

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

320

Dritte Ausgabe.

Wien, am 16. Dezember 1937.

## Wiener Bürgerschaft

Bericht über die nichtöffentliche Sitzung vom 15. Dezember.

### Errichtung eines Wohnungsnachweises der Stadt Wien.

Die Wiener Bürgerschaft hielt Mittwoch abends eine nicht-öffentliche Sitzung ab, in der unter anderem ein Stadtgesetzentwurf über die Errichtung von Nachweisstellen für Mieträume und die Pflicht zur Ankündigung der zu vermietenden Räume eingebracht wurde. In den Erläuterungen zu diesem für die Wiener Wohnpolitik äusserst bedeutungsvollen Stadtgesetzentwurf heisst es unter anderem:

Veranlasst durch die Häufigkeit der von der Bevölkerung, insbesondere aber von den weniger bemittelten Kreisen immer wieder erhobenen Klagen, dass einerseits auf dem privaten Wohnungsmarkte zahlreiche Wohn- und Geschäftsräume angeblich leer stehen, andererseits aber mangels einer objektiven Uebersicht die Wohnungssuchenden auf grosse Schwierigkeiten stossen, sowie durch die Notwendigkeit, die tatsächliche Lage des Wohnungsmarktes endlich einwandfrei beurteilen können, bewogen, hat die Stadtverwaltung die Erlassung eines Stadtgesetzes über die Errichtung von Nachweisstellen für Mieträume und die Pflicht zur Ankündigung der zu vermietenden Räume ins Auge gefasst. Eine Uebersicht auf dem Wohnungsmarkte ist umso notwendiger, als die Meinungen über den Bedarf an Wohnungen weit auseinander gehen. Bereits im Jahre 1901 wurden durch Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 1901 in den Kanzleien der Bezirksvertretungen des IV. und V. Gemeindebezirkos probeweise Wohnungsnachweisämter errichtet, die mit 1. Mai 1901 ins Leben traten. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 1902 wurden dann auch in den Kanzleien der übrigen Bezirksvertretungen Wohnungsnachweisämter eingeführt. Für die Anmeldung wurde eine Gebühr eingehoben, die nach Jahres- und Monatswohnungen abgestuft war. Die Auskünfte an Mietslustige waren gebührenfrei. Der Nachweis erstreckte sich auch auf Geschäftslokale, die in Bezug auf Gebühren den Wohnungen gleich behandelt wurden. Dieser erste in Wien bestandene Wohnungsnachweis war nur ein freiwilliger (fakultativer).

Im Jahre 1914 wurde in Wien eine Wohnungszählung veranstaltet, die im April 1917 wiederholt wurde. Letztere diente nicht bloss der Vorbereitung des bereits im Jahre 1914 vom damaligen Wiener Gemeinderate beschlossenen obligatorischen Wohnungs- und Geschäftsnachweises, sondern sie sollte auch durch den Vergleich ihrer Ergebnisse mit jenen der unmittelbar vor Kriegsbeginn veranstalteten Zählung die Beurteilung der Frage ermöglichen oder doch erleichtern, welchen Einfluss der Krieg auf das Wohnungswesen in Wien ausgeübt hat.

Auf Grund dieser Zählung wurde, und zwar in einer Millionenstadt zum erstenmale, ein allgemeiner obligatorischer Wohnungsnachweis eingerichtet, dem es nicht in letzter Linie zu danken war, dass bis in das Jahr 1918 hinein trotz des immer knapper gewordenen Wohnungsbestandes das Wohnungsbedürfnis halbwegs befriedigt werden konnte. Die Einführung des obligatorischen Wohnungsnachweises war das Ergebnis des Studiums der Organisation und des Geschäftsbetriebes der besten vorliegenden Einrichtungen in deutschen Städten, woselbst der Wohnungsnachweis öffentlich, das heisst, nicht nur allen Bevölkerungsschichten leicht zugänglich war, sondern auch unter der Autorität der öffentlichen Verwaltung geführt wurde. Er erstreckte sich dort auf alle Wohnungen, war obligatorisch und zentral organisiert.

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

*T. Blatt*

Wien, am .....

Vor der Einführung des allgemeinen obligatorischen Wohnungsnachweises war der Magistrat an die Regierung mit der Bitte herangetroten, noch vor Schaffung eines allgemeinen Wohnungsgesetzes die Verpflichtung zur An- und Abmeldung aller gekündigten oder sonst frei werdenden Wohnungen, Geschäftslokale und Werkstätten durch ein besonderes Gesetz festzulegen. Von der Regierung ist aber weder eine Verfügung noch irgendeine Stellungnahme erfolgt. Da jedoch die Erfahrungen des Krieges, noch mehr aber die Vorsorge für die Zeit nach dem Kriege es dringend wünschenswert machte, unabhängig von Regierungsmassnahmen zur Durchführung des im Jahre 1914 vom Gemeinderate beschlossenen allgemeinen Wohnungs- und Geschäftsnachweises zu gelangen, beschloss der Wiener Gemeinderat in seiner Sitzung vom 6. Februar 1917, ohne die von der Regierung seit vielen Jahren in Aussicht gestellte Erlassung des Wohnungsgesetzes abzuwarten, die Errichtung eines Wohnungsnachweises, bei dem auf Grund des Gemeindestatutes die Meldepflicht für leerstehende Wohnungen festgesetzt wurde.

Der Gemeinderat verfügte mit diesem Beschlusse, dass der Wohnungsnachweis als Unterabteilung des städtischen Wohnungsamtes errichtet werde, der Nachweis für die Vermieter hinsichtlich leerstehender Räumlichkeiten zwangsweise (obligatorisch), hinsichtlich gekündigter freiwillig (fakultativ) sowie für Mieter und Vermieter unentgeltlich sei; die Geschäfte des Wohnungsnachweises wurden in einer Zentrale des Wohnungsamtes und in Filialen, als welche die Bezirksstellen des städtischen Arbeits- und Dienstvermittlungsamtes mitverwendet wurden, geführt. Der Wohnungsnachweis, der auf Grund des erwähnten Beschlusses errichtet wurde, ist am 2. Mai 1917 eröffnet worden. Er hat wenigstens insofern erspriessliche Dienste geleistet, als er es ermöglichte, jeweils mit Klarheit die Lage des Wohnungsmarktes überblicken zu können. Dagegen konnte er mit zunehmender Wohnungsnot immer unzulänglicher seiner zweiten Aufgabe gerecht werden, nämlich, den Mietl<sup>u</sup>stigen entsprechende Wohnungen und den Vermietern dauernde zu vermitteln. Gleichzeitig wurde mit der Einführung des allgemeinen Wohnungsnachweises die Auflassung der eingangs erwähnten, in den Kanzleien der Bezirksvertretungen seit 1901 bestehenden Wohnungsnachweisämter, deren Tätigkeit eine sehr geringe war, verfügt.

Da der Wohnhausbau mit Kriegsbeginn vollständig zum Stillstande gekommen war, ergab sich nach dem Umsturze ein ausserordentlicher Mangel an Wohnungen, der gleich in der ersten Nachkriegszeit hinsichtlich der Erfassung und Verteilung des vorhandenen Wohnraumes zu Massnahmen führte, die in dem heftig bekämpften Wohnungsanforderungsgesetze ihre Spitze erreichten.

Freilich wurde dadurch allein die Wohnungsnot nicht behoben. Als nun am 31. Dezember 1925 das Wohnungsanforderungsgesetz ausser Wirksamkeit gesetzt wurde und auf dem Gebiete der Wohnungsvermietung volle Freiheit eintrat, erachtete es die damalige Stadtverwaltung, gestützt auf die in der Zwischenzeit erlassene Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 27. Oktober 1919 für zweckmässig, den bereits im Jahre 1918 eingeführten und in den Nachkriegsjahren infolge ungenügender privater Bautätigkeit und dadurch bedingten Mangels an verfügbaren Wohnungen nicht mehr gehandhabten allgemeinen Wohnungsnachweis wieder einzuführen, um die vermietbaren Wohnungen zu erfassen. Die erwähnte Vollzugsanweisung des Staatsamtes für soziale Verwaltung vom 27. Oktober 1919 hatte nämlich auf Grund des kriegswirtschaftlichen Ermächtigungsgesetzes die Landesregierungen ermächtigt, für die Gemeinden der Gebiete, in denen eine empfindliche Wohnungsnot besteht, die Vorschriften der Vollzugsanweisung über den Wohnungsnach-

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

III. Blatt

Wien, am .....

weis in Kraft zu setzen. Die Vollzugsanweisung verpflichtete die Landesregierungen, bei Entfall der ausserordentlichen Verhältnisse, ihre Anordnungen ausser Wirksamkeit zu setzen.

Auf Grund dieser Vollzugsanweisung sind mit Kundmachung des Bürgermeisters als Landeshauptmann vom 30. Dezember 1925 Vorschriften für die Errichtung eines Wohnungsnachweises in Wien neuerlich erlassen worden. Auch diese Vorschriften sind in der Folgezeit kaum gehandhabt worden, nicht nur weil die fast gänzliche Unterbindung jeder privaten Wohnbautätigkeit infolge der Erstellung immer neuer Wohnungen durch die Gemeinde ein solches Institut als überflüssig erscheinen liess, sondern wegen der Schwächen der bisherigen Vorschriften, die keine praktische Bedeutung erlangen konnten, da sie weder Wahrheitspflicht, noch entsprechende Strafsanktionen für deren Verletzung festlegten.

Abgesehen davon, dass ein amtlicher obligatorischer Wohnungsnachweis Klarheit auf dem Wohnungsmarkt schaffen soll, ist ein solcher auch aus anderen Gründen sehr zweckmässig. Von den Wohnungssuchenden wird es als grosser Nachteil empfunden, dass ein Nachweis über verfügbare Wohnungen nicht besteht. Es gibt zwar private Wohnungsbüros, die jedoch nicht imstande sind, alle verfügbaren Wohnungen restlos zu erfassen; um den wirtschaftlichen Verkehr auf dem Wohnungsmarkte zu regeln, soll ein allgemeiner amtlicher Wohnungsnachweis eingeführt werden, der die Vermieter (Hausigentümer und Untervermieter) gesetzlich verpflichtet, freiwordende Mietobjekte anzumelden.

Der Gesetzentwurf soll neben diesem Zwecke auch einem anderen dienen und zwar der statistischen Erfassung der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkte. Die bestehenden Statistiken sollen auf Grund der für die An- und Abmeldung von Wohnungen im Gesetzentwurf vorgeschriebenen Daten erweitert und so zu einem brauchbaren Behelfe ausgestattet werden.

Ausserdem sollen durch den amtlichen Wohnungsnachweis sämtliche finanziellen Mietbedingungen dem wohnungssuchenden Publikum bekanntgemacht werden. Hat sich doch gezeigt, dass im selben Ausmasse, in dem die Zahl der der Stadt Wien zur Verfügung stehenden Wohnungen abnimmt, die von privaten Hausigentümern unter was immer für einem Titel geforderten Ablösen und Goldzinse steigen.

Obwohl gemäss § 17 Mietengesetz eine Ablöse ungiltig und verboten ist, ist deren Forderung doch eine amtsbekannte Tatsache; die Fälle, in denen für Zimmer-Küche-Wohnungen bis zu 1500 Schilling Ablöse ohne jede Gegenleistung gefordert werden, sind, wie dem Wohnungsamte aus den Angaben seiner Wohnungswerber bekannt ist, nicht gering. Nach der gegenwärtigen Rechtsprechung der Obergerichte sind zwar Vereinbarungen erlaubt, wonach sich der Vermieter und der frühere Mieter Leistungen versprechen lassen, sofern ihnen eine entsprechende Gegenleistung gegenübersteht, so z.B. eine einmalige Pauschalleistung anstatt des Neuvermietungszuschlages, Abschluss eines Mietvertrages auf längere Dauer, Herstellung in der Wohnung u.s.w. Bei verschiedenen Prozessen hat sich aber gezeigt, dass diese finanziellen Forderungen nichts anderes als reine Ablösen sind, für die oft keinerlei Gegenleistung erbracht wird.

Auch hier soll das neue Gesetz wenigstens indirekt Abhilfe schaffen, da nun jeder Vermieter genauestens anzuführen hat, welche Leistungen von ihm für besondere mit dem Mietvertrag nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehende Forderungen geboten werden.

# RATHAUSKORRESPONDENZ

Herausgeber und verantw. Redakteur:  
FRANZ XAVER FRIEDRICH

Viertes Blatt.

Wien, am.....

Der Gesetzentwurf sieht als An- und Abmeldestelle die Bezirksverwaltungsbehörde vor. Anzumelden sind alle Wohn- und Geschäftsräume, die aus was immer für einen Grund frei werden. Desgleichen hat ihre Abmeldung zu erfolgen, wenn sie entweder vom Vermieter selbst oder einem Dritten, sei es durch Miete oder aus einem andern Rechtsgrunde, in Benützung genommen worden. Die Anmeldung hat binnen drei Tagen nach Eintritt der Wirksamkeit der Kündigung oder des gerichtlichen Auftrages oder nach Rechtskraft des Urteiles zu erfolgen, in allen andern Fällen binnen drei Tagen nach der Räumung durch den bisherigen Benützer, bei Räumen, die bisher in Eigenbenützung des Vermieters gestanden sind, binnen drei Tagen nach Veröffentlichung der Absicht, den Raum zu vermieten. Als Abmeldefrist wurde eine Frist von 24 Stunden festgesetzt, um vermietete Wohnungen sofort auscheiden und den Wohnungssuchenden unnötige Wege ersparen zu können. Zur Erleichterung der Vermietung wurde die Bestimmung getroffen, dass bei Wohnungen, die noch vor Ablauf der dreitägigen Anmeldefrist vermietet werden, die An- und Abmeldung zugleich erfolgen kann. Die An- und Abmeldungen müssen schriftlich erstattet werden. Zwecks wirksamer Ausgestaltung des Nachweises wird für die An- und Abmeldungen die Wahrheitspflicht eingeführt. Unrichtige, unvollständige oder unwahre Angaben und Erklärungen werden als Übertretungen dieses Gesetzes bestraft.

Die Anbringung von Ankündigungszetteln <sup>auf den Häusern</sup> für frei werdende und weiter der Vermietung oder Untervermietung zugeführten Bestandsobjekte wird als Verpflichtung festgesetzt. Auf den Ankündigungszetteln sollen auch neben der Angabe, ob das Mietobjekt dem Mietengesetze unterliegt oder nicht, der Mietzins und der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben angeführt sein. Bei Untervermietungen werden sich die Angaben auf die Anführung des Monats-Untermietzinses beschränken können.

Auch hier werden unrichtige und unvollständige oder unwahre Angaben mit Strafe bedroht.

Die Bestimmungen des Gesetzes kommen nicht zur Anwendung bei Gebäuden des Bundes, eines Landes, der Stadt Wien oder eines von diesen Körperschaften verwalteten Fonds oder Stiftung, ferner bei Betrieben des Gewerbes der Fremdenbeherbergung bezüglich der zum Geschäftsbetrieb gehörigen Räume, dann auf die von Vereinen für ihre Mitglieder geschaffenen und betriebenen Arbeiter-, Gesellen-, Lodigen- und Erholungsheime, auf Werks- und Dienstwohnungen eines bestimmten Betriebes oder einer bestimmten Anstalt, solange sie ihrem widmungsmässigen Zweck erhalten bleiben, für Räume von Heil- und Pflegeanstalten und endlich auf die Dienstwohnungen der Hausbesorger gemäss der Hausbesorgerordnung.

Die Wiedereinführung eines Wohnungsnachweises soll vor allem dazu dienen, der Bevölkerung bei der Wohnungs- oder Geschäftssuche eine verlässliche Handhabe zu bieten, aber auch den Vermietern Gelegenheit zu geben, der gesamten Öffentlichkeit zur Vermietung in Betracht kommende Mietobjekte mit allen Mietbedingungen zur Kenntnis zu bringen und auf diese Weise den Abschluss von Bestandverträgen zu erleichtern. Gleichzeitig ermöglicht der An- und Abmeldezwang auch eine Erfassung aller freistehenden und künftig frei werdenden Mietobjekte, so dass einmal Klarheit geschaffen wird, wieviele Mietobjekte jeweils in Wien leer stehen, wieviele innerhalb eines bestimmten Zeitabschnittes frei und wieviele wieder vermietet oder nicht mehr der Vermietung zugeführt wurden. Man kann auf diese Weise somit alle Veränderungen auf dem Wiener Wohnungsmarkte genau festhalten und daraus wertvolle Schlüsse für eine weitere Regelung und Verbesserung des Wiener Wohnungswesens ziehen.