

**mo.ë bleibt**

## **Presseerklärung und Richtigstellung**

**Nutzung von Leerstand - Mietvertrag - Mietzinsrückstand**

**28.11.2016**



Fassade Hofgebäude Thelemangasse 4, links frisch verputzt durch Initiative des Vereins picapica, rechts alter Zustand

### **Nutzung von Leerstand**

Nach einem Konkursverfahren standen die Räumlichkeiten der ehemaligen Orden- und Medaillenfabrik Morton etwa 15 Jahre lang, bis ins Jahr 2010 leer - eine vorläufige Nutzungserlaubnis ermöglichte es den späteren VereinsgründerInnen, die Arbeiten in den Räumlichkeiten zu beginnen. Diese Nutzungserlaubnis basierte auf der Abmachung, dass allgemeine Teile des Gebäudes renoviert und im Gegenzug dazu die Räumlichkeiten genutzt werden können. In Stand gesetzt wurden unter anderem Teile der Außenfassade - wodurch ein Schlichtungsstellenverfahren, das von anderen Mieter\*innen des Hauses in die Wege geleitet worden war, abgewandt wurde. Ein offizielles Gutachten eines Sachverständigen bezifferte die Ersparnis/Wertsteigerung, welche durch den Verein allein in den ersten 14 Monaten erbracht wurden, im sechsstelligen Bereich.

## Mietvertrag

Innerhalb dieses ersten Jahres sollte mit dem eigens dafür gegründeten Verein picapica ein Mietvertrag ausgehandelt werden, der die Anliegen aller Parteien berücksichtigen würde - in den Gesprächen mit den beiden damaligen Eigentümern ging es dabei stets um eine unbefristete Nutzung. Durch den zwischenzeitlichen Verkauf des Gebäudes kam es dann jedoch anders. Der vom neuen Eigentümer vorgeschlagene Mietvertrag kam unter sehr fragwürdigen Umständen zustande. Um steuerliche Nachteile für den neuen Besitzer zu verhindern, sollte plötzlich innerhalb sehr kurzer Frist - wenigen Tagen - ein Mietvertrag unterschrieben werden. Von vornherein war klar, dass dieser nicht im Sinne des Vereins ist. Um sich jedoch kooperativ zu zeigen, ließ sich der Verein nach rechtlicher Beratung darauf ein, dass die Details des Vertrags in einem Sideletter nachverhandelt werden würden. Neben einer Kostenrückerstattung für die bereits geleisteten und noch anstehenden Renovierungsarbeiten - um dem Vereinszweck wie besprochen überhaupt nachgehen zu können - wäre in diesem Sideletter auch die vorläufig vereinbarte Befristung neu verhandelt worden. Die Abmachung, diesen Sideletter auszuarbeiten, wurde jedoch seitens der HV und Besitzer trotz mehrmaliger Aufforderung nicht eingehalten.

2013 wurde das Gebäude an die Immobilienentwicklungsfirma Vestwerk Property Partners GmbH ([www.vestwerk.com](http://www.vestwerk.com)) verkauft. Vestwerk plante das Gebäude zu sanieren, die Räumlichkeiten in luxuriöse Lofts umzubauen und im Eigentum weiterzuverkaufen. Damit geriet der Verbleib aller Mieter\*innen im Vorder- und Hinterhaus der Thelemangasse 4 in Gefahr. Die Anfrage des Vereins bezüglich einer Vertragsverlängerung wurde abgelehnt. In Gesprächen mit Vertreter\*innen der Stadt und dem Bezirk Hernals zu der aktuellen Lage in der Thelemangasse 4 im Herbst 2015 wurde die künstlerische und kulturelle Arbeit des Vereins zwar anerkannt - notwendige Impulse für den Erhalt des Standortes und der dort in sechs Jahren aufgebauten Arbeitsstätte für die Freie Szene wurden von dieser Seite allerdings nicht gesetzt.

Der Verein entschied sich im Zuge dessen dazu, die Geschichte des Hauses und die prekäre Situation des Vereins (exemplarisch für aktuelle Kultur- und Stadtentwicklungspolitiken) öffentlich zu machen, um für den Erhalt von leistbarem Wohn- und Arbeitsraum und für den besonderen Wert des Hauses für Stadt und Bezirk einzutreten.

Zum 01.01.2016 haben wir die Räumlichkeiten nicht an den Eigentümer zurückgestellt. Vestwerk leitete daraufhin umgehend ein Räumungsklageverfahren ein. Die detaillierte Stellungnahme "Zum Auftakt des geordneten Verfahrens" wurde im Zuge der Pressekonferenz am 11.01.2016 veröffentlicht ([press.moe-vienna.org](http://press.moe-vienna.org)).

Im laufenden Räumungsklageverfahren wurden die oben dargelegten, strittigen Fragen bezüglich des Mietvertrags nun vor Gericht verhandelt. Die Verhandlungen sind bereits geschlossen und das Urteil wird derzeit abgewartet.

## **Mietzinsrückstand**

Da unser Mietzweck - kulturelle Nutzung - aufgrund der massiven Schäden nur sehr eingeschränkt möglich war, haben wir Ende 2011 ein Schlichtungsstellenverfahren eingeleitet. Um was für Schäden handelt es sich? Es gibt nicht nur keine Heizung, auch stehen bei Regen immer wieder Teile des Gebäudes unter Wasser etc.: Auf fast 50 Seiten wurden die Mängel von verschiedenen Gutachtern beschrieben. Von unserem damaligen Anwalt wurde uns deshalb empfohlen, nicht mehr den vollen Mietzins zu zahlen. Das Schlichtungsstellenverfahren wurde seitens des Vereins nie exekutiert, es kam jedoch zu einer stillschweigenden Übereinkunft über den reduzierten Mietsatz. Auch Vestwerk bemängelte die Zahlung des verringerten Mietzins zunächst nicht, Nachforderungen wurden erstmals an den Verein herangetragen, als das Datum des vermeintlichen Auszugs näherrückte.

Es stellte sich als geeignetes Mittel für Vestwerk heraus, mit weiteren Klagen und damit potenziellen finanziellen Risiken Druck auf den gemeinnützig agierenden Verein ausüben und so wurde Anfang 2016 eine weitere Klage, über die vermeintlichen „Mietzinsrückstände“ eingebracht. Es ist anzumerken, dass nicht nur der Kunstverein picapica im Streit mit dem Eigentümer ist. Die noch verbliebenen Mieter\*innen im Haus - zahlreiche Parteien mit unbefristeten Mietverträgen wurden bereits erfolgreich ausgemietet - befinden sich ebenfalls in mehreren Schlichtungsstellenverfahren. Nachdem Vestwerk die Immobilie ursprünglich um 870.000 EUR erworben hatte, wurde sie vergangenen Sommer wiederum für 1.900.000 EUR an Realtrade Immobilien GmbH verkauft, ohne dass irgendeine relevante Investition am Gebäude getätigt worden wäre. Ein klassischer Fall von Immobilienspekulation also. Von der behaupteten langfristigen Entwicklung städtischen Wohnraums - keine Rede mehr. Im Übrigen wurden von diesem neuerlichen Verkauf weder der Verein, noch die übrigen Mieter\*innen im Vorderhaus, noch die Hausverwaltung offiziell informiert. Der Anwalt von Vestwerk Immobilien GmbH vertritt nun auch den neuen Eigentümer vor Gericht.

Wir halten es für wichtig, die Geschehnisse und den Verfahrenshergang des vergangenen Jahres im Kontext dieser Vorgeschichte zu betrachten und darzustellen.