle als zweifelhaft ein und ließ die Frage, ob die Einrichtung einer Schlichtungsstelle gerechtfertigt sei, offen. In der Folge zog die Stadtgemeinde Trofaiach ihren Antrag zurück. Der Anteil der das Gemeindegebiet von Trofaiach betreffenden Verfahren war nicht bekannt.

7.2 Der RH verwies darauf, dass die gesetzlich geforderte Entlastung der Gerichte für die Einrichtung von Schlichtungsstellen allgemein gehalten war und dadurch Interpretationsspielraum zuließ. Dies vor dem Hintergrund, dass das Justizministerium einen durchschnittlichen jährlichen Arbeitsanfall von weniger als zwei Verfahren in einem Fall (Mürzzuschlag) als ausreichend für den Bestand einer Schlichtungsstelle erachtete.

Der RH wertete die gesetzliche Vorgabe einer „rechtfertigbaren“ Anzahl an Verfahren insofern als Gebot zu wirtschaftlichem Handeln, als das Verhältnis der mit der Organisation und dem laufenden Betrieb der Schlichtungsstelle verbundenen Kosten (TZ 18) zur Anzahl der in den Schlichtungsstellen anfallenden Verfahren angemessen sein sollte.

Der RH kritisierte daher, dass dem Justizministerium der Arbeitsanfall bei den Schlichtungsstellen nicht bekannt war und es über keine Kriterien verfügte, um die Entlastung der Gerichte einheitlich beurteilen zu können. Dies, obwohl das Justiz-



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

ministerium immer wieder mit der Auslegung der gesetzlichen Vorgabe zur Entlastung der Gerichte befasst war. Er verwies dabei darauf, dass der Arbeitsanfall der bestehenden Schlichtungsstellen sehr unterschiedlich war und der jährliche Arbeitsanfall bei fünf Schlichtungsstellen höchstens zwölf Verfahren erreichte.

Der RH empfahl dem Justizministerium, unter Einbindung des Österreichischen Städte- und Gemeindebundes Kriterien zur einheitlichen Beurteilung der gesetzlich geforderten Entlastung der Gerichte zu erarbeiten und insbesondere Schwellenwerte (z.B. Anzahl der Verfahren) zu definieren, wann die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens gerechtfertigt ist.

Der RH verwies weiters darauf, dass das Gesetz als Bestandsvoraussetzung für eine Schlichtungsstelle lediglich mietrechtliche Verfahren nannte, weswegen andere wohnrechtliche Verfahren, wie nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, unberücksichtigt blieben.

Der RH empfahl dem Justizministerium, im Rahmen einer Wohnrechtsnovelle auf eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen hinzuwirken, wonach bei der Einrichtung einer Schlichtungsstelle sämtliche dort anfallenden wohnrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind.

- 7.3 Das Justizministerium teilte in seiner Stellungnahme mit, dass bislang in der Praxis kein Bedarf nach einer derartigen Konkretisierung bestanden habe. Es habe die Stadtgemeinde Trofaiach zuerst ersucht, den Bedarf näher darzustellen, woraufhin diese den Antrag zurückgezogen habe.
- 7.4 Der RH verwies das Justizministerium erneut auf die gesetzliche Bestimmung, wonach die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Justiz gemeinsam mit der Bundesministerin bzw. dem Bundesminister für Inneres durch Kundmachung festzustellen hat, auf welche Gemeinden die im Mietrechtsgesetz genannten Voraussetzungen zutreffen und welche Gemeinden damit über eine „rechtfertigbare“ Anzahl an Verfahren verfügen. Diese Zuständigkeit war mit der Entscheidung verbunden, ob eine Schlichtungsstelle gerechtfertigt war und erforderte daher (anlassbezogen) die Auslegung und Anwendung der gesetzlichen Vorgaben zur Entlastung der Gerichte. Der Bedarf nach einer Konkretisierung war nach Ansicht des RH sowohl in der gesetzlichen Zuständigkeit des Justizministeriums als auch in der Verwaltungspraxis begründet. Dies auch im Hinblick auf die Ansicht des Justizministeriums, dass sich die Feststellung eines Bedarfs an Schlichtungsstellen nicht nur an der Anzahl der Mietverhältnisse, sondern auch am Wohnungseigentumsbestand orientieren sollte (TZ 8).



Der RH entgegnete dem Justizministerium weiters, dass dieses zur Bedarfsprüfung die Anzahl der auf die Stadtgemeinde Trofaiach entfallenden Verfahren aus den beim zuständigen Bezirksgericht vorliegenden Controllingdaten hätte ermitteln können, da die Stadtgemeinde Trofaiach nicht über derartige Informationen verfügte. Der RH wies auch darauf hin, dass das Justizministerium eine Entlastung der Gerichte schon bei sehr geringen Fallzahlen annahm (TZ 4).

Bedarf für weitere Standorte

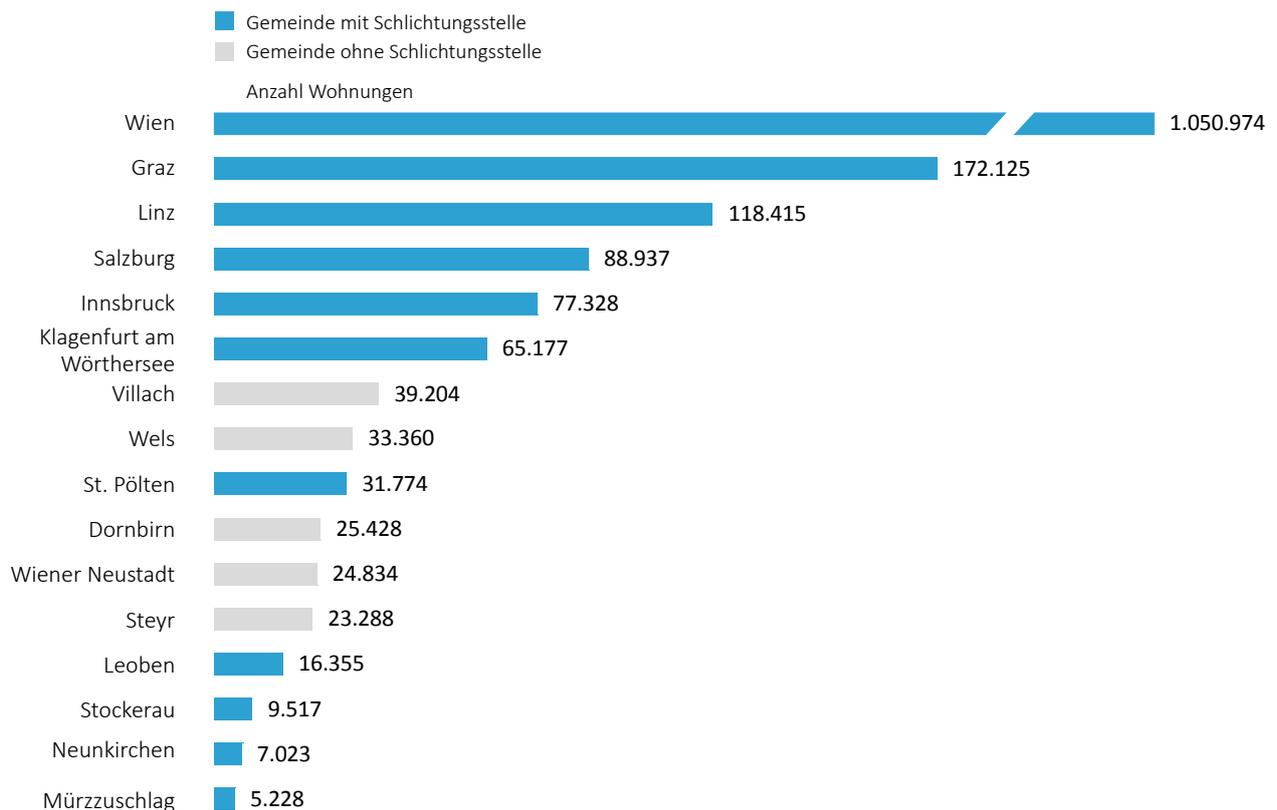
8.1 (1) Im überprüften Zeitraum waren Schlichtungsstellen in unterschiedlich großen Gemeinden eingerichtet, wobei Wien (1,91 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner) die höchste und Mürzzuschlag (8.356 Einwohnerinnen und Einwohner) die geringste Einwohnerzahl aufwies.¹⁸ Das Justizministerium und das Innenministerium analysierten nicht, ob – innerhalb der gesetzlichen Voraussetzungen – ein Bedarf für Schlichtungsstellen in diesen oder anderen Gemeinden (weiterhin) bestand, und legten nicht fest, wie dieser zu messen war.

(2) Der RH erhob zur Analyse der Gemeinden mit Schlichtungsstellen den Wohnungsbestand als ein mögliches Kriterium zur Feststellung des Bedarfs für eine Schlichtungsstelle. Er erachtete neben den Voraussetzungen des Mietrechtsgesetzes einen Bedarf dann als gegeben, wenn innerhalb einer Gemeinde eine ausreichend große Anzahl an Wohnungen vorhanden war.

¹⁸ Stand Jänner 2020

Ein Vergleich des Wohnungsbestands von Gemeinden mit Schlichtungsstelle und von ausgewählten Gemeinden ohne Schlichtungsstelle mit einem ähnlich hohen Wohnungsbestand stellte sich Anfang des Jahres 2020 wie folgt dar:

Abbildung 5: Vergleich des Wohnungsbestands von Gemeinden mit Schlichtungsstelle sowie von ausgewählten Gemeinden ohne Schlichtungsstelle (Stand 1. Jänner 2020)



Quelle: Statistik Austria; Darstellung: RH

Sechs der damaligen elf Gemeinden mit Schlichtungsstellen wiesen österreichweit auch den höchsten Wohnungsbestand auf, nämlich Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Salzburg und Wien mit rd. 65.000 Wohnungen bis rd. 1,05 Mio. Wohnungen je Gemeinde. Weitere vier Schlichtungsstellen waren in Gemeinden mit einem Wohnungsbestand von rd. 7.000 bis rd. 32.000 Wohnungen eingerichtet, davon zwei Schlichtungsstellen in Gemeinden mit weniger als 10.000 Wohnungen. Bis April 2021 befand sich eine Schlichtungsstelle in der Stadtgemeinde Müritzschlag mit rd. 5.000 Wohnungen.

Im Vergleich dazu verfügten die Gemeinden Dornbirn, Steyr, Villach, Wels und Wiener Neustadt über keine Schlichtungsstellen, obwohl dort rd. 23.000 bis rd. 39.000 Wohnungen je Gemeinde bestanden.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

- 8.2 Der RH vertrat die Ansicht, dass die gesetzlich geforderte Entlastung der Gerichte durch die Einrichtung einer Schlichtungsstelle u.a. eine Bemessung am Bedarf, z.B. an der Anzahl der Wohnungen, beinhalten sollte. In der Praxis war erkennbar, dass sich der Bestand an Schlichtungsstellen teilweise daran orientierte. So waren in den Gemeinden mit den österreichweit sechs höchsten Wohnungsbeständen (mindestens rd. 65.000 Wohnungen) Schlichtungsstellen eingerichtet. Die Verteilung der übrigen Schlichtungsstellen war jedoch insofern nicht nachvollziehbar, als sie auch in Gemeinden mit weniger als 10.000 Wohnungen bestanden und für sechs Gemeinden mit jeweils 23.000 bis 39.000 Wohnungen nur in einer Gemeinde eine Schlichtungsstelle eingerichtet war. Dies konnte nach Ansicht des RH in dem breiten Interpretationsspielraum der gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Schlichtungsstellen (TZ 5, TZ 7) begründet sein. Der RH war jedoch der Auffassung, dass insbesondere bei Schlichtungsstellen in Gemeinden mit einem vergleichsweise niedrigen Wohnungsbestand die mit der Schlichtungsstelle verbundenen Kosten zu bedenken wären.

Der RH kritisierte, dass weder das Justizministerium noch das Innenministerium Analysen zu den Schlichtungsstellen im Sinne einer bedarfsorientierten Verwaltungseinrichtung anstellte. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Feststellung von Gemeinden mit Schlichtungsstellen auf einer Kundmachung aus dem Jahr 1979 beruhte und seit über 40 Jahren keine Prüfung der bestehenden bzw. möglicher zusätzlicher oder alternativer Standorte stattgefunden hatte.

[Der RH empfahl dem Justizministerium, sich bei der Prüfung der Voraussetzungen für den Weiterbestand bzw. die Neueinrichtung einer Schlichtungsstelle auch am Bedarf zu orientieren und das Kosten–Nutzen–Verhältnis der Einrichtung zu berücksichtigen.](#)

- 8.3 Das Justizministerium wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Wohnungsbestand nicht mit der Anzahl von Verfahren korrelieren müsse, die den Schlichtungsstellen zugewiesen worden seien bzw. zuzuweisen seien. Mit Ausnahme der Prüfung von Kautionen würden nur Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes in die Zuständigkeit von Schlichtungsstellen fallen. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass der Anteil dieser Mietverhältnisse am Wohnungsbestand in allen Gemeinden gleich hoch sei. Auch müsse der Bestand an Wohnungseigentum berücksichtigt werden, zumal eine Zuständigkeit der Schlichtungsstellen im Zusammenhang mit den Nutzwerten bestehe. Nach Ansicht des Justizministeriums sei daher der Wohnungsbestand allein noch keine geeignete Maßzahl, um den Bedarf an Schlichtungsstellen zu hinterfragen.
- 8.4 Der RH teilte die Ansicht des Justizministeriums, dass neben dem Wohnungsbestand auch andere Maßzahlen für den Bedarf an Schlichtungsstellen bestanden. Er betonte jedoch, dass der Wohnungsbestand geeignet war, um den Bedarf an Schlichtungs-



stellen zu hinterfragen, und verwies auf die österreichweite Verfügbarkeit dieser Kennzahl auf Gemeindeebene.

Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass er den Wohnungsbestand als ein mögliches Kriterium von mehreren zur Analyse des Bedarfs für eine Schlichtungsstelle wählte, weil weitere wohnungsspezifische Kennzahlen nicht vorlagen bzw. diese – sofern vorhanden – erst von Bundes-, Landes- oder Gemeindestellen erhoben werden müssten. Der RH verwies dazu darauf, dass das Justizministerium bisher keine Definitionen oder Analysen dazu vorgenommen hatte. Umso wesentlicher erachtete der RH seine Empfehlung an das Justizministerium, sich bei der Prüfung der Voraussetzungen für den Weiterbestand bzw. die Neueinrichtung einer Schlichtungsstelle auch am Bedarf zu orientieren und das Kosten–Nutzen–Verhältnis der Einrichtung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind vom Justizministerium auch geeignete Kennzahlen für den Bedarf an Schlichtungsstellen zugrunde zu legen.

Standortreform

Initiativen und Ansätze

- 9.1 (1) Innerhalb der letzten 20 Jahre bekundeten drei Gemeinden Interesse an der Einrichtung einer Schlichtungsstelle (Bad Tatzmannsdorf, Trofaiach und Voitsberg), während zwei Gemeinden Überlegungen zur Auflassung der bestehenden Schlichtungsstelle anstellten (Mürzzuschlag und Salzburg).

Seit 2012 traten mehrere öffentliche Stellen und Interessenvertretungen¹⁹ an das Justizministerium heran und schlugen eine Überarbeitung der gesetzlichen Bestimmungen über die Einrichtung der Schlichtungsstellen vor. Der Inhalt der Vorschläge bezog sich auf

- eine Vereinfachung der Einrichtung von Schlichtungsstellen und Schaffung von Schlichtungsstellen bei weiteren Gemeinden,
- die Ausweitung der örtlichen Zuständigkeit der Schlichtungsstellen auf Liegenschaften außerhalb der Gemeinde,
- eine Erweiterung der Einrichtung von Schlichtungsstellen auf andere Organisationseinheiten, wie Gemeindeverbände, Regionen, Bezirke oder öffentliche Dienststellen sowie
- eine Unterstützung seitens des Bundes durch das Bereitstellen finanzieller und personeller Ressourcen für die Einrichtung und den laufenden Betrieb der Schlichtungsstellen bei den Gemeinden.

¹⁹ wie die Länder Steiermark und Vorarlberg, die Antidiskriminierungsstelle Steiermark, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark, die Mietervereinigung Österreichs oder die Volksanwaltschaft

Im Jahr 2015 trug eine Bürgerinitiative das Anliegen zur Einrichtung von bezirksübergreifenden Schlichtungsstellen an den Nationalrat heran.

Das Regierungsprogramm 2013–2018 enthielt die „bedarforientierte und bezirksübergreifende Ausweitung der Schlichtungsstellen“ zugunsten der Bürgerinnen und Bürger als Maßnahme im Rahmen einer Wohnrechtsreform. Die seitdem erfolgten Wohnrechtsreformen brachten jedoch keine Änderung der seit rd. 40 Jahren geltenden Bestimmungen über die Einrichtung der Schlichtungsstellen.

(2) Für eine Neuordnung der Standorte der Schlichtungsstellen fanden sich in der Literatur²⁰ und in den Vorschlägen der öffentlichen Stellen bzw. Interessenvertretungen verschiedene Reformansätze:

Auf Gemeindeebene:

- Um eine effiziente Aufgabenwahrnehmung durch eine ausreichende Auslastung und eine damit verbundene Professionalisierung der Schlichtungsstellen zu erreichen, könnte die Einrichtung von Schlichtungsstellen in einzelnen Gemeinden beibehalten werden und könnten unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs neue Schlichtungsstellen eingerichtet oder bestehende aufgelassen werden. Weiters wären Änderungen ihrer sachlichen Zuständigkeit denkbar.

Auf Bezirksebene:

- Um den Bürgerinnen und Bürgern einen flächendeckenden Zugang zu einer derart niederschweligen Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten (TZ 11) zu gewähren, könnten die Schlichtungsstellen bei den Bezirksverwaltungsbehörden²¹ eingerichtet oder ein vergleichbares kostengünstiges und risikoarmes Verfahren vor den Bezirksgerichten angedacht werden. Die sich daraus ergebende Erhöhung und Konzentration des Arbeitsanfalls könnten ebenfalls für eine effiziente Auslastung der damit befassten Organisationen sorgen.

²⁰ vergleiche *Stabentheiner* in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg.), Gesamtkommentar Wohnrecht I (2018) § 50 MRG Rz 7 ff.; *Mayr/Rath-Kathrein*, Verfassungsrechtliche Fragen der wohnrechtlichen Schlichtungsstellen, wohnrechtliche blätter 2013, S. 67

²¹ ähnlich wie bei Entscheidungen nach dem Wasserrechtsgesetz oder dem Forstgesetz, die ebenfalls eine nachgelagerte Anrufung des Gerichts vorsahen



Als Einrichtungen für alternative Konfliktlösungen:

- Eine weitere Möglichkeit bestand darin, die Schlichtungsstellen in reine Schlichtungsstellen ohne Entscheidungsbefugnis unter Nutzung alternativer Konfliktlösungen durch fachkundige Information und Begleitung von Vergleichsgesprächen umzugestalten.²²

- 9.2 Die im Zeitraum 2012 bis 2021 erfolgten Initiativen von öffentlichen Stellen und Interessenvertretungen zeigten nach Ansicht des RH die wohnrechtliche Bedeutung der Schlichtungsstellen als Rechtsschutzeinrichtung für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch den Reformbedarf dieser Einrichtungen auf. Auch der RH erachtete vor dem Hintergrund des unterschiedlichen Arbeitsanfalls in den einzelnen Schlichtungsstellen (**TZ 7**) und der nur teilweisen Nachvollziehbarkeit der Standorte (**TZ 8**) eine Reform der Schlichtungsstellen und der zugrunde liegenden Bestimmungen als erforderlich.

Der RH kritisierte, dass das für die Legistik des Mietrechtsgesetzes zuständige Justizministerium das Regierungsprogramm 2013–2018 – in Verbindung mit den an das Justizministerium gerichteten Reformvorschlägen und dem unterschiedlichen Arbeitsanfall in den Schlichtungsstellen – nicht zum Anlass nahm, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für den Gesetzgeber zu erarbeiten, die eine für die Aufgabenwahrnehmung zweckmäßige und mit dem Bürgernutzen im Einklang stehende Rechtsschutzeinrichtung für wohnrechtliche Angelegenheiten beinhaltet.

Kostentragung und Finanzierung

- 10.1 Wesentlich für eine Neuordnung der Standorte der Schlichtungsstellen war die Frage der Kostentragung. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung trug die jeweilige Standortgemeinde die Kosten für die Einrichtung und den laufenden Betrieb der Schlichtungsstelle.²³ Der Bund leistete keinen Kostenersatz für die durch die Schlichtungsstellen erzielte Entlastung der Gerichte.

²² Seit dem Jahr 2016 gab es eine eigene Schlichtungsstelle für Verbrauchergeschäfte nach dem Alternative-Streitbeilegung-Gesetz, die auch für die Streitbeilegung in wohnrechtlichen Angelegenheiten zwischen Unternehmen und Verbraucherinnen bzw. Verbrauchern zuständig war. Die Schlichtungsstelle für Verbrauchergeschäfte war eine von acht staatlich anerkannten Verbraucherschlichtungsstellen in Österreich (neben u.a. der Schlichtungsstelle der Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft (E-Control), der Agentur für Passagier- und Fahrgastrechte sowie dem „Internet Ombudsmann“). Sie bot als gemeinnütziger Verein kostenlos und freiwillig Schlichtungsverfahren an, um als unabhängiger Vermittler bei der Einigungsfindung zu unterstützen, ohne dabei selbst in der Sache entscheiden zu dürfen. Eine daraus resultierende Entlastung der Schlichtungsstellen in wohnrechtlichen Angelegenheiten oder der Gerichte war laut Auskunft des Justizministeriums nicht erkennbar.

²³ § 2 Finanz-Verfassungsgesetz 1948, BGBl. 45/1948 i.d.g.F.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Laut Justizministerium scheiterte die Einrichtung neuer Schlichtungsstellen innerhalb der letzten 20 Jahre auch an der Bereitschaft bzw. der finanziellen Möglichkeit der Gemeinden, personelle Ressourcen für die Schlichtungsstelle zur Verfügung zu stellen. Auch die Überlegungen zur Auflassung bestehender Schlichtungsstellen erfolgten vor dem Hintergrund finanzieller Einsparungen.

- 10.2 Der RH hob hervor, dass die Einrichtung von Schlichtungsstellen auf jener Ebene bzw. bei jener (Verwaltungs-)Einheit erfolgen sollte, die sich innerhalb der öffentlichen Hand für die Zielerreichung am zweckmäßigsten erweist. Nach Ansicht des RH war eine für die öffentliche Hand gesamtheitliche Betrachtung der Kosten anzustellen.

Er erachtete daher ein angemessenes Verhältnis zwischen dem durch die Schlichtungsstellen erzielten Entlastungseffekt zugunsten der Gerichte und den entstandenen Kosten durch die Einrichtung bzw. den Betrieb der Schlichtungsstelle zulasten der Gemeinden für wesentlich. Dies vor dem Hintergrund, dass eine Entlastung der Gerichte für den Bund finanzielle Vorteile ergab, während eine andere Gebietskörperschaft mit den Kosten für die Schlichtungsstelle belastet sein konnte.

Der RH empfahl dem Justizministerium, im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen einen Vorschlag für die Kostentragung unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen zu erarbeiten und dem Gesetzgeber zu unterbreiten oder im Rahmen der Verhandlungen zum Finanzausgleich über das Bundesministerium für Finanzen zu thematisieren.

- 10.3 Das Justizministerium teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Justiz die Länder bereits in zahlreichen Bereichen entlaste. So übernehme die Justiz z.B. seit 1975 die Kosten für die Unterbringung geistig abnormer zurechnungsunfähiger Rechtsbrecher nach dem Strafgesetzbuch im Maßnahmenvollzug, wodurch die davor zuständigen Sozialhilfeeinrichtungen der Länder nachhaltig entlastet worden seien; die Zahl der geistig abnormen zurechnungsunfähigen Rechtsbrecher hätte sich in den letzten zehn Jahren um rd. 80 % erhöht.

Weiters würden die Erwachsenenschutzvereine und die gerichtliche Erwachsenenvertretung die Behinderten- und Sozialhilfe der Länder sowie die Familien- und Jugendgerichtshilfe die Kinder- und Jugendhilfeträger der Länder wesentlich entlasten.

Vor diesem Hintergrund erscheine eine weitere Belastung des Justizbudgets nicht gerechtfertigt.



- 10.4 Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass seiner Empfehlung weder die Intention einer Be- oder Entlastung des Justizministeriums zugunsten bzw. zulasten der Gemeinden noch eine nicht sachgerechte Umverteilung der Ressourcen zugrunde lag. Dem RH ging es im Sinne eines „best point of service“ und entsprechend den haushaltsrechtlichen Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit darum, im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen auch die budgetäre Kostentragung nach einer für die öffentliche Hand gesamtheitlichen Betrachtung der Kosten gegebenenfalls anzupassen. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Kosten für Bürgerinnen und Bürger

- 11.1 Die Bürgerinnen und Bürger hatten die ihnen im Verfahren vor den Schlichtungsstellen entstandenen Kosten selbst zu tragen. Dies waren insbesondere
- Kosten für eine allfällige rechtliche Beratung bzw. Vertretung vor der Schlichtungsstelle z.B. durch Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte (ein Vertretungszwang bestand nicht),
 - Kosten für ein allfälliges Gutachten durch private Sachverständige und
 - Verwaltungsabgaben, etwa für die Erstellung eines Bescheids durch die Schlichtungsstelle sowie für Amtshandlungen der Schlichtungsstelle außerhalb ihres Amtes.

Eine Stempel- oder Rechtsgebühr für die im Verfahren vor den Schlichtungsstellen erforderlichen Schriften, die abgeschlossenen Vergleiche sowie die ausgestellten Rechtskraftbestätigungen und Bescheinigungen fiel hingegen nicht an.

Ein Vergleich der für die Bürgerinnen und Bürger anfallenden Kosten zwischen dem Verfahren vor den Schlichtungsstellen in Innsbruck und Salzburg sowie einem vergleichbaren Verfahren vor Gericht stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 6: Vergleich – Verfahrenskosten bei den Schlichtungsstellen Innsbruck und Salzburg und Verfahrenskosten bei Gericht (Stand Mai 2021)

	 Verfahren vor den Schlichtungsstellen Innsbruck und Salzburg	 Verfahren vor Gericht
Verwaltungsabgaben und Gerichtsgebühr		
Antrag	unentgeltlich	
Amtshandlung	unentgeltlich bei Amtshandlungen innerhalb der Schlichtungsstelle	€ 87,00 EUR je Verfahren
	€ 10,00 EUR (Salzburg) und 17,50 EUR (Innsbruck) je Organ und halbe Stunde bei Amtshandlungen außerhalb der Schlichtungsstelle	
Bescheid	€ 6,50 EUR je positiven Bescheid 3,20 EUR je Sichtvermerk	
sonstige Kosten		
Kosten für rechtliche Beratung oder Vertretung	€ entgeltlich	€ entgeltlich
Kosten für Gutachten	unentgeltlich bei der Beiziehung von Amtssachverständigen	€ entgeltlich bei der Beiziehung von privaten Sachverständigen
	€ entgeltlich bei der Beiziehung von privaten Sachverständigen (Ausnahmefall)	
Kostenersatz für Verfahrensbeteiligte	ausgeschlossen	€ möglich

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; BMJ; Darstellung: RH



Die Unterschiede zwischen den Verfahrenskosten bei den Schlichtungsstellen und bei Gericht ergaben sich insbesondere durch die Höhe der Abgaben bzw. Gebühren, durch die Kosten für Sachverständige und durch das Risiko eines Kostenersatzes an Verfahrensbeteiligte.

Die Abgaben für ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle waren in der Regel geringer als die Gebühr für das Gerichtsverfahren. In Verfahren vor der Schlichtungsstelle standen den Verfahrensparteien Amtssachverständige unentgeltlich zur Verfügung. Nur in Ausnahmefällen waren private Sachverständige – wie üblicherweise bei Gerichtsverfahren – im Einsatz, die ihre Leistungen entgeltlich erbrachten und von den Bürgerinnen und Bürgern zu bezahlen waren.

Bei einem Verfahren vor Gericht hatten die Bürgerinnen und Bürger nicht nur die bei ihnen selbst angefallenen Kosten, sondern unter Umständen auch die den anderen Verfahrensbeteiligten entstandenen Kosten zu tragen bzw. den Verfahrensbeteiligten zu ersetzen. Die Kosten eines allfällig vorangegangenen Verfahrens vor der Schlichtungsstelle waren von der Kostenersatzpflicht nicht umfasst. Die den Parteien im Verfahren vor den Schlichtungsstellen entstandenen Kosten konnten daher auch in einem allfälligen nachfolgenden Gerichtsverfahren nicht eingeklagt werden.

- 11.2 Der RH hob hervor, dass der Zugang zu Rechtsschutzeinrichtungen und somit zu verbindlichen Rechtsentscheidungen wesentlich von den damit verbundenen Kosten und Risiken beeinflusst war. Daher kann eine niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten, insbesondere für Menschen mit geringerem Einkommen, zweckmäßig sein. Der RH verwies auf die im Vergleich zu einem Gerichtsverfahren niedrigeren Kosten eines Schlichtungsstellenverfahrens sowie den fehlenden Kostenersatz für sonstige Verfahrensbeteiligte, weshalb das Verfahren mit einem niedrigeren finanziellen Risiko verbunden war als ein vergleichbares Gerichtsverfahren. Allerdings konnte es bei einem Verfahren vor einer Schlichtungsstelle in der Folge auch zu einem gerichtlichen Verfahren und damit zu weiteren Kosten kommen.

Der RH empfahl dem Justizministerium, im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen eine österreichweit flächendeckende, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten mit einheitlichen Tarifen und beschränktem Kostenrisiko vorzuschlagen.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

12.1 Die Gemeinden trugen die Kosten für die Schlichtungsstellen (TZ 10). Für bestimmte Amtshandlungen sah das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991²⁴ jedoch die Einhebung von Verwaltungsabgaben vor, die in Verordnungen des Bundes oder der Länder konkretisiert waren und den Gemeinden als Einnahmen zufließen:

- Für Amtshandlungen außerhalb der Schlichtungsstelle hatte die Schlichtungsstelle Kommissionsgebühren einzuheben. Bei den Schlichtungsstellen Innsbruck richtete sich die Höhe der Kommissionsgebühren nach der Kommissionsgebührenverordnung 2017²⁵ des Landes Tirol und betrug 17,50 EUR für jedes teilnehmende Amtsorgan und je begonnene halbe Stunde für die Dauer der Amtshandlung. Bei der Schlichtungsstelle Salzburg richtete sich die Höhe der Kommissionsgebühren nach der Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018²⁶ und betrug 10 EUR für jedes teilnehmende Amtsorgan und je begonnene halbe Stunde für die Dauer der Amtshandlung.
- Für Bescheide und sonstige wesentlich im Privatinteresse von Parteien liegende Amtshandlungen hatte die Schlichtungsstelle ebenfalls Verwaltungsabgaben einzuheben. Die Höhe dieser Verwaltungsabgaben richtete sich nach der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983²⁷ und betrug 6,50 EUR je positiven Bescheid sowie 3,20 EUR je im Privatinteresse gelegenen Sichtvermerk.

Die Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg waren zur Einhebung der Verwaltungsabgaben verpflichtet, sofern dadurch der notwendige Unterhalt der Antragstellerin bzw. des Antragstellers sowie der Personen, für die sie bzw. er zu sorgen hatte, nicht gefährdet war. Im Unterschied zur Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg hoben die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck keine Verwaltungsabgaben von der Antragstellerin bzw. vom Antragsteller ein.

12.2 Der RH kritisierte, dass die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck keine Verwaltungsabgaben einhoben, obwohl sie dazu verpflichtet waren und den Gemeinden diesbezüglich kein Ermessensspielraum zukam. Er wies darauf hin, dass die Gemeinden die Kosten für die Einrichtung und den laufenden Betrieb der jeweiligen Schlichtungsstelle trugen und der Bund keinen Kostenbeitrag leistete (TZ 10). Der RH verwies auf die Verpflichtung der Gemeinden, jene Verwaltungsabgaben einzuheben, die ihnen der Gesetzgeber auf Basis bundes- und landesrechtlicher Bestimmungen zur (teilweisen) Deckung ihrer Kosten zuerkannt hatte.

²⁴ §§ 75 ff.

²⁵ § 1, LGBl. 28/2017

²⁶ § 2, LGBl. 23/2018 i.d.g.F.

²⁷ § 4, BGBl. 24/1983 i.d.g.F.



Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, bei Verfahren der wohnrechtlichen Schlichtungsstellen die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes und seiner Verordnungen einzuhalten und insbesondere die darin vorgesehenen Verwaltungsabgaben ordnungsgemäß vorzuschreiben und einzuheben.

- 12.3 Die Stadt Innsbruck sagte die Umsetzung zu. Derzeit würden in Abstimmung mit dem Amt für Präsidial- und Rechtsangelegenheiten die rechtlichen Hintergründe erhoben, um darauf basierend einen Vorschreibungsprozess für Verwaltungsabgaben festzulegen.

Vollziehung des Wohnrechts

Sachliche Anwendungsbereiche

- 13.1 Das Mietrechtsgesetz unterschied zwischen Bereichen, in denen es vollständig, teilweise oder nicht anzuwenden war.²⁸ Nicht zur Anwendung kam das Mietrechtsgesetz bei im Gesetz ausdrücklich genannten Ausnahmen wie Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern (Vollausnahmebereich). Teilweise kam es insbesondere dann zur Anwendung (Teilanwendungsbereich), sofern der Mietgegenstand

- in einem Gebäude lag, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden war,
- durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden war,
- durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden war bzw.
- im Wohnungseigentum stand und in einem Gebäude gelegen war, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden war.

Bei Mietgegenständen, die nicht im Vollausnahme- oder Teilanwendungsbereich lagen, kam das Mietrechtsgesetz zur Gänze zur Anwendung (Vollanwendungsbereich).

Die Schlichtungsstelle war im Bereich des Mietrechts – allerdings mit Ausnahmen – vor allem für den sogenannten Vollanwendungsbereich zuständig. Bestanden daher Streitigkeiten über den Mietzins für Wohnungen im Vollausnahme- oder Teilanwendungsbereich (z.B. über eine angemessene Mietzinsreduktion), waren die Gerichte zuständig. Im Unterschied dazu erstreckte sich die Zuständigkeit der Schlichtungs-

²⁸ § 1 Mietrechtsgesetz



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

stellen bei der Prüfung der Höhe rückforderbarer Kauttionen auf Mietverhältnisse im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes²⁹.

- 13.2 Der RH verwies darauf, dass rechtsuchende Bürgerinnen und Bürger nicht nur aufgrund des Bestehens einer Schlichtungsstelle, sondern auch aufgrund der verschiedenen sachlichen Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes unterschiedliche Rechtswege zu beschreiten hatten.

Der RH kritisierte, dass die den unterschiedlichen Rechtswegen zugrunde liegende Abgrenzung des Mietrechtsgesetzes durch weitere Ausnahmen komplex und ohne eingehende Fachkenntnisse für die Parteien einer Mietrechtsangelegenheit intransparent sowie wenig verständlich war. Er erachtete daher Initiativen mit dem Ziel eines für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter transparenten und auch ohne Expertenwissen gut verständlichen Mietrechts (**TZ 16**) als zweckmäßig.

- 13.3 Das Justizministerium wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Schlichtungsstelle im Bereich des Mietrechts vor allem für den Vollanwendungsbereich zuständig sei. Es sei missverständlich, wenn der RH kritisch anmerke, dass bei Streitigkeiten über den Mietzins für Wohnungen im Vollaussnahme- oder Teilanwendungsbereich (z.B. über eine angemessene Mietzinsreduktion) die Gerichte zuständig seien. Es gebe nämlich im Vollaussnahme- oder Teilanwendungsbereich keine Mietzinsbeschränkungen nach dem Mietrechtsgesetz, weswegen Streitigkeiten über den Mietzins nur nach anderen Rechtsvorschriften – wie etwa dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch – in Betracht kämen.

- 13.4 Der RH stimmte den Ausführungen des Justizministeriums zum vorgesehenen Rechtsweg bei Streitigkeiten über den Mietzins für Wohnungen im Vollaussnahme- oder Teilanwendungsbereich zu, konnte aber keine missverständlichen Ausführungen erkennen. Der RH hatte auf die unterschiedlichen Rechtswege für rechtsuchende Bürgerinnen und Bürger bei vergleichbaren Lebenssachverhalten verwiesen, ohne dies kritisch zu würdigen.

Nach Ansicht des RH bestätigte die Stellungnahme des Justizministeriums die Kritik des RH, wonach die Anwendung des Mietrechtsgesetzes komplex und ohne eingehende Fachkenntnisse für die betroffenen rechtsuchenden Bürgerinnen und Bürger intransparent sowie wenig verständlich war. Der RH verwies auf seine Ausführungen zu den sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereichen im Wohnrecht (**TZ 14** und **TZ 15**) und seine Empfehlung in **TZ 16**, eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen.

²⁹ § 16b



- 14.1 (1) Der RH unterzog in den fünf am häufigsten vor den Schlichtungsstellen verhandelten Kategorien (Hauptmietzins, Nutzwertfeststellung, Kautions-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Betriebskosten – TZ 3) jeweils sieben Verfahren je Standort einer genaueren Analyse der Aufgabenwahrnehmung. Bei diesen Verfahren handelte es sich um die fünf am längsten dauernden und zwei zufällig gewählte Fälle.

In diesen Fällen erforderte die Frage, welchen Regelungen des Mietrechtsgesetzes ein Mietverhältnis unterlag, oftmals historische Recherchen und damit hohen Aufwand.

(2) In einem ausgewählten Verfahren hatte die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg bei einer im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes liegenden Wohnung festzustellen, ob der sogenannte Richtwertmietzins oder der angemessene Mietzins zur Anwendung kam.³⁰ Der Richtwertmietzins wäre für die Mieterin, der angemessene Mietzins für die Vermieter vorteilhafter gewesen. Neben vielen anderen möglichen Kriterien konnte u.a. eine Vermieterin bzw. ein Vermieter einen angemessenen Mietzins verlangen, wenn sie bzw. er den Standard einer Wohnung nach dem 31. Dezember 1967 angehoben und die Bauarbeiten tatsächlich und nachweislich vor dem 1. Oktober 1993 begonnen hatte. Ziel dieser Bestimmung war es, eine Finanzierung von Investitionen in eine Wohnung durch Mietzinseinnahmen sicherzustellen.

Der Nachweis der Ausnahme war den Wohnungsvermietern in dem 2016 begonnenen Verfahren vor der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg erheblich erschwert, weil Belege nicht mehr vorhanden oder in schlechtem Zustand waren. Zeuginnen und Zeugen, wie Hausbewohnerinnen und Hausbewohner, der damalige Bauleiter, der damalige Prokurist des Bauunternehmens und die damalige Hausverwalterin waren zwischenzeitlich verstorben, aus gesundheitlichen Gründen nicht vernehmungsfähig, im Ruhestand nicht erreichbar oder konnten sich nicht mehr erinnern. Weiters forderte die Schlichtungsstelle Bauakte an und nahm einen Ortsaugenschein vor. Die Schlichtungsstelle gestand den Vermietern zahlreiche standardhebende Arbeiten in der Wohnung zu. Sie konnte jedoch nicht zweifelsfrei feststellen, ob diese vor Oktober 1993 begonnen worden waren, weshalb sie aufgrund von Beweislastregeln für die Anwendung des Richtwertmietzinses entschied.

(3) In einem vergleichbaren Verfahren vor der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck konnte der Vermieter den Zeitraum seiner Investition ebenso schwer nachweisen, weil er nach Ende steuerrechtlicher Behaltefristen über keine Rechnungen mehr verfügte. Letztlich konnte der Steuerberater des Vermieters den Zeitpunkt der Investitionen bestätigen. Der Vermieter hatte auch weitere Investitionen in die

³⁰ § 46c Mietrechtsgesetz



Wohnung zu einem Zeitpunkt getätigt, für den das Mietrechtsgesetz keine Ausnahme vom Richtwertmietzins vorsah.

Darüber hinaus knüpfte das Mietrechtsgesetz Rechtsfolgen an Stichtage. Beispielsweise kam bei Mietgegenständen in Gebäuden, die unter Denkmalschutz standen, der angemessene Mietzins anstatt des Richtwertmietzins zur Anwendung, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Mittel zur Erhaltung aufgewendet hatte.³¹

- 14.2 Der RH verwies darauf, dass die Vollziehung des Mietrechtsgesetzes durch die Schlichtungsstellen aufgrund verschiedener Anwendungsbereiche mitunter zeitintensive historische Recherchen zu jahrzehntelang zurückliegenden Sachverhalten erforderte. Er vermerkte dabei, dass z.B. Vermieter in einem vor der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg geführten Verfahren nachzuweisen hatten, standardhebende Investitionen jedenfalls 23 Jahre vor Beginn des Verfahrens getätigt zu haben. Da dies nicht gelang, konnten die Vermieter – entgegen dem Ziel des Mietrechtsgesetzes – ihre Investitionen erst innerhalb eines längeren Zeitraums durch den Mietzins refinanzieren, womit die Rechtssicherheit für Investitionen und ihre Finanzierung nicht gegeben war.

Der RH hielt dazu generell fest, dass diese Problematik nicht nur auf die Schlichtungsstellen – wie in den aufgezeigten Fällen –, sondern auch auf die Gerichte zutraf.

Er verwies auf seine Empfehlung in **TZ 16**, eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen.

Zeitliche Anwendungsbereiche

- 15.1 Ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg vom September 2016 betraf einen Mietvertrag aus dem Jahr 1985. Die Schlichtungsstelle hatte den Mietzins nach der zum Vertragsabschluss geltenden Rechtslage und somit nach dem seit dem Jahr 1994 abgeschafften Kategoriensystem anstatt dem zur Zeit der Gebärungsüberprüfung geltenden Richtwertsystem zu bewerten.³²

Auch bei der Festlegung der Eigentumsanteile von Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern hatten die Schlichtungsstellen unterschiedlich vorzugehen, je nachdem, ob im Gebäude Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungs-

³¹ § 16 Abs. 1 Z 3 Mietrechtsgesetz

³² Art. II, II. Abschnitt Z 5 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, BGBl. 800/1993



eigentumsgesetzes 1948, des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 oder des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wurde.

Bei sechs der 14 ausgewählten Verfahren beurteilten die Schlichtungsstellen die Eigentumsanteile nach sogenannten Jahresmietwerten, bei den übrigen nach sogenannten Nutzwerten. Bei Wohnungseigentum auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes 1948 hatte die Schlichtungsstelle die Jahresmietwerte der Liegenschaft nach Maßgabe des ortsüblichen Mietzinses, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 entrichtet wurde, festzusetzen.³³ Dazu schrieb die Schlichtungsstelle die festgelegte Anzahl an Friedenskronen je Quadratmeter Nutzfläche zu oder ab. Nach Auskunft der Schlichtungsstelle Salzburg seien für das historische Jahresmietwertverfahren wenig Literatur und Judikatur vorhanden und Wissen dazu sei über die Jahrzehnte verloren gegangen.

- 15.2 Der RH wies darauf hin, dass zusätzlich zu verschiedenen sachlichen auch verschiedene zeitliche Anwendungsbereiche die Anwendung des Wohnrechts noch intransparenter und komplexer gestalteten.

Er verwies daher neuerlich auf seine Empfehlung in TZ 16, eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen.

Reformbestrebungen

- 16.1 Ein transparentes, nachvollziehbares und rechtssicheres Wohn- und Mietrecht war Gegenstand von drei Regierungsprogrammen der im überprüften Zeitraum amtierenden Bundesregierungen. Im Juli 2013 richtete das Justizministerium eine Arbeitsgruppe zur Mietrechtsreform bestehend aus Expertinnen und Experten sowie Interessenvertreterinnen und Interessenvertretern ein. Die Beseitigung verschiedener sachlicher und temporärer Anwendungsbereiche des Mietrechts war dabei ein von der Arbeitsgruppe vorgebrachter Reformvorschlag. Die Stichtage des Mietrechtsgesetzes seien nur mehr „historisch erklärbar und erschienen willkürlich gewählt“ und nur noch Spezialisten würden das Mietrecht beherrschen. Bei einer Mietrechtsreform seien bestehende Verträge an die neue Rechtslage anzupassen.

Als mögliches Ziel einer Mietrechtsreform ergab sich einerseits die Aufrechterhaltung gesetzlicher, aber flexiblerer und einfacherer Mietzinsbeschränkungen bei Ausdehnung von Pflichten der Vermieterin oder des Vermieters andererseits. Das Justizministerium konnte jedoch aufgrund entgegengesetzter Interessenlagen keine Einigung über die konkrete Umsetzung erzielen. Die Wohnrechtsnovelle 2015³⁴

³³ § 55 Wohnungseigentumsgesetz 2002

³⁴ BGBl. I 100/2015

regelte letztlich – entgegen den ursprünglichen Plänen einer umfassenden Wohnrechtsreform – lediglich die Erhaltungspflichten bei Wärmebereitungsgeräten und die Erfordernisse für die wirksame Begründung von sogenanntem Zubehör-Wohnungseigentum.

Im April 2019 nahm das Justizministerium mit dem Ziel einer Wohnrechtsreform wiederum Gespräche mit Interessenvertreterinnen bzw. Interessenvertretern auf. Es führte diese Gespräche nach dem Amtsende der damaligen Bundesregierung im Mai 2019 jedoch nicht fort.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatte das Justizministerium noch keine Initiative zur Umsetzung des im Regierungsprogramm 2020–2024 enthaltenen Ziels einer Wohnrechtsreform gesetzt.

- 16.2 Der RH verwies auf die seit Jahren bestehenden Reformbestrebungen in wohnrechtlichen Angelegenheiten. Er verkannte dabei nicht, dass eine Wohnrechtsreform die Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter einerseits und der Vermieterinnen und Vermieter andererseits ausgleichend berücksichtigen sollte. Der RH verwies jedoch nochmals darauf, dass ein komplexes Wohnrecht die Vollziehung durch die Schlichtungsstellen und die Gerichte infolge zusätzlich erforderlicher personeller und zeitlicher Ressourcen verteuerte, deren Kosten im Ergebnis von den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern zu tragen waren. Klare Vorschriften führten bei Mieterinnen bzw. Mietern, Vermieterinnen bzw. Vermietern sowie Wohnungseigentümerinnen bzw. Wohnungseigentümern zu mehr Rechtssicherheit und Vertrauen in den Rechtsstaat, was wiederum eine Entlastung der Schlichtungsstellen und Gerichte bewirken könnte.

Der RH empfahl dem Justizministerium, eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen.

- 16.3 Laut Stellungnahme des Justizministeriums sei es nicht korrekt, dass es noch keine Initiative zur Umsetzung des im Regierungsprogramm 2020–2024 enthaltenen Ziels einer Wohnrechtsreform gesetzt habe. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts mit dem Schwerpunkt auf Ladestationen für Elektrofahrzeuge sei bereits umgesetzt.³⁵

Weiters verwies das Justizministerium darauf, dass die Empfehlung – wie auch andere Empfehlungen des RH – auf Gesetzesänderungen abziele und die Reform eines gesellschaftspolitisch so kontroversiellen Rechtsgebiets wie des Mietrechts

³⁵ BGBl. I 222/2021, kundgemacht am 30. Dezember 2021



allein durch administrativ erarbeitete Vorschläge ohne einen zuvor gefundenen politischen Grundkonsens zum Scheitern verurteilt sei (TZ 1).

- 16.4 Der RH entgegnete dem Justizministerium, dass das Regierungsprogramm 2020–2024 u.a. die Ziele enthielt, mehr Rechtssicherheit im Wohnrecht generell und mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Mietrecht zu schaffen. Die Ende 2021 kundgemachte und damit nach der Gebarungsüberprüfung in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes bewirkte weder eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts noch reformierte sie andere wohnrechtliche Bestimmungen, wie insbesondere das Mietrechtsgesetz.

Der RH entgegnete weiters, dass ein Großteil seiner Empfehlungen vor allem auf eine Vereinfachung der gesetzlichen Grundlagen abzielte, um diese für Bürgerinnen und Bürger verständlicher, klarer und transparenter zu machen und durch eine einfachere Vollziehung Spielräume in den personellen und zeitlichen Ressourcen zu schaffen. Der RH verwies darauf, dass dieses Ziel auch durch legistische Anpassungen ohne inhaltliche Änderungen umsetzbar ist.³⁶

³⁶ Siehe *Stabentheiner*, Legistische Betrachtungen zum Mietrechtsgesetz, wohnrechtliche blätter 2012, S. 262; dies betraf insbesondere die Lesbarkeit, Verständlichkeit und Gliederung des Gesetzestextes.

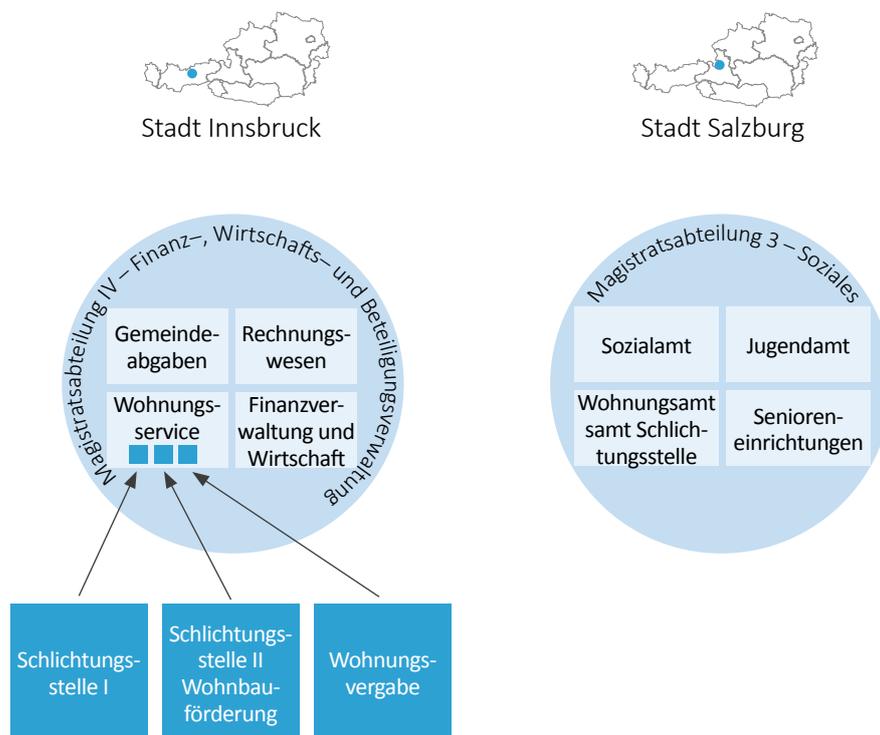
II. Besonderer Teil

Organisation und Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen in Innsbruck und Salzburg

Zuordnung innerhalb der Stadtverwaltung

17 Die Bürgermeister der Städte Innsbruck und Salzburg leiteten die jeweilige Stadtverwaltung. Ihnen unterstanden die Bediensteten der Gemeinde.³⁷ Die organisatorische Zuordnung der Schlichtungsstellen in den Städten Innsbruck und Salzburg stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 7: Organisatorische Zuordnung der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (Stand Mai 2021)



Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; Darstellung: RH

³⁷ § 31 Stadtrecht der Landeshauptstadt Innsbruck 1975, LGBl. 53/1975 (WV) i.d.g.F.; § 41 Salzburger Stadtrecht 1966, LGBl. 47/1966 i.d.g.F.



Ressourceneinsatz

- 18.1 Der Ressourceneinsatz der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg stellte sich in den Jahren 2015 bis 2020 im Durchschnitt wie folgt dar:

Tabelle 2: Ressourceneinsatz der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg

	Innsbruck	Salzburg	Differenz
	jährlicher Durchschnitt für die Jahre 2015 bis 2020		
	in Vollzeitäquivalenten		in %
Personal	3,88	1,69	-56
	Anzahl		
eröffnete Verfahren	94	65	-31
eröffnete Verfahren je Vollzeitäquivalent	24	39	63
	in EUR		
Personalkosten	216.260	134.898	-38
Personalkosten je Verfahren	2.432	2.112	-13
Personalkosten je Vollzeitäquivalent	55.609	79.622	43

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg

Die Personalkosten je Verfahren lagen bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg um rd. 13 % unter jenen der Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck, obwohl die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg um 43 % höhere Personalkosten je Vollzeitäquivalent (**VZÄ**) aufwies.

In der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck hatte 1 VZÄ durchschnittlich 26 Verfahren zu bearbeiten, während in der Schlichtungsstelle II durchschnittlich 22 Verfahren auf 1 VZÄ entfielen. Die Personalkosten der Stadt Innsbruck beliefen sich in der Schlichtungsstelle I auf 2.115 EUR je Verfahren und in der Schlichtungsstelle II auf 2.898 EUR je Verfahren.

- 18.2 Der RH kritisierte die höheren Personalkosten je Verfahren bei den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck im Vergleich zur Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg. Der RH führte dies auf die höhere Personalausstattung und die geringere Anzahl von Verfahren je VZÄ zurück.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, die Effizienz der Schlichtungsstellen zu erhöhen.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Der RH erachtete ein Benchmarking der wesentlichen (Leistungs-)Kennzahlen zwischen den Schlichtungsstellen als zweckmäßiges Instrument für Gemeinden, Transparenz über die Effizienz der Schlichtungsstellen und Hinweise auf Best-Practice-Beispiele zu erlangen.

Er empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, im Rahmen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes gemeinsam mit dem Justizministerium Benchmarks für eine effiziente Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen zu erarbeiten und die dafür erhobenen Kennzahlen dem Justizministerium für eine Evaluierung der Schlichtungsstellen zur Verfügung zu stellen.

- 18.3 Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die empfohlene Erarbeitung von Benchmarks für eine effiziente Aufgabenwahrnehmung im Rahmen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes zu thematisieren und diesbezüglich ihre Erfahrungen einzubringen. Nach Vorliegen der Benchmarks werde sie diese nach Vergleich mit ihren eigenen Kennzahlen zur Effizienzsteigerung heranziehen. Darüber hinaus seien zusätzliche Faktoren für eine Effizienzsteigerung ausschlaggebend, wie die Aus- und Weiterbildung der Bediensteten, die Struktur der Schlichtungsstelle(n), der Personaleinsatz sowie die Eingrenzung der allgemeinen Beratungstätigkeit. Dies sollte sich in der Folge auch auf die Zufriedenheit der Bediensteten der Schlichtungsstellen und ihren Output auswirken.



Qualitäts- und Quantitätskennzahlen

Verfügbarkeit von Kennzahlen

19.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die in den Jahren 2015 bis 2020 von den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg erhobenen quantitativen und qualitativen Kennzahlen:

Tabelle 3: Quantitative und qualitative Kennzahlen der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg

	Innsbruck	Salzburg
quantitative Kennzahlen	<ul style="list-style-type: none"> – Anzahl der neu eingeleiteten Verfahren je Jahr – Anzahl der mit Bescheid oder Vergleich abgeschlossenen Verfahren je Jahr¹ – Anzahl der Amtshandlungen (persönliche Vorsprachen und telefonische Anfragen)¹ 	<ul style="list-style-type: none"> – Anzahl der neu eingeleiteten Verfahren je Jahr – Anzahl mündlicher Verhandlungen je Jahr – Erledigungsquote der im jeweiligen Jahr neu eingeleiteten Verfahren – Anzahl der mit Vergleich, Ruhendstellung oder Bescheiderlassung abgeschlossenen neu eingeleiteten Verfahren des jeweiligen Jahres – Rechtsgrundlage der neu eingeleiteten Verfahren des jeweiligen Jahres mit Unterscheidung in „davon offen“ und „davon erledigt“
qualitative Kennzahlen	<ul style="list-style-type: none"> – Anzahl der Gerichtsanhörungen gegen Entscheidungen der Schlichtungsstelle¹ – Anzahl der Verfahren mit inhaltlich bestätigendem oder abänderndem Gerichtsentscheid^{1, 2} 	<ul style="list-style-type: none"> –

¹ für die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck nur für die Jahre 2015 bis 2019 erhoben

² für die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck nur für die Jahre 2015 bis 2017 erhoben

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg

Die Stadt Innsbruck erhob sowohl quantitative als auch qualitative Kennzahlen für die Schlichtungsstellen. Die für beide Schlichtungsstellen erhobenen Kennzahlen wiesen unterschiedliche Detaillierungsgrade auf. So war z.B. die Anzahl der Verfahren mit inhaltlich bestätigendem oder abänderndem Gerichtsentscheid für die Schlichtungsstelle II zwar auf die einzelnen Verfahrensgegenstände heruntergebrochen, dafür erfolgte die Erhebung dieser Kennzahl für die Schlichtungsstelle II lediglich für die Jahre 2015 bis 2017. Für die Schlichtungsstelle I lagen die Kennzahlenauswertungen zur Zeit der Gebarungüberprüfung, mit Ausnahme der Anzahl neu eingeleiteter Verfahren, nur für die Jahre 2015 bis 2019 vor.

Die Stadt Innsbruck erhob jedoch nicht die Effizienz der Schlichtungsstellen mittels geeigneter Kennzahlen, z.B. die Dauer der Verfahren oder die Anzahl der Erledigungen je VZÄ.

Die für die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg erhobenen Kennzahlen umfassten ausschließlich quantitative Kriterien, nicht jedoch Kriterien, die Aussagen über die Qualität der Entscheidungen sowie die Effizienz der Schlichtungsstelle trafen. Die in einem Jahresbericht dokumentierten Kennzahlen bezogen sich zudem ausschließlich auf Antragstellungen des jeweiligen Jahres. Aus Vorjahren anhängige Verfahren blieben unberücksichtigt.

- 19.2 Der RH wertete positiv, dass die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck neben quantitativen auch qualitative Kennzahlen erhoben. Er kritisierte jedoch, dass die Erhebung bestimmter Kennzahlen in einzelnen Jahren (2018 und 2019) nicht oder für die beiden Schlichtungsstellen in unterschiedlichem Detaillierungsgrad erfolgte.

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, Kennzahlen konsistent und regelmäßig zu erheben, um die Verfahrensabwicklung besser nachvollziehen und notwendige Steuerungsmaßnahmen gezielt setzen zu können.

Der RH bemängelte, dass die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg keine qualitativen Kennzahlen, wie die Anzahl der Gerichtsanhörungen oder die Anzahl der Verfahren mit inhaltlich bestätigendem oder abänderndem Gerichtsentscheid, erhob. Darüber hinaus war nach Ansicht des RH die Aussagekraft der in den Jahresberichten der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg dokumentierten Kennzahlen eingeschränkt, zumal aus Vorjahren anhängige Verfahren darin nicht enthalten waren.

Der RH empfahl der Stadt Salzburg, neben quantitativen Kennzahlen auch qualitative Kennzahlen zu erheben, um die Leistungs- und Servicequalität besser beurteilen und steuern zu können.

Er empfahl der Stadt Salzburg weiters, bei statistischen Auswertungen auch aus Vorjahren anhängige Verfahren zu berücksichtigen.

Der RH sah kritisch, dass weder die Stadt Innsbruck noch die Stadt Salzburg die Effizienz ihrer Schlichtungsstellen mittels geeigneter Kennzahlen, wie der Dauer der Verfahren oder der Anzahl der Erledigungen je VZÄ, erhob.

Er empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, geeignete Kennzahlen zur Beurteilung der Effizienz der Schlichtungsstellen zu erheben.

- 19.3 (1) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die auf Basis der mit dem Justizministerium erarbeiteten Benchmarks festgelegten Kennzahlen mit quantitativen und qualitativen Daten der Schlichtungsstellen vergleichen und anpassen zu wollen. Weiters wolle sie die Benchmarks und Kennzahlen im Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova (TZ 20) abbilden. Die Umsetzung sei Anfang 2023 beabsichtigt.



(2) Die Stadt Salzburg führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie – unter Berücksichtigung der Empfehlungen des RH – ein Kennzahlensystem (TZ 20) mit externer Unterstützung entwickle. Die Empfehlung des RH, bei statistischen Auswertungen auch aus Vorjahren anhängige Verfahren zu berücksichtigen, sei seit dem Jahr 2021 bereits umgesetzt.

Erfassung der Kennzahlen

- 20.1 (1) Die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck und der Stadt Salzburg erfassten die Kennzahlen manuell, die Schlichtungsstellen in Innsbruck jeweils für ihren Bereich.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung plante die der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg übergeordnete Sozialabteilung die Einrichtung eines neuen zentralen Kennzahlensystems mit automatisiert erhobenen Kennzahlen. Die operative Umsetzung des Projekts samt eines Reportings sollte bis zum Jahr 2022 erfolgen. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH war die zentrale Erfassung der Daten für die Schlichtungsstelle noch nicht umgesetzt.

Sowohl die Stadt Innsbruck als auch die Stadt Salzburg zogen die erhobenen Kennzahlen weder zur Prüfung einer Zielerreichung noch für eine gezielte Steuerung anhand von vorgegebenen Quantitäts- oder Qualitätsstandards heran.

(2) Die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck erhoben die Kennzahlen auf Basis unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen und Zählkriterien, mit der Folge teilweise stark voneinander abweichender Auswertungsergebnisse. Die Schlichtungsstelle I dokumentierte im Zeitraum 2015 bis 2020 z.B. deutlich mehr neu eingeleitete Verfahren (672) als die Schlichtungsstelle II (268). Der Unterschied war u.a. darauf zurückzuführen, dass die Schlichtungsstelle I in der Statistik jedes vom Verfahren betroffene Jahr als eigenes Verfahren wertete. So zählte z.B. ein Verfahren zur Prüfung der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 als insgesamt drei neu eingeleitete Verfahren.

Ebenfalls signifikante Unterschiede zeigten sich in der von beiden Schlichtungsstellen erhobenen Anzahl und Gesamtdauer persönlicher Vorsprachen und telefonischer Anfragen. Während z.B. die Schlichtungsstelle I im Jahr 2015 eine Anzahl von 510 telefonischen Anfragen und persönlichen Vorsprachen dokumentierte, erfasste die Schlichtungsstelle II 5.125 derartige Amtshandlungen, wobei diese teilweise auf Schätzungen und Hochrechnungen der Bediensteten basierten.

- 20.2 (1) Der RH kritisierte, dass die Schlichtungsstellen sowohl in der Stadt Innsbruck als auch in der Stadt Salzburg die Kennzahlen manuell erfassten. Der RH sah darin ein höheres Risiko für fehlerhafte Erfassungen und in der Folge für eine eingeschränkte Vergleichbarkeit der Daten und der daraus resultierenden Auswertungen. Der RH



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

anerkannte jedoch, dass die Stadt Salzburg im Rahmen eines neuen Kennzahlensystems der Sozialabteilung eine zentrale und automatisierte Erhebung von Kennzahlen plante.

Er empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, Kennzahlen für die Schlichtungsstellen zentral und automatisiert zu erheben.

Der RH bemängelte, dass die Städte Innsbruck und Salzburg die erhobenen Kennzahlen weder zur Prüfung einer Zielerreichung noch für eine gezielte Steuerung anhand von vorgegebenen Quantitäts- oder Qualitätsstandards heranzogen.

Er empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, die zur Steuerung der Schlichtungsstellen notwendigen Kennzahlen zu definieren und darauf aufbauend eine gezielte Steuerung vorzunehmen.

(2) Der RH kritisierte, dass ein schlichtungsstellenübergreifender Vergleich der erhobenen Kennzahlen bei der Stadt Innsbruck nur eingeschränkt möglich war, da diese für die Ermittlung der Kennzahlen in den beiden Schlichtungsstellen zum Teil unterschiedliche Bemessungsgrundlagen und Zählkriterien heranzog.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, die Bemessungsgrundlagen und Zählkriterien zur Ermittlung von Kennzahlen schlichtungsstellenübergreifend zu harmonisieren, um eine Vergleichbarkeit sicherzustellen.

Der RH sah kritisch, dass die Kennzahlenerfassung in beiden Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck mitunter auf Schätzungen und Hochrechnungen beruhte. Diese Methodik barg das Risiko der Verwendung von nicht validen Kenndaten.

Er empfahl der Stadt Innsbruck, die Kennzahlen für die Schlichtungsstellen präzise zu ermitteln, um Steuerungsmaßnahmen auf Basis valider Daten setzen zu können.

- 20.3 (1) Die Stadt Innsbruck führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie im Rahmen der Umstellung auf das Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova bis Herbst 2022 einen Ablaufprozess erstellen und vorerst magistratsinterne Kennzahlen festschreiben werde. Die automatisierte Erfassung der Kennzahlen sei mit Anfang 2023 geplant. Bei Vorliegen entsprechender Benchmarks seitens des Justizministeriums würde dies eine Vereinheitlichung und allgemein gültige Kennzahlen für die Schlichtungsstellen in Österreich bringen. Die Festlegung notwendiger Kennzahlen zur Steuerung der Schlichtungsstellen sei ein fortlaufender Prozess, bei dem sich die Stadt an den empfohlenen Benchmarks (**TZ 18**) orientiere. Entsprechende Abweichungen oder starke Änderungen werde die Stadt Innsbruck jährlich genau betrachten und hinterfragen.



Im Hinblick auf einen schlichtungsstellenübergreifenden Vergleich von Kennzahlen sagte die Stadt Innsbruck zu, die Empfehlung des RH aufzugreifen, und verwies diesbezüglich auf die gemeinsam mit dem Justizministerium zu erarbeitenden Benchmarks im Rahmen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes und auf die damit verbundenen Erörterungen.

Die Stadt Innsbruck werde auch die Empfehlung zur präzisen Ermittlung von Kennzahlen aufgreifen; sie verwies dazu auf den bis Herbst 2022 zu entwickelnden Ablaufprozess (TZ 19).

(2) Die Stadt Salzburg führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie – unter Berücksichtigung der Empfehlungen des RH – ein Kennzahlensystem mit externer Unterstützung entwickle.

- 20.4 Der RH hob gegenüber der Stadt Innsbruck hervor, dass insbesondere seine Empfehlung zur Harmonisierung der Bemessungsgrundlagen und Zählkriterien zur Ermittlung von Kennzahlen auf eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen zwischen der Schlichtungsstelle I und der Schlichtungsstelle II abzielte. Eine Umsetzung der Empfehlung war daher zweckmäßig und möglich, auch wenn die Festlegung von Benchmarks im Rahmen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes noch offen war.

Verfahrensdauer

Einhaltung der vorgesehenen Verfahrensdauer

- 21.1 Die Schlichtungsstellen hatten bis spätestens sechs Monate nach Einlangen eines Antrags darüber zu entscheiden.³⁸ Frühestens drei Monate nach Antragstellung konnte jede Partei das Gericht zur Entscheidung anrufen, wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle noch nicht abgeschlossen war.³⁹

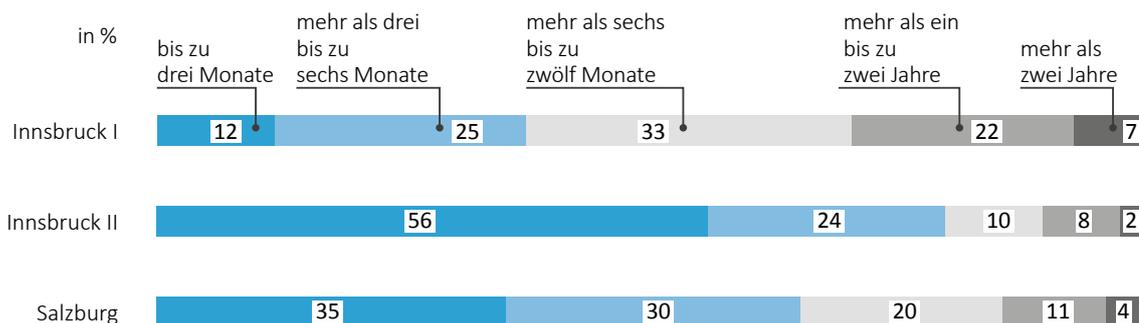
Der RH ermittelte die Dauer der Verfahren sämtlicher in den Jahren 2015 bis 2020 beantragten und abgeschlossenen Fälle der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg anhand der ihm zugänglichen elektronischen Akten. Die Verfahrensdauer errechnete sich aus dem Zeitraum von der Antragstellung bis zum Tag der Erledigung durch Vergleich, Bescheid, Einstellung, Überführung an das Gericht oder Ruhendstellung.

³⁸ § 73 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991

³⁹ § 40 Mietrechtsgesetz

Die Dauer der seit Anfang 2015 beantragten und bis Ende Dezember 2020 erledigten Verfahren stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 8: Verteilung der Dauer der seit Anfang 2015 beantragten und bis Ende Dezember 2020 abgeschlossenen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (in %)



Rundungsdifferenzen möglich
Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; Darstellung: RH

Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck konnte in den Jahren 2015 bis 2020 77 der insgesamt 205 erledigten Verfahren (37 %) innerhalb von sechs Monaten abschließen, davon 25 Verfahren (12 %) innerhalb von drei Monaten. Mehr als die Hälfte der Verfahren (62 %) dauerte länger als sechs Monate, über ein Viertel (29 %) länger als ein Jahr.

Die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck schloss im selben Zeitraum 191 Verfahren (80 %) der insgesamt 239 Verfahren innerhalb von sechs Monaten ab, davon 134 Fälle (56 %) innerhalb von drei Monaten. Somit dauerten 48 Verfahren (20 %) länger als sechs Monate.

Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg erledigte in den Jahren 2015 bis 2020 229 Verfahren (65 %) von insgesamt 350 Verfahren binnen sechs Monaten, davon 124 Verfahren (35 %) innerhalb von drei Monaten. 121 Verfahren (35 %) dauerten länger als sechs Monate, wobei die Schlichtungsstelle davon 71 Verfahren (20 %) innerhalb eines Jahres abschloss.

- 21.2 Der RH kritisierte, dass in den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck rund zwei Drittel (für die Schlichtungsstelle I) bzw. rund ein Fünftel (für die Schlichtungsstelle II) und in der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg rund ein Drittel der bis Ende Dezember 2020 abgeschlossenen Verfahren die gesetzlich vorgesehene Verfahrensdauer von sechs Monaten überschritten.

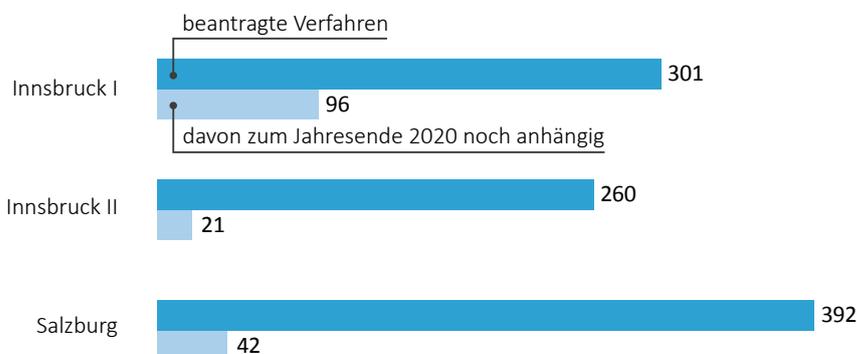
Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, die Dauer der vor den Schlichtungsstellen geführten Verfahren mit dem Ziel zu verkürzen, eine Erledigung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen sicherzustellen.

21.3 (1) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, eine Verkürzung der Schlichtungsverfahren im Rahmen der strukturellen Änderung der Schlichtungsstellen (TZ 23) zu forcieren. Dies würde jedoch aufgrund der Historie entsprechend Zeit beanspruchen.

(2) Die Stadt Salzburg führte in ihrer Stellungnahme aus, bereits zur Zeit der Gebärungsüberprüfung durch den RH mit der Umsetzung der Empfehlung begonnen zu haben, um den Zeitraum zwischen der durchgeführten Beweisaufnahme und der Bescheiderlassung zu verkürzen.

22.1 Nachfolgende Abbildung zeigt, wie viele der im überprüften Zeitraum beantragten Verfahren in den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg Ende 2020 noch anhängig waren:

Abbildung 9: Anzahl der im Zeitraum 2015 bis 2020 beantragten und zum 31. Dezember 2020 noch anhängigen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg



Rundungsdifferenzen möglich
Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; Darstellung: RH

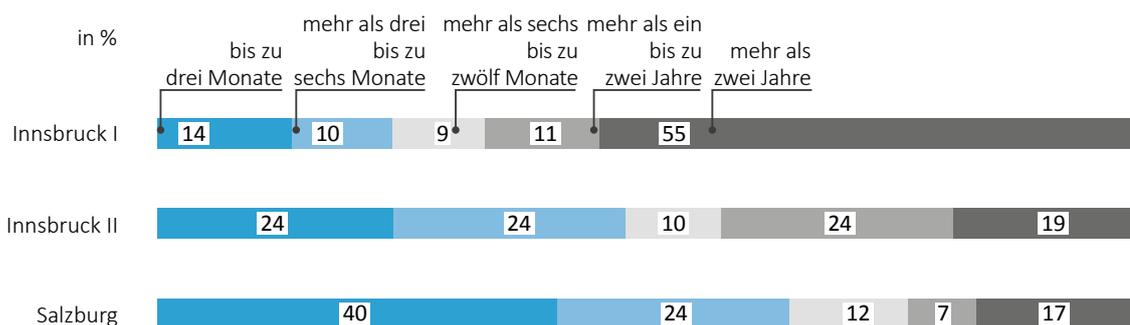
Ende 2020 waren von den 2015 bis 2020 beantragten Verfahren

- 96 Verfahren bzw. 32 % der Verfahren (Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck),
- 21 Verfahren bzw. 8 % der Verfahren (Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck) und
- 42 Verfahren bzw. 11 % der Verfahren (Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg)

noch anhängig.

Nachfolgende Abbildung zeigt zusätzlich, wie lange diese Verfahren zum 31. Dezember 2020 bereits in Bearbeitung waren:

Abbildung 10: Verteilung der Dauer der seit Anfang 2015 beantragten und Ende Dezember 2020 noch anhängigen Verfahren der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (in %)



Rundungsdifferenzen möglich
Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; Darstellung: RH

Ende 2020 waren 73 Verfahren (rd. 75 %) der in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck noch anhängigen Verfahren länger als sechs Monate in Bearbeitung. 53 Verfahren und damit mehr als die Hälfte (55 %) war über zwei Jahre anhängig.

Die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck bearbeitete elf Verfahren (52 %) der Ende 2020 noch anhängigen Verfahren zu diesem Zeitpunkt über sechs Monate. Im Vergleich zur Schlichtungsstelle I waren in der Schlichtungsstelle II vier Verfahren (19 %) länger als zwei Jahre anhängig.

In der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg waren Ende 2020 15 Verfahren (36 %) länger als sechs Monate anhängig. Sieben Verfahren (17 %) waren länger als zwei Jahre in Bearbeitung, 17 Verfahren (40 %) hingegen waren erst kurz zuvor, nämlich innerhalb der letzten drei Monate, beantragt worden.

Die anhängigen Verfahren und die damit verbundenen Fristen hielten die Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg manuell in Form von Papierakten (Innsbruck) bzw. in Form von händischen Fristvermerken in Kalendern (Innsbruck und Salzburg) in Evidenz. Dadurch hatten weder die Bediensteten der Schlichtungsstellen noch ihre Vorgesetzten einen jeweils aktuellen und gesamtheitlichen automatisierten Überblick über alle anhängigen Verfahren und damit verbundenen Fristen. Ein IT-unterstütztes Controlling der Verfahrensdauer zur Sicherstellung einer zeitgerechten Erledigung der Anträge war ebensowenig eingerichtet.



- 22.2 Der RH erachtete die manuelle Evidenzhaltung und Fristenverwaltung anhängiger Verfahren durch die jeweiligen Bediensteten der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg weder als systematisch noch zeitgemäß. Er sah darin einen Mitgrund für eine mitunter erheblich über der Sechs-Monats-Frist liegenden Dauer der Verfahren und allfällige Verzögerungen in der Verfahrensabwicklung. Dies vor dem Hintergrund, dass ein aktueller automatisierter Überblick über anhängige Verfahren und damit verbundene Fristen weder für alle Bediensteten noch für ihre Vorgesetzten gewährleistet war. Nach Ansicht des RH sollten die Verfahren in einem IT-unterstützten, von allen Bediensteten und deren Vorgesetzten zugänglichen Dokumentenmanagementsystem verwaltet werden, das insbesondere auslaufende Fristen zeitgerecht, z.B. durch eine automatische Erinnerung, aufzeigte.

Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, bei den Schlichtungsstellen anhängige Verfahren und einzuhaltende Fristen IT-unterstützt und automatisiert zu verwalten.

- 22.3 (1) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung im Rahmen der Umstellung auf das Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova umzusetzen. Die einzuhaltenden Fristen würden im Zuge der Prozessdefinition hinterlegt. Der Echtbetrieb beginne voraussichtlich Anfang 2023 (TZ 20).

(2) Die Stadt Salzburg hielt in ihrer Stellungnahme fest, die Empfehlung durch Anwendung des elektronischen Aktenverwaltungssystems e++ bereits umgesetzt zu haben.

Einflussfaktoren auf die Verfahrensdauer

- 23.1 Verzögerungen bei den vor den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg geführten Verfahren waren häufig auf den mangelnden Schlichtungswillen der Parteien und in der Folge auf die Durchführung eines Beweisverfahrens zurückzuführen. Eine längere Dauer der Verfahren ergab sich auch durch widersprüchliche Parteivorbringen, dem Fehlen und damit erforderlichen Urgieren benötigter Unterlagen, Vertagungsersuchen der Parteien, durch die in der Komplexität der Rechtsvorschriften begründeten notwendigen Beweiserhebungen, die Einbindung von Sachverständigen oder durch interne Fristvermerke, um nach Durchführung zugesagter Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durch Vermieterinnen bzw. Vermieter das Verfahren einstellen zu können.

Der RH stellte jedoch auch Verfahrensverzögerungen fest, die in der unterlassenen Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen begründet waren:

Bei der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck ergaben sich Verfahrensverzögerungen insbesondere durch längere Abwesenheiten der Bediensteten (TZ 30). Die



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Auswertung der im elektronischen Aktenverwaltungssystem verfügbaren Akten ergab, dass Antragstellerinnen und Antragsteller sowie Antragsgegnerinnen und Antragsgegner bei mehrwöchiger Unerreichbarkeit der Schlichtungsstelle sich außerbehördlich einigten oder – wenn dies nicht möglich war – nach Ablauf von drei Monaten die Angelegenheit vor Gericht klärten. Immer wieder urgierten Verfahrensparteien ein Handeln der Schlichtungsstelle. So zeigte sich die Säumigkeit der Schlichtungsstelle z.B. in einem Verfahren, bei dem der Masseverwalter eines Gastronomiebetriebs die Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses im Juni 2016 beantragt hatte. Im Februar 2017 – bis dahin hatte keine Verfahrenshandlung stattgefunden – teilte der Antragsteller der Schlichtungsstelle schriftlich mit, dass die Parteien infolge der Untätigkeit der Schlichtungsstelle und um die Dauer des Insolvenzverfahrens nicht weiter zu verzögern, eine einvernehmliche Lösung gefunden hätten. Laut Antragsteller habe er zuvor zwei Wochen lang erfolglos versucht, die Schlichtungsstelle telefonisch zu erreichen.

Bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg kam es z.B. mehrmals vor, dass zwischen der abschließenden Erhebungshandlung, in der eine Entscheidung durch die Schlichtungsstelle angekündigt wurde, und der Bescheiderlassung mehrere Monate lagen. In einem Fall erstreckte sich dieser Zeitraum über mehr als 30 Monate. Die Stadt Salzburg begründete dies u.a. mit urlaubs- oder krankheitsbedingter Abwesenheit des einzigen Sachbearbeiters.

- 23.2 Der RH kritisierte insbesondere die erheblichen Verzögerungen in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck. Er sah die Trennung in zwei voneinander unabhängige Schlichtungsstellen als Mitgrund für derartige Verzögerungen, weil dadurch keine flexible Reaktion auf Abwesenheiten durch Vertretungen möglich war und damit ein Rückstau in der Akten erledigung entstand.

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, die beiden Schlichtungsstellen in einer Organisationseinheit zusammenzuführen, um im Falle knapper Personalressourcen flexibler durch Vertretungen reagieren zu können und einen Rückstau in der Akten erledigung bestmöglich zu vermeiden.

Der RH kritisierte, dass es in der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg bei durch Bescheid erledigten Verfahren mehrmals vorkam, dass zwischen der abschließenden Erhebungshandlung durch die Schlichtungsstelle und der Ausstellung des Bescheids mehrere Monate lagen.

Der RH empfahl der Stadt Salzburg, Verfahren nach abgeschlossener Beweiserhebung zügig abzuschließen, um längere Verzögerungen zu vermeiden.

Der RH verwies zudem auf seine Empfehlungen an die Städte Innsbruck und Salzburg in [TZ 22](#), anhängige Verfahren und einzuhaltende Fristen IT-unterstützt und



automatisiert zu verwalten, sowie in TZ 26, eine fachliche Vertretung für die Bediensteten der Schlichtungsstellen im Falle von Abwesenheiten sicherzustellen.

23.3 (1) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die bestehende Organisationsstruktur im Lichte der Effizienzsteigerung zu evaluieren. Sollte sich im Zuge dessen eine Reduzierung auf eine komprimierte Schlichtungsstelle als zweckmäßig erweisen, werde die Stadt Innsbruck die dafür erforderlichen internen Grundsatzentscheidungen treffen.

(2) Die Stadt Salzburg führte in ihrer Stellungnahme aus, bereits zur Zeit der Gebärungsüberprüfung durch den RH mit der Umsetzung der Empfehlung begonnen zu haben, um den Zeitraum zwischen der durchgeführten Beweisaufnahme und der Bescheiderlassung zu verkürzen.

Verfahrensprozess

24.1 (1) Die Einsichtnahme in die im elektronischen Aktenverwaltungssystem verfügbaren Akten der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg zeigte auf, dass die Verfahrensdauer insbesondere auch von den eingesetzten Verfahrensprozessen abhing.

Der Verfahrensprozess der Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck sah vor, dass diese bei Einholung einer Stellungnahme zum Antrag durch die Antragsgegnerin bzw. den Antragsgegner eine Frist setzte. Die Schlichtungsstellen prüften in weiterer Folge die eingelangten Stellungnahmen, stellten diese der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller zu und holten zumeist eine weitere Stellungnahme ein. Insbesondere bei den von der Schlichtungsstelle I geführten Verfahren konnte sich dieser Prozess mehrmals wiederholen. Dies zog einen erheblichen Aufwand für die Parteien und die Schlichtungsstelle nach sich. Die Schlichtungsstellen vereinbarten erst dann einen mündlichen Verhandlungstermin, wenn eine Streitbeilegung auf schriftlichem Wege aussichtslos erschien.

Der Verfahrensprozess der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg sah vor, dass die Schlichtungsstelle den eingelangten Antrag zunächst an die Antragsgegnerin bzw. den Antragsgegner weiterleitete und sogleich einen Termin für eine mündliche Verhandlung festsetzte. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörterte die Schlichtungsstelle gemeinsam mit den Verfahrensparteien die zentralen Streitpunkte und führte – im Idealfall – sogleich einen Vergleich zwischen den Parteien herbei. Sofern notwendig, räumte die Schlichtungsstelle den Parteien erst danach die Möglichkeit ein, schriftliche Stellungnahmen mit ergänzenden Beweisen vorzubringen.

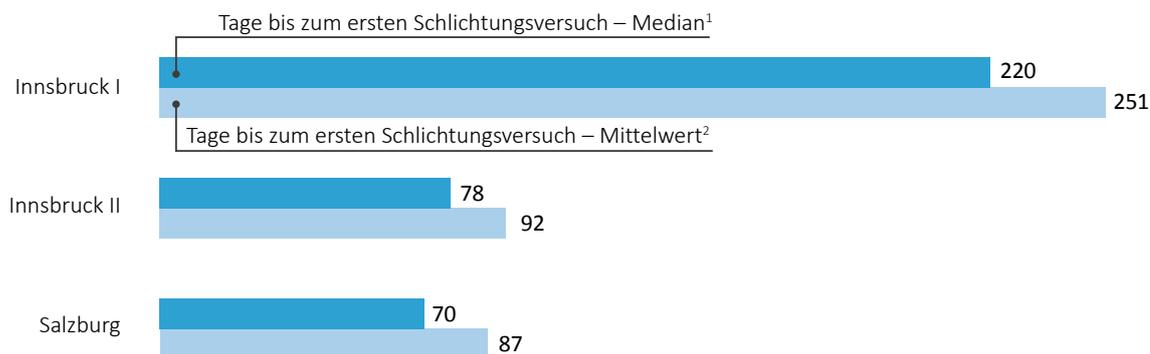
(2) Bei den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck kam es bei 149 (35 %) der 427 Verfahren⁴⁰ zu mündlichen Schlichtungsversuchen mit den Parteien. Davon entfielen

- auf die Schlichtungsstelle I 95 Verfahren (32 % der 301 Verfahren) und
- auf die Schlichtungsstelle II 54 Verfahren (43 % der 126 Verfahren).

Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg führte bei 292 (86 %) der 338 Verfahren einen mündlichen Schlichtungsversuch durch.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht den durchschnittlichen Zeitraum zwischen Antrag und erstem mündlichen Schlichtungsversuch der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg:

Abbildung 11: Anzahl der Tage zwischen Antragstellung und erstem Schlichtungsversuch (Median und Durchschnitt) der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg



¹ Der Median teilt die Messwerte, nachdem diese der Größe nach geordnet wurden, in zwei genau gleich große Teile. Bei Messwerten, die sehr weit auseinander liegen, ändert sich der Median – im Unterschied zum Mittelwert – weniger gegenüber stark abweichenden Messwerten.

² Der Mittelwert (arithmetisches Mittel) ergibt sich aus der Summe aller Messwerte dividiert durch die Anzahl der Messwerte.

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg; Darstellung: RH

Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck führte mündliche Erstverhandlungen durchschnittlich erst rund acht Monate nach Antragstellung und damit deutlich später als die beiden anderen Schlichtungsstellen durch, bei denen Erstverhandlungen durchschnittlich bereits rund drei Monate nach Antragstellung erfolgten. Der Medianwert lag in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck mit 220 Tagen bei rund sieben Monaten. Der Grund für die im Vergleich durchschnittlich rund fünf Monate später begonnene Erstverhandlung durch die Schlichtungsstelle I der Stadt

⁴⁰ Der RH nahm Verfahren zur Nutzwertfeststellung von der Darstellung aus, weil bei diesen keine Erledigung von Streitigkeiten durch die Schlichtungsstelle und damit eine Schlichtung vorgesehen waren.



Innsbruck war, dass ein Schlichtungsversuch erst nach dem oft mehrmaligen Einholen schriftlicher Stellungnahmen stattfand.

Die Medianwerte lagen mit 78 Tagen für die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck und 70 Tagen für die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg deutlich unter drei Monaten. Die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck war insofern begünstigt, als 52 % aller Verfahren Nutzwertverfahren waren und somit weniger als die Hälfte (48 %) der Verfahren eine Parteieneinvernahme bzw. Schlichtung erforderten. Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg führte mehr als zwei Drittel der Schlichtungsversuche bereits innerhalb der ersten drei Monate ab Antragstellung durch.

- 24.2 Der RH kritisierte gegenüber der Stadt Innsbruck, dass sich in den Verfahrensprozessen bei den Schlichtungsstellen durch die Prüfung der von den Parteien (wiederholt) eingebrachten Stellungnahmen, deren Weiterleitung und das Verfassen entsprechender Begleitschreiben ein erheblicher Mehraufwand für die Schlichtungsstellen und die Parteien ergab.

Der RH wies darauf hin, dass die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck vergleichsweise nur wenige mündliche Verhandlungen (32 % bzw. 43 % der Verfahren in Innsbruck im Vergleich zu 86 % der Verfahren in Salzburg) durchführten, in deren Rahmen sie Vergleichsgespräche führten. Er kritisierte daher, dass die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck wenig vergleichsorientiert handelten und die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck erst nach rund sieben Monaten (im Median) den ersten mündlichen Schlichtungsversuch unternahm. Der RH sah darin einen wesentlichen Mitgrund für längere Verfahren und eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für die Inanspruchnahme des Gerichts, das durch die Schlichtungsstellen entlastet werden sollte (TZ 7).

Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, innerhalb von drei Monaten ab Antragstellung einen ersten Schlichtungsversuch anzustreben, um Verfahren zügiger abschließen zu können.

Er empfahl der Stadt Innsbruck weiters, in den Verfahren bei den Schlichtungsstellen erst bei Nichteinigung auf einen Vergleich ein Ermittlungsverfahren mit dem Ziel einer zügigen Entscheidung zu führen.

Der RH wertete den hohen Anteil (86 %) an Verfahren, bei denen die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg einen mündlichen Schlichtungsversuch unternommen hatte, positiv. Er anerkannte zudem, dass mehr als zwei Drittel der Schlichtungsversuche bereits innerhalb der ersten drei Monate ab Antragstellung stattfanden. Der RH erachtete die Prozesse in der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg als grundlegend geeignet, Verfahren zügig abzuschließen, weil durch die gewählte Vorgehensweise der schriftliche Parteienverkehr auf das Nötigste reduziert und ein

erheblicher Verwaltungsaufwand für die Bediensteten der Schlichtungsstellen und für die Parteien infolgedessen vermieden werden konnte.

- 24.3 Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, einen Schlichtungsversuch innerhalb von drei Monaten anzustreben und verwies auf die geplante Abbildung der einzuhaltenden Fristen im Prozessablauf im Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova (TZ 22). Die Stadt Innsbruck werde die Bediensteten vermehrt anweisen, Augenmerk auf eine gemeinsame Lösung im Rahmen eines Vergleichs zu legen und im Falle einer Nichteinigung eine zügige Entscheidung zu treffen.

Elektronische Aktenführung

- 25.1 (1) Die Geschäftsordnung des Magistrats der Stadt Innsbruck sah vor, dass die technisch und wirtschaftlich jeweils zweckmäßigste Art der Aktenverwahrung und Archivierung zu wählen war. Die Geschäftsordnung forderte nicht ausdrücklich eine elektronische Aktenführung. Die Schlichtungsstellen der Stadt verwendeten ein elektronisches Programm zur Aktenablage, aber nicht zur laufenden Aktenführung. Bei zumindest 33 elektronischen Akten⁴¹ fehlten daher Aktenteile, insbesondere Verhandlungsprotokolle. Damit war die Herleitung des Verfahrensergebnisses nicht immer nachvollziehbar dokumentiert.

(2) Nach der Geschäftsordnung des Magistrats der Stadt Salzburg galt der elektronische Akt als Originalakt. Die Stadt Salzburg führte die Anträge, Eingaben, Stellungnahmen, Verhandlungsprotokolle und Erledigungen der Schlichtungsstelle im elektronischen Akt. Ließ die Beschaffenheit von Aktenstücken eine rein elektronische Aktenführung nicht zu (z.B. bei Bauplänen), führte die Schlichtungsstelle – entsprechend der Büroordnung – Aktenteile auch in Papierform. Bei zumindest drei elektronischen Akten⁴² fehlten Sachverhalte, die im Papierakt vorhanden waren. So fehlte bei einem elektronischen Akt ein handschriftlicher Vermerk über eine telefonische Rücksprache mit dem Antragsteller, dass das Verfahren vorerst nicht weitergeführt würde, bei einem zweiten fehlte die Dokumentation des E-Mail-Verkehrs, bei einem dritten ein Schreiben des Antragstellers.

- 25.2 Der RH würdigte positiv, dass die Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck Verfahrensunterlagen elektronisch ablegten, die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg die Verfahren darüber hinaus elektronisch verwaltete und bei beiden Städten auch ein Fernzugriff möglich war. Dies erleichterte eine Verfahrensführung auch während der COVID-19-Pandemie. Der RH verwies weiters auf die Vorteile der elektronischen Aktenführung, wie Sicherheit vor Verlust von Aktenteilen, flexible Möglichkeiten zur

⁴¹ 25 Akte der Schlichtungsstelle I und acht Akte der Schlichtungsstelle II bei insgesamt 561 Verfahren

⁴² bei insgesamt 392 Verfahren



Einsicht und Entnahme von Aktenteilen, leichtere Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit des Inhalts, leichtere Recherchen und raumsparende Archivierung.

Der RH bemängelte allerdings, dass sowohl bei der Stadt Innsbruck als auch bei der Stadt Salzburg einige Aktenteile im elektronischen Akt fehlten. Insbesondere gegenüber der Stadt Innsbruck kritisierte der RH, dass durch fehlende Verhandlungsprotokolle die Entscheidungsfindung von Erledigungen mitunter nicht nachvollziehbar dokumentiert war.

Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, die Verfahren vor den Schlichtungsstellen IT-unterstützt zu führen und sämtliche Akteninhalte elektronisch zu archivieren.

25.3 (1) Die Stadt Innsbruck sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung des RH im Rahmen der aktuellen Umstellung auf das Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova umzusetzen. Die Erfassung der bisher abgelegten Akten sei in Bearbeitung. Der zukünftige Archivierungsprozess werde im Zuge der Entwicklung des Prozessablaufs im Aktenverwaltungsprogramm Acta Nova bis Herbst 2022 definiert.

(2) Die Stadt Salzburg hielt in ihrer Stellungnahme fest, die Empfehlung durch Anwendung des elektronischen Aktenverwaltungssystems e++ bereits umgesetzt zu haben.

Vertretung

26.1 (1) Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck war für Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz – ausgenommen Kautionsverfahren – und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständig. Die Schlichtungsstelle II führte Verfahren nach dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 sowie Kautionsverfahren nach dem Mietrechtsgesetz. In den Schlichtungsstellen waren Ende 2020 jeweils zwei Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter, insgesamt vier VZÄ, aber keine Assistenzkräfte beschäftigt.

Die Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter vertraten einander innerhalb der jeweiligen Schlichtungsstelle, wobei sich die Vertretung auf die Weiterleitung von Stellungnahmen an Verfahrensparteien beschränkte. Eine gegenseitige Vertretung zwischen den beiden Schlichtungsstellen gab es nicht.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war die Schlichtungsstelle I aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheiten rund vier Monate unbesetzt, Ende 2020 waren 32 % der Verfahren offen (TZ 22). Ein Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle II übernahm daher von Mitte Jänner bis Mitte April 2021 die Bearbeitung laufender Anfragen sowie die Einleitung neuer Verfahren für die Schlichtungsstelle I.

(2) Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg deckte sämtliche ihr in wohnrechtlichen Angelegenheiten zugewiesenen Aufgaben ab; Ende 2020 waren ein Sachbearbeiter sowie eine Assistentkraft mit insgesamt 1,6 VZÄ beschäftigt.

Die Stadt Salzburg sah keine fachliche Vertretung innerhalb der Schlichtungsstelle für den Fall einer urlaubs- oder krankheitsbedingten Abwesenheit des Sachbearbeiters vor. Dies trug zu Verzögerungen in den Verfahrenshandlungen bei. Ende 2020 waren 11 % der Verfahren der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg offen (TZ 22).

Aufgrund der fehlenden Vertretung und des voraussichtlichen Übertritts des Sachbearbeiters in den Ruhestand im Jahr 2027 beschäftigte die Stadt Salzburg von April 2019 bis April 2020 eine weitere Sachbearbeiterin mit einem Ausmaß von 0,5 VZÄ in der Schlichtungsstelle. In der Folge beantragte die für die Schlichtungsstelle zuständige Amtsleiterin für den Stellenplan 2021 einen weiteren Dienstposten. Die Stadt Salzburg kam dem Antrag nicht nach und begründete dies u.a. mit einer geplanten Aufgaben- und Strukturreform, in deren Zuge auch geprüft werden sollte, ob die Schlichtungsstelle in der Stadt Salzburg noch erforderlich war.

- 26.2 (1) Der RH kritisierte, dass die Stadt Innsbruck keine umfassende Vertretung zwischen den Schlichtungsstellen vorsah und sich die Vertretung innerhalb der Schlichtungsstelle nur auf die Weiterleitung von Stellungnahmen an die Verfahrensparteien beschränkte. Er wies gegenüber der Stadt Innsbruck kritisch auf den Ende 2020 festgestellten hohen Anteil an offenen Verfahren bei der Schlichtungsstelle I hin, der seiner Ansicht nach in mehrmonatigen Abwesenheiten von Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeitern und unterbliebenen bzw. nicht geregelten Vertretungen mitbegründet war.

[Der RH empfahl der Stadt Innsbruck, eine fachliche Vertretung der Bediensteten in ihren Schlichtungsstellen im Falle von Abwesenheiten sicherzustellen.](#)

Der RH betonte in diesem Zusammenhang die Bedeutung der Schlichtungsstellen und wies darauf hin, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle Prozessvoraussetzung für ein darauf folgendes gerichtliches Verfahren war.

Er verwies deshalb ergänzend auf seine Empfehlung in TZ 23, die beiden Schlichtungsstellen zusammenzuführen, um im Falle knapper Personalressourcen flexibler durch Vertretungen reagieren zu können.

(2) Der RH kritisierte, dass die Stadt Salzburg keine Vertretung für den Sachbearbeiter der Schlichtungsstelle vorsah. Seiner Ansicht nach war es bei Abwesenheiten und sonstigen Verhinderungsgründen (z.B. Befangenheit durch Nebenbeschäftigungen, TZ 29) zweckmäßig, wenn zusätzliches, fachlich geschultes Personal verfügbar war, um eine zeitnahe Erledigung von Anträgen sicherzustellen.



Der RH empfahl der Stadt Salzburg, eine fachliche Vertretung der Bediensteten in der Schlichtungsstelle im Falle von Abwesenheiten sicherzustellen.

26.3 (1) Die Stadt Innsbruck führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die Umsetzung der Empfehlung zur Sicherstellung einer fachlichen Vertretung von der Organisationsstruktur und der Personalausstattung der Schlichtungsstellen abhängt, und verwies diesbezüglich auf die geplante Evaluierung der bestehenden Organisationsstruktur im Lichte einer Effizienzsteigerung (TZ 23).

(2) Die Stadt Salzburg hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass der vom Gemeinderat beschlossene aktuelle Dienst- und Stellenplan keine Planstelle mit einer speziellen miet- und verfahrensrechtlichen Ausbildung vorsehe.

26.4 (1) Der RH betonte gegenüber der Stadt Innsbruck und der Stadt Salzburg erneut die Bedeutung der Schlichtungsstellen und die Notwendigkeit, den Dienstbetrieb auch im Falle von Abwesenheiten aufrechterhalten zu können, zumal die Anrufung der Schlichtungsstelle Prozessvoraussetzung für ein darauf folgendes gerichtliches Verfahren war. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, eine fachliche Vertretung der Bediensteten in ihren Schlichtungsstellen im Falle von Abwesenheiten sicherzustellen.

(2) Der RH entgegnete der Stadt Salzburg, dass eine fachliche Vertretung sowohl durch Bedienstete mit einer miet- und verfahrensrechtlichen Ausbildung als auch durch Bedienstete mit einer fachspezifischen Weiterbildung möglich wäre. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung an das Justizministerium in TZ 5, Standards für die fachlichen Kompetenzen und in der Folge für die Aus- und Weiterbildung von Bediensteten einer Schlichtungsstelle im Einvernehmen mit den Standortgemeinden von Schlichtungsstellen zu erarbeiten.

Beratungen

27.1 Neben der Entscheidung über wohnrechtliche Angelegenheiten erbrachten die Schlichtungsstellen auch verfahrensbegleitende Beratungsleistungen. Außerhalb der gesetzlich definierten Zuständigkeit der Schlichtungsstellen ersuchten Bürgerinnen und Bürger die Schlichtungsstellen auch häufig in allgemeinen Fragen zum Thema Wohnen um Auskunft. Eine Website des Wirtschaftsministeriums⁴³ für das Gebiet der Länder Salzburg und Tirol wies sowohl private als auch öffentliche Beratungsstellen aus.

Die Magistratsgeschäftsordnung der Stadt Innsbruck sah vor, dass die Schlichtungsstellen im Rahmen ihrer Zugehörigkeit zum Wohnungsservice der Stadt auch Bera-

⁴³ www.oesterreich.gv.at (abgerufen am 13. Juni 2022)



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

tungen in Wohnungsangelegenheiten zu leisten hatten. Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck thematisierte im Rahmen der Tagung des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen vom Juni 2019 die Problematik der zunehmenden Beratungsleistungen neben verfahrensbegleitender Beratung. Diese Wahrnehmung konnte die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck nicht bestätigen. Die für allgemeine Beratungen aufgebrauchte Arbeitszeit erhoben die Schlichtungsstellen nicht.

Die Schlichtungsstelle II der Stadt Innsbruck verwaltete weiters die seit dem Jahr 1953 angefallenen Akten zu Feststellungen der Jahresmietwerte und Nutzwerte. Sie erhob die von ihr für Akteneinsichten und Beratungen aufgewendete Arbeitszeit. Dies betraf in den Jahren 2015 bis 2020 durchschnittlich 221 derartiger Anfragen je Jahr, wofür sie durchschnittlich jeweils rd. 15 Minuten Arbeitszeit aufwendete.

Auch die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg erhielt allgemeine Auskunftersuchen zum Thema Wohnen – vor allem im Zusammenhang mit sogenannten Nachbarrechten (wie bei Einwirkungen durch Lärm oder Bäume). Die Schlichtungsstelle erteilte Auskünfte im Rahmen einer persönlichen Vorsprache oder eines Anrufs. Dabei erfragten auch Hausverwaltungen, Rechtsanwaltskanzleien und Notariate unabhängig von konkreten Verfahren Auskünfte. Die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg schätzte das Ausmaß ergänzender Beratungsleistungen mit rd. 3 % bis 5 % der jährlichen Arbeitszeit ein. Die hierfür tatsächlich benötigte Arbeitszeit erhob die Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg jedoch nicht.

- 27.2 Der RH kritisierte vor dem Hintergrund des Ende 2020 festgestellten hohen Anteils an offenen Verfahren insbesondere bei der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck, dass die Stadt den Schlichtungsstellen – neben den gesetzlich definierten Aufgaben – zusätzlich allgemeine, von konkreten Verfahren unabhängige Auskunftserteilungen in wohnrechtlichen Angelegenheiten übertrug. Der RH bemängelte zudem die von der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg erbrachten allgemeinen Beratungsleistungen zum Thema Wohnen, weil dies keine durch den Bund, das Land oder die Stadt übertragene Aufgabe war und ein entsprechender Auftrag durch den Bund, das Land oder die Stadt fehlte. Der RH wies zugleich auf das umfangreiche Informationsangebot zum Thema Wohnen, vor allem durch private Beratungsstellen als mögliche Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, hin.

[Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, im Sinne einer Aufgabenkritik zu hinterfragen und klarzustellen, ob allgemeine Beratungen zu den Aufgaben der Schlichtungsstellen zählen.](#)

Der RH verwies kritisch darauf, dass die Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg den Arbeitsaufwand für allgemeine Beratungsleistungen nicht konkret erhoben, sondern diesen lediglich schätzten.



Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, den Aufwand für allgemeine Beratungen in den Schlichtungsstellen konkret zu erheben, um allfällige Auswirkungen auf die gesetzlich zu erbringenden Aufgaben feststellen zu können. Die Ergebnisse sollten in die Entscheidung über die Fortführung der allgemeinen Beratungsleistungen einfließen.

27.3 (1) Die Stadt Innsbruck führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie allgemeine Beratungen im Zusammenhang mit der Einleitung oder der Abwendung eines konkreten Verfahrens anbiete. Sie führe für beide Schlichtungsstellen Aufzeichnungen über die Anzahl allgemeiner Beratungen und die dafür aufgewendete Zeit. Aufgrund der erhobenen Daten zum Umfang der allgemeinen Beratungsleistungen und im Hinblick auf die Personalstruktur werde die Stadt Innsbruck die allgemeinen Beratungsleistungen umfänglich einschränken.

(2) Die Stadt Salzburg hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass der gesetzlich festgelegte Aufgabenbereich nach § 39 Mietrechtsgesetz nicht die Beantwortung allgemeiner und verfahrensbezogener Anfragen enthalte. Die Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Salzburg umfasse daher lediglich behördliche Maßnahmen und Entscheidungen. Die empfohlene Erhebung des konkreten Aufwands habe die Stadt Salzburg für allgemeine Beratungen zumindest teilweise bereits umgesetzt, indem die Schlichtungsstelle seit vielen Jahren Arbeitsaufzeichnungen führe; der Aufwand für allgemeine Beratungsleistungen würde bislang jedoch nicht konkret ausgewiesen. Dies sei zukünftig vorgesehen.

27.4 Der RH entgegnete der Stadt Innsbruck, dass die dem RH vorgelegten Aufzeichnungen über die Anzahl und die Dauer sämtlicher Parteiengespräche (persönlich, schriftlich oder telefonisch) auf Schätzungen und Hochrechnungen der Bediensteten beruhten (TZ 20) und lediglich Akten zu Feststellungen der Jahresmietwerte und Nutzwerte umfassten. Diese Vorgehensweise entsprach weder einer Dokumentation valider Daten im Sinne der Empfehlung des RH, noch ließ sich daraus der konkrete zusätzliche allgemeine Beratungsaufwand ableiten, der über die gesetzlich definierten Aufgaben hinausging. In die empfohlene Aufgabenkritik sollten daher auch Kosten–Nutzen–Überlegungen auf Basis valider Aufwandsdaten einfließen.

Informationsangebot

- 28.1 Standards über eine alternative Streitbeilegung sahen vor, durch ein umfassendes Informationsangebot auf Websites von Schlichtungsstellen den Zugang für recht-suchende Bürgerinnen und Bürger zu erleichtern.⁴⁴ Ein solches Informationsangebot konnte allfällige Fragen bereits im Vorfeld klären und die Schlichtungsstellen entlas-ten.

Die Städte Innsbruck und Salzburg informierten auf ihren Websites über die bei ihnen eingerichteten Schlichtungsstellen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Inhalte und Funktionen der Websites der Schlich-tungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg:

Tabelle 4: Informationsangebot auf den Websites der Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg (Stand Mai 2021)

	Innsbruck	Salzburg
Informationen zu Öffnungszeiten, Erreichbarkeit bzw. Kontaktdaten	ja	ja
Aufgaben der Schlichtungsstelle	ja	ja
Informationen zu den einzelnen Verfahren	ja	nein
Informationen über den Verfahrensablauf	ja	nein
Übersicht über die erforderlichen Unterlagen	ja	nein
Hinweis auf allfällige Kosten	ja	nein
Hinweis auf die örtlich eingeschränkte Zuständigkeit der Schlichtungsstelle	ja	nein
Links zu Beratungseinrichtungen	ja	nein
Informationen zu Neuerungen bzw. Änderungen durch Gesetzesnovellen	nein	nein
Möglichkeit zur Antragstellung über ein Online-Formular	nein	nein
elektronische Hilfsprogramme, z.B. zur Berechnung des zulässigen Miet-zinses	nein	nein

Quellen: Städte Innsbruck und Salzburg

Informationen zu Neuerungen bzw. Änderungen durch Gesetzesnovellen fehlten auf den Websites beider Städte. Weiters war es nicht möglich, Anträge bei der Schlich-tungsstelle über ein eigenes für Verfahren vor der Schlichtungsstelle konzipiertes Online-Formular einzubringen oder den für eine Wohnung anzuwendenden Richt-wertmietzins unverbindlich über einen elektronischen Mietzinsrechner selbst zu berechnen. Dies, obwohl der Stadtsenat der Stadt Innsbruck im März 2019 beschloss, einen Richtwertzinsrechner anzubieten.

⁴⁴ Art. 7 der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten 2013/11/EU, ABl. L 2013/165, 63; § 7 Alternative-Streitbeilegung-Gesetz, BGBl. I 105/2015 i.d.G.F.



- 28.2 Der RH hielt fest, dass die Stadt Innsbruck Bürgerinnen und Bürgern vergleichsweise umfangreiche Informationen auf ihrer Website zu den Schlichtungsstellen zur Verfügung stellte. Er bemängelte jedoch, dass die Möglichkeiten zur Antragstellung über ein eigenes Online-Formular sowie zur selbstständigen elektronischen Berechnung des zulässigen Richtwertmietzinses bei beiden Städten fehlten.

Der RH kritisierte, dass die Stadt Salzburg nur wenige Informationen über ihre Schlichtungsstelle auf ihrer Website zur Verfügung stellte.

Er vertrat die Ansicht, dass die Städte Innsbruck und Salzburg die Informationen über die Schlichtungsstellen für Bürgerinnen bzw. Bürger nutzerfreundlich, präzise, niederschwellig und aktuell vermitteln sollten, um vermeidbare Anfragen, erfolglose Anträge und den daraus resultierenden Verwaltungsaufwand zu vermeiden sowie die Einholung von Beratungsleistungen zu verringern.

[Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, das Informationsangebot über die Schlichtungsstellen auf ihren Websites weiter auszubauen.](#)

- 28.3 (1) Die Stadt Innsbruck verwies in ihrer Stellungnahme auf die bereits angebotenen Informationen und Links auf ihrer Website. Sie plane, das Informationsangebot anderer Schlichtungsstellen im Frühsommer 2022 zu sichten und das eigene Informationsangebot in der Folge um wichtige Informationen zu erweitern. Hinkünftig werde sie das bereitgestellte Informationsangebot halbjährlich in einem laufenden Prozess prüfen und gegebenenfalls anpassen.

(2) Laut Stellungnahme der Stadt Salzburg sei der Internetauftritt bereits in Umsetzung. Die Freischaltung der Website und der erarbeiteten Antragsformulare sei Anfang April bzw. Anfang Mai 2022 geplant. Die Website solle zudem auch in „leichter Sprache“ zugänglich sein.

Nebenbeschäftigungen

29.1 (1) Nebenbeschäftigungen waren Tätigkeiten, die (öffentlich) Bedienstete außerhalb ihres Dienstverhältnisses ausübten. Die Bediensteten der Städte Innsbruck und Salzburg durften keine Nebenbeschäftigungen ausüben, die sie an der Erfüllung ihrer dienstlichen Aufgaben behinderten, die den Anschein einer Befangenheit hervorriefen oder sonstige wesentliche dienstliche Interessen gefährdeten. Verwaltungsorgane waren u.a. befangen, wenn sie als Bevollmächtigte einer Partei bestellt waren oder sonstige wichtige Gründe vorlagen, die geeignet waren, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen.⁴⁵

(2) Zwei Bedienstete der Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck waren auch als allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Wohnungseigentum tätig. Die Stadt Innsbruck genehmigte beiden Bediensteten die entgeltliche Ausübung der Nebenbeschäftigungen; sie legte jedoch nur bei einem Bediensteten den zeitlichen Umfang der Nebenbeschäftigung fest und wies den Bediensteten schriftlich darauf hin, dass die Nebenbeschäftigung nur in der dienstfreien Zeit ausgeübt werden und keine Beeinträchtigung der dienstlichen Tätigkeit eintreten dürfe.

(3) Ein Bediensteter der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg war als Hilfskraft für einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Wohnungseigentum tätig. Weiters war der Bedienstete Obmann eines Wohnungseigentümergebietes. Der damalige Vorgesetzte des Bediensteten wies nach der Meldung der Nebenbeschäftigung darauf hin, dass eine Befangenheit gegeben sein konnte, sofern der Wohnungseigentümergebiet eine Partei im örtlichen Zuständigkeitsbereich der Schlichtungsstelle beraten würde. In der Folge hielt ein Bediensteter des Personalamts handschriftlich im Genehmigungsakt fest, dass nach einer ausführlichen telefonischen Erörterung eine Beeinträchtigung der dienstlichen Obliegenheiten ausgeschlossen werden könne. Eine Begründung fehlte. Die Stadt Salzburg genehmigte beide Nebenbeschäftigungen ohne örtliche oder zeitliche Beschränkung.

Aufgrund der Nebenbeschäftigung des Bediensteten für den Wohnungseigentümergebiet brachte eine Verfahrenspartei im Jahr 2017 im Rahmen eines Verfahrens vor der Schlichtungsstelle Befangenheit dieses Bediensteten vor. Er erklärte sich daraufhin in der mündlichen Verhandlung für befangen. Die Parteien zogen vor Gericht. Vor Gericht trat der Bedienstete der Schlichtungsstelle als Vertreter des Wohnungseigentümergebietes auf.

⁴⁵ § 22 b Innsbrucker Gemeindebeamtengesetz, LGBl. 44/1970 i.d.g.F.; § 16 Innsbrucker Vertragsbedienstetengesetz, LGBl. 35/2003 i.d.g.F.; § 57 Salzburger Magistrats-Bedienstetengesetz, LGBl. 51/2012 i.d.g.F.; § 7 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991



Die Stadt Salzburg gab im Zuge der Gebarungsüberprüfung des RH bekannt, die Vereinbarkeit der Nebenbeschäftigungen mit den dienstlichen Aufgaben nochmals prüfen zu wollen.

- 29.2 Der RH kritisierte, dass die Stadt Innsbruck bei beiden Bediensteten keine örtliche Beschränkung der Nebenbeschäftigung und bei einem Bediensteten keine zeitliche Beschränkung verfügt hatte.

Er kritisierte, dass die Stadt Salzburg eine Nebenbeschäftigung ohne Beschränkungen genehmigte, obwohl der Vorgesetzte darauf hingewiesen hatte, dass eine Unvereinbarkeit der Nebenbeschäftigung mit dienstlichen Aufgaben möglich war. Der RH wies darauf hin, dass schon der Anschein der Befangenheit ausreicht, um die Unparteilichkeit in Zweifel zu ziehen.

Der RH kritisierte weiters, dass die Stadt Salzburg trotz der vorgebrachten Befangenheit durch eine Verfahrenspartei im Schlichtungsverfahren nicht prüfte, ob eine rechtskonforme Nebenbeschäftigung vorlag. Die Ankündigung der Stadt Salzburg, die Vereinbarkeit der Nebenbeschäftigungen mit den dienstlichen Aufgaben nochmals zu prüfen, nahm der RH zur Kenntnis.

[Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, die Nebenbeschäftigungen der Bediensteten der Schlichtungsstelle nochmals auf ihre zeitliche und örtliche Vereinbarkeit mit den dienstlichen Aufgaben zu prüfen und allfällig notwendige Beschränkungen festzulegen.](#)

- 29.3 (1) Die Stadt Innsbruck führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die Aktualität der Nebenbeschäftigungsanträge aus Anlass der Gebarungsüberprüfung des RH geprüft habe. Derzeit sichte sie die zeitliche und örtliche Vereinbarkeit der Nebenbeschäftigungen nochmals und werde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen bis Mitte 2022 treffen.

(2) Die Stadt Salzburg teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die gegenständliche Nebenbeschäftigung mittlerweile untersagt bzw. hinsichtlich der Sachverständigentätigkeit örtlich auf eine Tätigkeit außerhalb der Stadt Salzburg eingeschränkt habe.



Gesundheitsmanagement

Krankenstände inklusive Kuraufenthalte

- 30.1 Aufgrund der mitunter langen Dauer der Verfahren analysierte der RH auch die Krankenstände bei den Schlichtungsstellen der Städte Innsbruck und Salzburg:

Die durchschnittliche Anzahl der Krankenstandstage⁴⁶ in den Jahren 2015 bis 2020 betrug rd. 26,0 Tage je VZÄ und Jahr bei den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck und rd. 9,1 Tage je VZÄ und Jahr bei der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg. Im Vergleich dazu lag die Anzahl der Krankenstandstage aller Bundesbediensteten im Jahr 2018 bei rd. 12,3 Tagen je Beschäftigten.

Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck war im überprüften Zeitraum an insgesamt 30 Tagen nicht besetzt. In der Folge kam es zu weiteren Verzögerungen bei anhängigen Verfahren sowie zunehmend zu offenen Neuanträgen (TZ 26).

- 30.2 Der RH gab zu bedenken, dass die Anzahl der Krankenstandstage inklusive Kuraufenthalte in den Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck im gesamten überprüften Zeitraum deutlich über dem Bundesdurchschnitt des Jahres 2018 lag.

Der RH sah bei erhöhten Abwesenheiten durch Krankenstände auch die Dienstgeber gefordert, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um im Rahmen einer Gesundheitsförderung die Bediensteten bestmöglich zu unterstützen.

Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Feststellungen und Empfehlungen zur Zusammenführung der beiden Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck in TZ 23, zu den Vertretungsregelungen in TZ 26 sowie zur Führung von Mitarbeitergesprächen auch mit dem Thema Gesundheitsförderung in TZ 31.

Maßnahmen zur Gesundheitsförderung

- 31.1 (1) Die Stadt Innsbruck bot im Rahmen einer betrieblichen Gesundheitsförderung Bewegungsangebote sowie Angebote im Bereich der psychischen Gesundheit, Vorträge und Seminare zum Thema Gesundheitsförderung an. Die Bediensteten der Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck nahmen das Angebot im Bereich der Gesundheitsförderung nur eingeschränkt in Anspruch.

⁴⁶ Zu den Krankenstandstagen zählten sowohl Abwesenheiten wegen Krankheit als auch Kuraufenthalte der Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter (ohne Berücksichtigung allfälliger Assistenzkräfte).



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Der Gemeinderat der Stadt Salzburg beschloss im Jahr 2012 ein betriebliches Gesundheitsmanagement für die Stadt Salzburg. Es umfasste u.a. Bewegungsangebote, Vorträge und Workshops, Programme für Abteilungen zur Analyse der Arbeitsabläufe, Gesundheitschecks sowie Programme u.a. zur Raucherentwöhnung. Weitere Maßnahmen zum Erhalt der Arbeitsfähigkeit waren individuell vereinbarte Teilzeitlösungen aufgrund von Krankenständen und die Implementierung eines zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geplanten Abwesenheitsmanagements mit Kennzahlen. Die Bediensteten der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg nahmen das Angebot bis zur Gebarungsüberprüfung nicht in Anspruch.

(2) Die Stadt Innsbruck führte in den Jahren 2015, 2016 und 2019 keine Mitarbeitergespräche mit den Bediensteten der Schlichtungsstellen; in den Jahren 2017 und 2018 führte und dokumentierte sie diese teilweise. Die Gesprächsbögen umfassten im Wesentlichen die Erörterung der Tätigkeiten sowie abgeschlossene und zukünftig vorgesehene Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der bzw. des jeweiligen Bediensteten. Die im Frühjahr 2020 geführten Mitarbeitergespräche waren nicht dokumentiert.

Die Stadt Salzburg führte in den Jahren 2015 bis 2020 keine standardisierten Mitarbeitergespräche mit den Bediensteten der Schlichtungsstelle.

- 31.2 Der RH anerkannte, dass die Städte Innsbruck und Salzburg über ein umfangreiches Angebot zur Gesundheitsförderung verfügten. Er kritisierte jedoch, dass sie das verfügbare Angebot im Rahmen von Mitarbeitergesprächen mit den Bediensteten der Schlichtungsstellen nicht thematisierten.

Der RH kritisierte weiters, dass die Stadt Innsbruck in den Jahren 2015 bis 2020 nur zum Teil und die Stadt Salzburg keine Mitarbeitergespräche mit den Bediensteten der Schlichtungsstellen führten. Er bemängelte zudem die unvollständige Dokumentation der Gespräche durch die Stadt Innsbruck. Darüber hinaus kritisierte der RH, dass die Mitarbeitergespräche in erster Linie auf die Tätigkeiten sowie Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen der Bediensteten abzielten.

[Der RH empfahl den Städten Innsbruck und Salzburg, regelmäßig Mitarbeitergespräche zu führen, schriftlich zu dokumentieren und dabei insbesondere Maßnahmen zur Gesundheitsförderung zu thematisieren.](#)

- 31.3 (1) Die Stadt Innsbruck teilte in ihrer Stellungnahme mit, die in der Vergangenheit geführten Mitarbeitergespräche mit Bediensteten der Schlichtungsstelle I wieder fortzuführen und jährlich im Frühjahr anzusetzen. Mit den Bediensteten der Schlichtungsstelle II habe sie die Gespräche laufend geführt und werde dies auch zukünftig tun. Der Inhalt der Gespräche werde entsprechend dem standardisierten Prozess im Stadtmagistrat Innsbruck schriftlich dokumentiert. Dem Thema Gesundheitsförde-



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

zung werde die Stadt Innsbruck hinkünftig – mit besonderem Hinweis auf das umfangreiche Angebot des Personalentwicklungsprogramms – einen höheren Stellenwert beimessen. Die Bediensteten der Schlichtungsstelle II würden das Gesundheitsangebot der Stadt Innsbruck bereits laufend beanspruchen, ebenso ehemalige Bedienstete der Schlichtungsstelle I.

(2) Die Stadt Salzburg führte in ihrer Stellungnahme aus, standardisierte Mitarbeitergespräche mit Formularen zur Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation zu führen. Durch offen gestellte Fragen könne die Gesundheitsförderung thematisiert und könnten konkrete Maßnahmen vereinbart werden. Weiters werde die Bedeutung der Gesundheitsförderung auch bei Veranstaltungen sowie in Handlungsempfehlungen für Führungskräfte regelmäßig erörtert.

31.4 (1) Zum Vorbringen der Stadt Innsbruck, mit Bediensteten der Schlichtungsstelle II laufend Mitarbeitergespräche geführt zu haben, verwies der RH darauf, dass nur für die Jahre 2017 und 2018 entsprechende Protokolle vorlagen. Er anerkannte, dass Bedienstete der Schlichtungsstelle II das Angebot zur Gesundheitsförderung der Stadt Innsbruck bereits nutzten, verwies jedoch ausdrücklich darauf, dass in Anbetracht der Krankenstände (TZ 30) die Bediensteten beider Schlichtungsstellen entsprechend sensibilisiert werden sollten.

(2) Der RH wies die Stadt Salzburg darauf hin, dass sie dem RH weder Gesprächsprotokolle noch sonstige Nachweise über geführte Mitarbeitergespräche vorlegen konnte. Darüber hinaus hatte die Stadt Salzburg in einer schriftlichen Fragebeantwortung im Februar 2021 bestätigt, dass keine standardisierten Mitarbeitergespräche mit den Bediensteten der Schlichtungsstelle stattgefunden hätten. Er wiederholte daher seine Empfehlung zu regelmäßigen Mitarbeitergesprächen mit den Bediensteten der Schlichtungsstelle.



III. Resümee

- 32.1 (1) Wohnrechtliche Schlichtungsstellen sind niederschwellige und bürgernahe Rechtsschutzeinrichtungen, die es ermöglichen sollen, in angemessener Zeit eine Entscheidung über einen Sachverhalt zu bekommen und Rechte mit einem niedrigeren finanziellen Risiko geltend zu machen. Im April 2021 bestanden Schlichtungsstellen in zehn Gemeinden. Die Verteilung und Anzahl der Standorte waren seit mehr als 40 Jahren nahezu unverändert. (TZ 1, TZ 4, TZ 11)

Die gesetzlichen Anforderungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle waren allgemein gehalten und ließen dadurch Interpretationsspielraum zu. Insbesondere fehlten sachliche Kriterien, um die gesetzlich geforderte Entlastung der Gerichte durch die Schlichtungsstellen einheitlich beurteilen zu können (TZ 5, TZ 6, TZ 7). Trotz verschiedener Reformvorschläge zur Neuordnung der Schlichtungsstellen von öffentlichen Stellen und Interessenvertretungen in den vergangenen zehn Jahren erfolgte keine Reform bzw. Neuordnung der Schlichtungsstellen und der zugrunde liegenden Bestimmungen (TZ 9).

(2) Die Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen in den Städten Innsbruck und Salzburg war insbesondere durch folgende Probleme gekennzeichnet:

- Eine lange Dauer der Verfahren: Viele bis Ende Dezember 2020 abgeschlossene Verfahren hatten länger als sechs Monate gedauert: in der Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck rund zwei Drittel aller Verfahren und in der Schlichtungsstelle II rund ein Fünftel sowie in der Schlichtungsstelle der Stadt Salzburg rund ein Drittel. Teilweise dauerten Verfahren länger als zwei Jahre. (TZ 21, TZ 22)
- Die fehlende fachliche Vertretung der Bediensteten bei zum Teil langen Abwesenheiten: Es fehlte sowohl in der Stadt Innsbruck als auch in der Stadt Salzburg eine fachliche Vertretung der Bediensteten im Falle von Abwesenheiten. Die Schlichtungsstelle I der Stadt Innsbruck war aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheiten rund vier Monate unbesetzt. (TZ 26, TZ 30)

Darüber hinaus erforderte das komplexe Wohnrecht zusätzlich personelle und zeitliche Ressourcen. Aufgrund verschiedener sachlicher und zeitlicher Anwendungsgebiete im Mietrechtsgesetz waren mitunter zeitintensive historische Recherchen zu jahrzehntelang zurückliegenden Sachverhalten nötig. Dies war allerdings ein grundsätzliches Problem, das nicht nur auf die Schlichtungsstellen, sondern auch auf die Gerichte zutraf. (TZ 14, TZ 15, TZ 16)

- 32.2 (1) Der RH anerkannte die Bedeutung von Schlichtungsstellen als bürgernahe, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtungen, die insbesondere auch für Menschen mit geringerem Einkommen erreichbar waren. Nach Ansicht des RH war jedoch in der Frage der Standorte sowie der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit der

Schlichtungsstelle eine gesamtheitliche Betrachtung für die öffentliche Hand anzustellen. Die Einrichtung von Schlichtungsstellen sollte auf jener Ebene bzw. bei jener (Verwaltungs-)Einheit erfolgen, die sich innerhalb der öffentlichen Hand für die Zielerreichung am zweckmäßigsten erweist.

Der RH verwies auf seine Empfehlung an das Justizministerium in [TZ 7](#), unter Einbindung des Österreichischen Städte- und Gemeindebundes Kriterien zur einheitlichen Beurteilung der gesetzlich geforderten Entlastung der Gerichte zu erarbeiten und insbesondere Schwellenwerte (z.B. Anzahl der Verfahren) zu definieren, wann die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens gerechtfertigt ist.

Auf Basis dieser einheitlichen Kriterien sollten nach Ansicht des RH sämtliche Standorte unter Abwägung der verschiedenen Reformansätze zur Neuordnung der Schlichtungsstellen evaluiert werden. Eine dem Gesetzgeber vorzulegende, fundierte Entscheidungsgrundlage zur Neuordnung hätte dabei Folgendes zu beinhalten:

- eine österreichweit flächendeckende, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung mit einheitlichen Tarifen und beschränktem Kostenrisiko ([TZ 11](#)),
- eine bedarfsorientierte Betrachtungsweise unter Berücksichtigung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses ([TZ 8](#)) sowie
- einen Vorschlag für die Kostentragung unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen der betroffenen (Verwaltungs-)Einheiten ([TZ 3](#), [TZ 10](#)).

Der RH empfahl dem Justizministerium, eine Initiative zu setzen, um die verschiedenen Reformansätze zur Neuordnung der Schlichtungsstellen zu prüfen und die für die Zielerreichung zweckmäßigste (Verwaltungs-)Einheit innerhalb der öffentlichen Hand dem Gesetzgeber vorzuschlagen. Dabei wäre auch zu prüfen, inwieweit die Einrichtung von Schlichtungsstellen nur in einzelnen Gemeinden und die damit verbundenen unterschiedlichen Formen der Rechtsverfolgung mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind.

(2) Der RH verwies auf jahrelang bekannte Reformansätze in wohnrechtlichen Angelegenheiten. Er gab zu bedenken, dass ein komplexes Wohnrecht die Vollziehung infolge zusätzlicher personeller und zeitlicher Ressourcen verteuerte. Diese Problematik war genereller Natur und betraf sowohl Schlichtungsstellen als auch die Gerichte gleichermaßen. Klare Vorschriften könnten eine Entlastung der Schlichtungsstellen bewirken und z.B. die Verfahren verkürzen.



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

Der RH wiederholte seine Empfehlung (TZ 16) an das Justizministerium, eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen.

32.3 Das Justizministerium wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Empfehlungen des RH schwer in Einklang zu bringen seien. Einerseits beziehe sich der RH auf die Einrichtung von Schlichtungsstellen in einzelnen Gemeinden und deren Rechtfertigung unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens, andererseits sei eine österreichweit flächendeckende, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten vorzuschlagen.

32.4 Der RH verwies gegenüber dem Justizministerium auf die mit einer Neuordnung der Schlichtungsstellen verbundene Herausforderung einer gesamtheitlichen Betrachtung für die öffentliche Hand, um die zur Zielerreichung zweckmäßigste Ebene bzw. Einheit zu definieren. Er wies darauf hin, dass eine österreichweit flächendeckende Rechtsschutzeinrichtung nicht notwendigerweise mit der Einrichtung einer Schlichtungsstelle in jeder einzelnen Gemeinde verbunden sein muss.

Bei den vom Justizministerium thematisierten Empfehlungen differenzierte der RH einerseits zwischen einem Fortbestand der gesetzlichen Vorgaben (TZ 5, TZ 7) und andererseits einer Neugestaltung von Struktur, Aufgabe, Organisation und Finanzierung der Schlichtungsstellen (TZ 11, TZ 32), wozu unterschiedliche Reformansätze auf den verschiedenen Ebenen bereits bestanden (TZ 9). Insofern konnte er die vom Justizministerium vorgebrachte Widersprüchlichkeit der Empfehlungen nicht nachvollziehen.



Schlussempfehlungen

33 Zusammenfassend empfahl der RH:

Stadt Innsbruck; Stadt Salzburg

- (1) Ein Aus- und Weiterbildungsplan für Bedienstete der Schlichtungsstellen wäre zu erstellen, dieser laufend zu aktualisieren und umzusetzen. (TZ 5)
- (2) Beim Vorsitz des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes sollten sich beide Städte für einen regelmäßigen Wissens- und Erfahrungsaustausch einsetzen. (TZ 6)
- (3) Im Rahmen des Fachausschusses für die Schlichtungsstellen des Österreichischen Städtebundes wären gemeinsam mit dem Bundesministerium für Justiz Benchmarks für eine effiziente Aufgabenwahrnehmung der Schlichtungsstellen zu erarbeiten und die dafür erhobenen Kennzahlen dem Bundesministerium für Justiz für eine Evaluierung der Schlichtungsstellen zur Verfügung zu stellen. (TZ 18)
- (4) Geeignete Kennzahlen zur Beurteilung der Effizienz der Schlichtungsstellen wären zu erheben. (TZ 19)
- (5) Kennzahlen für die Schlichtungsstellen wären zentral und automatisiert zu erheben. (TZ 20)
- (6) Die zur Steuerung der Schlichtungsstellen notwendigen Kennzahlen wären zu definieren und darauf aufbauend wäre eine gezielte Steuerung vorzunehmen. (TZ 20)
- (7) Die Dauer der vor den Schlichtungsstellen geführten Verfahren wäre mit dem Ziel zu verkürzen, eine Erledigung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen sicherzustellen. (TZ 21)
- (8) Bei den Schlichtungsstellen anhängige Verfahren und einzuhaltende Fristen wären IT-unterstützt und automatisiert zu verwalten. (TZ 22)
- (9) Die Verfahren vor den Schlichtungsstellen wären IT-unterstützt zu führen und sämtliche Akteninhalte elektronisch zu archivieren. (TZ 25)



- (10) Im Sinne einer Aufgabenkritik wäre zu hinterfragen und klarzustellen, ob allgemeine Beratungen zu den Aufgaben der Schlichtungsstellen zählen. (TZ 27)
- (11) Der Aufwand für allgemeine Beratungen in den Schlichtungsstellen wäre konkret zu erheben, um allfällige Auswirkungen auf die gesetzlich zu erbringenden Aufgaben feststellen zu können. Die Ergebnisse sollten in die Entscheidung über die Fortführung der allgemeinen Beratungsleistungen einfließen. (TZ 27)
- (12) Das Informationsangebot über die Schlichtungsstellen auf den Websites der Städte Innsbruck und Salzburg wäre weiter auszubauen. (TZ 28)
- (13) Die Nebenbeschäftigungen der Bediensteten der Schlichtungsstellen wären nochmals auf ihre zeitliche und örtliche Vereinbarkeit mit den dienstlichen Aufgaben zu prüfen und allfällig notwendige Beschränkungen festzulegen. (TZ 29)
- (14) Es wären regelmäßig Mitarbeitergespräche zu führen, schriftlich zu dokumentieren und dabei insbesondere Maßnahmen zur Gesundheitsförderung zu thematisieren. (TZ 31)

Bundesministerium für Justiz

- (15) Die Zusammenführung der Vollziehungsaufgaben des Bundes für die Schlichtungsstellen im Bundesministerium für Justiz wäre vorzubereiten und dem Gesetzgeber unter Einbindung des Bundesministeriums für Inneres eine entsprechende Änderung des Mietrechtsgesetzes vorzuschlagen. (TZ 2)
- (16) Bei einer vom Bundesministerium für Justiz vorgeschlagenen Novelle betreffend Aufgabenänderungen der Schlichtungsstellen wären die finanziellen Auswirkungen auf die betroffenen Gemeinden darzustellen und mit diesen abzustimmen. (TZ 3)
- (17) Die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle bei den zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestehenden zehn Gemeinden mit Schlichtungsstellen wäre unter Einbindung des Bundesministeriums für Inneres zu prüfen und bei Bedarf eine entsprechende Kundmachung zu erlassen. (TZ 4)
- (18) Im Rahmen einer Wohnrechtsnovelle wäre auf eine Änderung der gesetzlichen Grundlage insofern hinzuwirken, als Bedienstete einer Schlichtungsstelle über sämtliche dafür notwendige wohn- und verfahrensrechtliche Kompetenzen verfügen sollten. (TZ 5)



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg

- (19) Es wären Standards für die fachlichen Kompetenzen und in der Folge für die Aus- und Weiterbildung von Bediensteten einer Schlichtungsstelle im Einvernehmen mit den Standortgemeinden von Schlichtungsstellen zu erarbeiten. (TZ 5)
- (20) Unter Einbindung des Österreichischen Städte- und Gemeindebundes wären Kriterien zur einheitlichen Beurteilung der gesetzlich geforderten Entlastung der Gerichte zu erarbeiten und insbesondere Schwellenwerte (z.B. Anzahl der Verfahren) zu definieren, wann die Einrichtung einer Schlichtungsstelle in Gemeinden unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und des Bürgernutzens gerechtfertigt ist. (TZ 7)
- (21) Im Rahmen einer Wohnrechtsnovelle wäre auf eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen hinzuwirken, wonach bei der Einrichtung einer Schlichtungsstelle sämtliche dort anfallenden wohnrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind. (TZ 7)
- (22) Die Prüfung der Voraussetzungen für den Weiterbestand bzw. die Neueinrichtung einer Schlichtungsstelle hätte sich auch am Bedarf zu orientieren und es wäre das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Einrichtung zu berücksichtigen. (TZ 8)
- (23) Im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen wäre ein Vorschlag für die Kostentragung unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen zu erarbeiten und dem Gesetzgeber zu unterbreiten oder im Rahmen der Verhandlungen zum Finanzausgleich über das Bundesministerium für Finanzen zu thematisieren. (TZ 10)
- (24) Im Falle einer Neuordnung der Schlichtungsstellen wäre eine österreichweit flächendeckende, niederschwellige Rechtsschutzeinrichtung in wohnrechtlichen Angelegenheiten mit einheitlichen Tarifen und beschränktem Kostenrisiko vorzuschlagen. (TZ 11)
- (25) Es wäre eine Initiative zu der im Regierungsprogramm 2020–2024 vorgesehenen Wohnrechtsreform zu setzen und dabei auch die Komplexität wohnrechtlicher Bestimmungen kritisch zu hinterfragen. (TZ 16, TZ 32)
- (26) Es wäre eine Initiative zu setzen, um die verschiedenen Reformansätze zur Neuordnung der Schlichtungsstellen zu prüfen und die für die Zielerreichung zweckmäßigste (Verwaltungs-)Einheit innerhalb der öffentlichen Hand dem Gesetzgeber vorzuschlagen. Dabei wäre auch zu prüfen, inwieweit die



Einrichtung von Schlichtungsstellen nur in einzelnen Gemeinden und die damit verbundenen unterschiedlichen Formen der Rechtsverfolgung mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind. (TZ 32)

Stadt Innsbruck

- (27) Bei Verfahren der wohnrechtlichen Schlichtungsstellen wären die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes und seiner Verordnungen einzuhalten und insbesondere die darin vorgesehenen Verwaltungsabgaben ordnungsgemäß vorzuschreiben und einzuheben. (TZ 12)
- (28) Die Effizienz der Schlichtungsstellen wäre zu erhöhen. (TZ 18)
- (29) Kennzahlen wären konsistent und regelmäßig zu erheben, um die Verfahrensabwicklung besser nachvollziehen und notwendige Steuerungsmaßnahmen gezielt setzen zu können. (TZ 19)
- (30) Die Bemessungsgrundlagen und Zählkriterien zur Ermittlung von Kennzahlen wären schlichtungsstellenübergreifend zu harmonisieren, um eine Vergleichbarkeit sicherzustellen. (TZ 20)
- (31) Die Kennzahlen für die Schlichtungsstellen wären präzise zu ermitteln, um Steuerungsmaßnahmen auf Basis valider Daten setzen zu können. (TZ 20)
- (32) Die beiden Schlichtungsstellen wären in einer Organisationseinheit zusammenzuführen, um im Falle knapper Personalressourcen flexibler durch Vertretungen reagieren zu können und einen Rückstau in der Aktenerledigung bestmöglich zu vermeiden. (TZ 23)
- (33) Es wäre innerhalb von drei Monaten ab Antragstellung ein erster Schlichtungsversuch anzustreben, um Verfahren zügiger abschließen zu können. (TZ 24)
- (34) In den Verfahren bei den Schlichtungsstellen wäre erst bei Nichteinigung auf einen Vergleich ein Ermittlungsverfahren mit dem Ziel einer zügigen Entscheidung zu führen. (TZ 24)
- (35) Eine fachliche Vertretung der Bediensteten in den Schlichtungsstellen im Falle von Abwesenheiten wäre sicherzustellen. (TZ 26)



Stadt Salzburg

- (36) Neben quantitativen Kennzahlen wären auch qualitative Kennzahlen zu erheben, um die Leistungs- und Servicequalität besser beurteilen und steuern zu können. (TZ 19)
- (37) Bei statistischen Auswertungen wären auch aus Vorjahren anhängige Verfahren zu berücksichtigen. (TZ 19)
- (38) Nach abgeschlossener Beweiserhebung wären Verfahren zügig abzuschließen, um längere Verfahrensverzögerungen zu vermeiden. (TZ 23)
- (39) Eine fachliche Vertretung der Bediensteten in der Schlichtungsstelle im Falle von Abwesenheiten wäre sicherzustellen. (TZ 26)



Wohnrechtliche Schlichtungsstellen
mit Schwerpunkt in Innsbruck und Salzburg



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im Juli 2022

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R - H



