



#deineStimme
macht uns alle stärker

Willkommen zum Online-Vortrag

Wohnrecht-Kompakt
Der Altbau-Mietencheck
27. Februar 2024, 18.00 Uhr



Wien 10.4. – 23.4.2024



**UM 18.00 UHR
GEHT ES LOS!**

AK

WIEN

DER ALTBAU-MIETENCHECK

**MAG WALTER ROSIFKA/WOHNRECHTSEXPERTE
27. FEBRUAR 2024**

**DIESE VERANSTALTUNG WIRD PER VIDEO AUFGEZEICHNET UND ALLEN TEILNEHMER:INNEN IM ANSCHLUSS ZUR
VERFÜGUNG GESTELLT**



**DER AK ALTBAU-MIETENCHECK
SO HOLEN WIR IHR GELD ZURÜCK**

WER KANN DEN AK ALTBAU-MIETENCHECK IN ANSPRUCH NEHMEN?

AK Mitglieder

https://wien.arbeiterkammer.at/ueberuns/Daten_und_Fakten_zur_AK/Mitgliedschaft/Mitgliedschaft.html

mit dem **Hauptwohnsitz** in solchen **Altbaumietwohnungen**, die per Gesetz dem **Richtwertmietzins-System** unterliegen.



WER KANN DEN AK ALTBAU-MIETENCHECK IN ANSPRUCH NEHMEN?

Für **AK-Wien Mitglieder** gilt die **Aktion für alle Bundesländer** = auch wenn ein AK Wien Mitglied in Graz, Mödling, Klosterneuburg, Salzburg etc den Hauptwohnsitz in einer Altbauwohnung hat, die dem Richtwertmietzinssystem unterliegt, kann es unser Service auch in Anspruch nehmen.

Für **Mitglieder einer AK eines anderen Bundeslandes** gilt die Aktion auch, wenn das Mitglied seinen **Hauptwohnsitz in einer in Wien gelegenen Altbauwohnung** begründet hat(te). Wenn also ein Mitglied der AK NÖ seinen Hauptwohnsitz in einer Wiener Altbauwohnung hat, die dem Richtwertmietzinssystem unterliegt, kann es unser Service auch in Anspruch nehmen.



WER KANN DEN AK ALTBAU-MIETENCHECK IN ANSPRUCH NEHMEN?

Die AK Wien gewährt dabei jeweils den Mitgliedern Rechtsschutz:

- Auch dann, wenn das Mitglied gemeinsam mit anderen Personen Mitmieter:in ist oder
- wenn das Mitglied zwar nicht im Mietvertrag steht, aber den Hauptwohnsitz dort hat(te) (Ehe, Wohngemeinschaft, Lebensgemeinschaft ...mit dem/der Mieter:in).

Beispiel: Mieterin ist selbständig und kein AK Wien Mitglied; Lebensgefährte:in ist AK Wien Mitglied, dort hauptgemeldet, aber nicht Mieter:in. Wir gewähren Rechtsschutz bei gesetzwidrig überhöhter Richtwertmiete.



INHALT DIESES VORTRAGS

1. GRUNDSÄTZLICHES ZUM WOHNEN IN MIETE
2. WANN/WO GELTEN GESETZLICHE OBERGRENZEN FÜR DEN HAUPTMIETZINS?
3. WAS IST EIN ALTBAU?
4. WAS IST DER RICHTWERTMIETZINS?
5. WIE FUNKTIONIERT DER AK ALTBAU-MIETENCHECK?



WOHNEN IN MIETE

RECHTSGRUNDLAGE

Mietvertrag

kann schriftlich oder auch mündlich abgeschlossen werden; Vertragsinhalte sind:

- Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung
- gegen Entgelt = Mietzins
- Befristet, auf „bestimmte“ Zeit (zB auf 48 Monate; endet durch Zeitablauf oder einvernehmliche Auflösung oder vorzeitige Kündigung) oder
- unbefristet, auf „unbestimmte“ Zeit (endet durch Kündigung, oder einvernehmliche Auflösung)



WOHNEN IN MIETE

MIETZINS - Pauschalmietzins oder aufgeschlüsselter Mietzins

Pauschalmietzins = „all-in Mietzins“

- Auf genaue Vereinbarung achten! Was ist alles enthalten? Heiz- und Warmwasserkosten bzw andere Energiekosten? Sat-Empfang, Internet? etc
- Vorteil VM: Keine Abrechnungen legen, Einsparungen bei den „BK“ bleiben dem VM; Nachteil VM: Überraschende Steigerungen der lfd Kosten können nicht weitergegeben werden
- Vorteil M: Kalkulierbar, keine überraschenden BK-Steigerungen, Nachteil M uU: sparsames Verhalten wirkt sich nicht aus.



WOHNEN IN MIETE

MIETZINS - Pauschalmietzins oder aufgeschlüsselter Mietzins

Aufgeschlüsselter Mietzins, besteht aus Mietzinsbestandteilen

- **Hauptmietzins** (= HMZ, exkl BK und USt)
- Anteil an den jeweiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (BK)
- (eventuell) Möbelmiete und/oder Entgelt für andere Leistungen (Betreuung, ...)
- Umsatzsteuer (USt)



WOHNEN IN MIETE

MIETZINS

Aufgeschlüsselter Mietzins, Beispiel

Hauptmietzins (HMZ)	628,50
<u>Betriebskosten(akonto) (BK)</u>	<u>105,13</u>
Zwischensumme	733,63
<u>+ 10 % USt (von HMZ+BK)</u>	<u>73,36</u>
Mietzins - Gesamt	806,99



WOHNEN IN MIETE

MIETZINS

ACHTUNG: bei **Genossenschaftswohnungen** (= Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen) gilt ein sehr spezielles Mietzins-System

Aufgeschlüsselter Mietzins, besteht aus bis zu 8 Mietzinsbestandteilen

Siehe auch speziell Kapitel 3 und 4 in:

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen.html>



WOHNEN IN MIETE

MIETRECHT

Das Mietrecht ist zersplittert:

- es gibt das Mietrechtgesetz (MRG),
- die mietrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB),
- das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

ua mehr



GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ III – **Volle** Anwendung des MRG

Altbauten

- Mietobjekte in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben.
- Vermietete Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben.

Achtung: Hier gilt in der Regel das Richtwertmietzins-System als gesetzliche Mietzinsobergrenze; aber nicht überall!



GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ III – **Volle** Anwendung des MRG

Geförderte Neubauten

- Wohnungen in nach 1953 gefördert errichteten Mietwohnungshäuser mit mehr als 2 Mietgegenständen

(zB die nach dem 2. Weltkrieg in Wien gefördert errichteten Gemeindewohnungen)

Achtung: Hier gilt das Richtwertmietzins-System als gesetzliche Mietzinsobergrenze gar nicht



GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ II – **Nur teilweise** Anwendung des MRG

im Altbau ...

- Mietgegenstände die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie
- Unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden/werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den/die Hauptmieter:in eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.

Achtung: Hier gilt das Richtwertmietzins-System als gesetzliche Mietzinsobergrenze gar nicht



NEUBAU

ALTBAU



UNTEN ALTBAU OBEN NACHTRÄGLICHER DG-AUSBAU



GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ I – Keine Anwendung des MRG (Vollausnahme)

Manche Mietverhältnisse fallen aus dem Schutzbereich des MRG völlig heraus.

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Objekten (wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht mitgezählt wird), unabhängig vom Errichtungsjahr des Hauses

Achtung: Hier gilt das Richtwertmietzins-System als gesetzliche Mietzinsobergrenze gar nicht



GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse über Genossenschaftswohnungen (WGG)

Es gelten zwar Teile des Mietrechtsgesetzes, nicht jedoch die MRG-Mietzinsbestimmungen. Was gilt?

- Kautions-, Befristungs-, Kündigungsschutz-, Eintritts-, Abtretungsrechte, **sehr spezielle WGG-Mietzinsbegrenzung**, gesetzlicher Betriebskostenbegriff, fast uneingeschränkte Erhaltungsrechte; Außerstreitverfahren

Achtung: Hier gilt das Richtwertmietzins-System als gesetzliche Mietzinsobergrenze gar nicht



MIETZINS-OBERGRENZEN IM MRG



BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Im Grunde nur dann, wenn das MRG zur Gänze anwendbar ist, also bei Mietverhältnissen des Typ III.

Für solche **Mietverträge (des Typ III), die neu abgeschlossen werden** (bzw seit dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden) gibt es je nach Wohnungsart bzw Gebäude im Grunde vier unterschiedliche Arten einer gesetzlichen Grenze:

- angemessener Hauptmietzins
- Kategorie-Mietzins für Substandard-Wohnungen
- **Richtwertmietzins**
- Hauptmietzins aufgrund Förderungsrecht



BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

ANGEMESSENER HAUPTMIETZINS

- Geschäftsräumlichkeiten
- Wohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude: ... wenn der/die Vermieter:in erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung aufgewendet hat.
- „Luxuswohnungen“: gut ausgestattete Wohnungen (Ausstattungskategorie A oder B) mit einer Größe von mehr als 130 m².
- Wohnungen, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung (zB durch Um- oder Zubau oder Dachbodenausbau) neu geschaffen wurden.



BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Angemessener Hauptmietzins (§ 16 Abs 1 MRG)

„bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig“

Die Rechtsprechung zum "angemessenen Mietzins" **versteht darunter den marktkonformen (ortsüblichen) Mietzins.**

- Es ist also nicht wirklich eine „taugliche“ Mietobergrenze

Erfolgsaussichten eines Gerichtsverfahrens schwer einschätzbar, in der Praxis gering; entscheidend, was ein SV sagen wird.



BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG) - Anwendungsbereich

Grob zusammengefasst findet der Richtwertmietzins nur auf die Miete von solchen Altbau-Wohnungen Anwendung, die:

- vor 1945 erbaut wurden
- nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegen sind
- nicht in „Denkmalschutzgebäuden“ gelegen sind
- keine Kat A oder B Wohnungen größer als 130 m² sind

Weiters nur dann:

wenn sich aus dem Förderungsrecht keine anderen Grundsätze der Hauptmietzinsbildung ergeben.



BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins – Ausgangsbasis Richtwert

Die verlautbarten Richtwerte (Stand 1.4.2023) für die einzelnen Bundesländer betragen:

- Wien 6,67 €/m²
- OÖ 7,23 €/m²
- NÖ
- ...



RICHTWERTMIETZINS

Der **Richtwert** ist der für **die mietrechtliche Normwohnung** maximal zulässige Hauptmietzins.

Die „Normwohnung“ ist im Gesetz **sehr ungenau beschrieben**.

Problem: In jedem konkreten Einzelfall

- muss man **die konkrete Wohnung mit der (fiktiven) mietrechtlichen Normwohnung vergleichen**,
- um den für eine konkrete Wohnung gesetzlich zulässigen Richtwertmietzins feststellen zu können.



RICHTWERTMIETZINS

Normwohnung

Die mietrechtliche Normwohnung ist:

- eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die
- aus Zimmer, Küche (Kochnische), **Vorraum**, Klosett und einer **dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit** (Baderaum oder Badenische) besteht,
- über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und
- in einem **Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand**
- auf einer **Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage** (Wohnumgebung) gelegen ist.



RICHTWERTMIETZINS

Berechnung

Der für eine konkrete Wohnung zulässige Richtwert(Haupt)mietzins ergibt sich also

- ausgehend vom Richtwert
- unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen – die sich aus dem Vergleich zur Normwohnung ergeben.



RICHTWERTMIETZINS

§16 Abs 2 MRG

Das MRG zählt **Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können**, nicht in Form eines fixen Kataloges auf.

Auch die mögliche **Höhe der Zuschläge und Abstriche** ist **im Gesetz nicht festgelegt**, (außer der Befristungsabschlag, 25%)

Der/die Vermieter:in ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offenzulegen und im Mietvertrag anzugeben. In Gerichtsverfahren sind die Beurteilungen von Sachverständigen oft nicht nachvollziehbar („Zuschlag für gutes Breiten-Längen-Verhältnis von Zimmern“)

Die gesetzlichen Vorschriften sind ungenügend. Das ist keine im Vorhinein nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung.



RICHTWERTMIETZINS

Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)

Bei allen befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen, die einer Mietzinsbegrenzung nach dem MRG unterliegen, ist ein von der Vertrags- oder Verlängerungsdauer unabhängiger Befristungsabschlag von einheitlich 25% gesetzlich vorgesehen.

Das Gesetz sieht also bei befristeten Hauptmietverträgen über Wohnungen des Typ III vor, dass **der Hauptmietzins um ein Viertel niedriger sein muss, als für ein unbefristetes Hauptmietverhältnis.**

Damit soll der Anreiz für Vermieter:innen, nur mehr befristet zu vermieten, nicht allzu groß werden. (*Anm: Funktioniert in der Praxis kaum*)



RICHTWERTMIETZINS

Lagezuschlag

In der Praxis meist der teuerste Zuschlag, wenn er gerechtfertigt ist

- Im Substandard-Gründerzeitviertel jedenfalls nicht gerechtfertigt

Die Bewertung der Lage einer Wohnung (Wohnumgebung) **orientiert sich an der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“**.

- Auch außerhalb eines Substandard-Gründerzeitviertels maximal durchschnittliche Lage möglich (=> kein Lagezuschlag)



RICHTWERTMIETZINS

Lagezuschlag

Ein Zuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung darf überdies **nur dann verlangt** werden, wenn

- Der/die Vermieter:in **die für diesen Zuschlag maßgeblichen Umstände dem/der Mieter:in spätestens beim Zustandekommen des Vertrages schriftlich bekannt gibt.**
- Allerdings: „überdurchschnittliche zentrumsnahe und verkehrsgünstige Grundlage“ reicht aus.



RICHTWERTMIETZINS

Lagezuschlag

- nicht gerechtfertigt laut Rechtsprechung

1030 Erdbergstraße

1050 Wien, Spengergasse,

1050 Obere Amtshausgasse

1050 Schönbrunner Straße (Nähe Gürtel)

1070 Wimbergergasse

1080 Blindengasse

1140 Drechslergasse

1150 Oeverseestraße



RICHTWERTMIETZINS

Lagezuschlag

- gerechtfertigt laut Rechtsprechung

1040 Schönburgstraße

1040 Weyringergasse

1050 Schlossgasse

1060 Marchettigasse

1080 Josefstädter Straße

1080 Lerchengasse

1180 Haizingergasse



RICHTWERTMIETZINS – DIE PRAXIS

In der Praxis verlangen Vermieter:innen für eine Wohnung, die dem Richtwertsystem unterliegt, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins. Oft **einfach den maximalen am Markt erzielbaren Mietpreis**.

Es wird nicht aufgeschlüsselt, wie der Betrag konkret errechnet wurde.

In der Regel **kann man bei Mietvertragsabschluss daher kaum beurteilen, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde**. Dies ist aber auch Beratungsstellen nur eingeschränkt möglich.

Zur Klärung der Frage, ob der/die Vermieter:in einen gesetzmäßigen oder überhöhten Hauptmietzins verlangt hat, wird in vielen Fällen der Weg zur Schlichtungsstelle bzw zu Gericht unvermeidlich sein.



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Im Wien bei MA 50 – Schlichtungsstelle in Mietsachen

Jedenfalls bei unbefristeten Mietverhältnissen muss der Antrag kann binnen 3 Jahren ab Mietvertragsabschluss eingebracht werden.

Bei befristeten Mietverhältnissen endet die Frist frühestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; der Rückforderungsanspruch verjährt dort nach 10 Jahren.

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/schlichtungsstelle/mietrechtsverfahren/hauptmietzins.html>



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Fristen

Beispiel 1

- Sie hatten vier befristete Verträge mit einer Dauer von jeweils drei Jahren (gesamt zwölf Jahre). Jetzt ziehen Sie aus. Dann können Sie ab jetzt noch sechs Monate die Miete überprüfen lassen und bekommen die Überzahlung für zehn Jahre zurück.

Beispiel 2

- Sie sind aus der Mietwohnung (egal ob befristet oder nicht) bereits nach einem Jahr ausgezogen. Jetzt haben Sie noch zwei Jahre für die Überprüfung.



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Auch nach dem Auszug möglich, ABER ACHTUNG:

Bei der Rückstellung einer Mietwohnung an den/die Vermieter:in bzw an die Hausverwaltung werden regelmäßig Rückstellungsprotokolle erstellt.

Dort ist aber sehr oft nicht einfach nur die „ordnungsgemäße Rückstellung der Wohnung“ das Thema.

Mieter:innen werden angeleitet, das Protokoll zu unterschreiben, „damit ihnen die Kautionszahlung zurückgezahlt werden kann“.

Oft finden sich aber in diesen Schriftstücken Formulierungen, mit denen Mieter:innen umfangreiche Verzichtserklärungen unterschreiben werden.



HINTERHÄLTIGE FORMULIERUNGEN IN RÜCKGABEPROTOKOLLEN

TIPP: EINFACH DURCHSTREICHEN!

Alle allfälligen Forderungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, welche aus dem gesamten Zeitraum des Mietverhältnisses entstanden sein könnten, gelten mit dem Tage der Rückstellung des Mietobjektes als be- und verglichen und können daher vom Mieter keinerlei Forderungen (ausgenommen davon ein Rückzahlungsanspruch der Kautions gemäß § 16b MRG, soweit die Kautions nicht (in Teilen) zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird) an den Vermieter gestellt werden. Das betrifft im Speziellen eine allfällig nach dem Gesetz nicht zulässige, zu viel verlangte Miete für den gesamten Zeitraum des Mietverhältnisses.



HINTERHÄLTIGE FORMULIERUNGEN IN RÜCKGABEPROTOKOLLEN

TIPP: EINFACH DURCHSTREICHEN!

zB „Abschließend wird festgehalten, dass nach erfolgter Abrechnung der Kaution und Rücküberweisung eines sich ergebenden Guthabens/der Begleichung eines Restsaldos, sämtliche wechselseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen sind.“
oder:

3. Das Bestandsobjekt ist somit an den Eigentümer zurückgestellt und gibt der Bestandnehmer die ausdrückliche Erklärung ab, dass auch alle eventuell vorhandene Ansprüche des Bestandnehmers aus dem Bestandvertrag erledigt und verglichen sind.

Mit einer solchen Verzichtserklärung würde der/die Mieter:in sogar auf solche Ansprüche verzichten, die er noch gar nicht kennt und auch nicht kennen kann.



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Folgen des Antrags auf Überprüfung des Hauptmietzinses

Aufgrund des Antrags erfolgt

- die Feststellung der Höhe des gesetzlich zulässigen HMZ sowie
- die Feststellung, inwieweit das gesetzlich zulässige Ausmaß das HMZ überschritten wurde.

Der Anspruch, dass der/die Vermieter:in verpflichtet ist, eine bestimmte **Summe zurückzuzahlen**, ist auch möglich; aber nur dann, wenn die Zahlung der vorgeschriebenen Beträge feststeht. Ansonsten muss man die überhöhten Zahlungen dann noch extra einklagen.



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Auch wenn man die **Frist zur Überprüfung der ursprünglichen Mietzinsvereinbarung versäumt** hat,

kann man später, **bei einer der Hauptmietzinserhöhungen** auf Grund von sogenannten „Wertsicherungsvereinbarungen“ vielleicht doch noch etwas „gewinnen.“

Man kann nämlich auch konkrete Mietzinserhöhungen (bei unbefristeten Verträgen binnen 3 Jahren) dahingehend überprüfen, **ob zum Erhöhungszeitpunkt das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wird.**



RICHTWERTMIETZINS - ANTRAG AUF ÜBERPRÜFUNG

Fristen

Beispiel

Sie wohnen in einer Altbauwohnung und haben einen unbefristeten Mietvertrag; abgeschlossen/unterschrieben am 14.7.2016; Beginn des Mietverhältnisses 1.8.2016.

Die Mietzinsvereinbarung konnte nur bis 14.7.2019 überprüft werden (bis 3 Jahre nach Vereinbarung). Überprüfung „präkludiert“, nicht mehr möglich.

Wenn bei Ihnen der Mietzins zB mit 1.5.2023 angehoben wurde, **kann diese Anhebung (nicht aber die ursprüngliche Vereinbarung) unter Umständen schon noch erfolgreich bekämpft werden**; bis zum 1.5.2026 müsste der Antrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht werden.



AK ALTBAU-MIETENCHECK

SO FUNKTIONIERT ES



AK ALTBAU-MIETENCHECK

SO FUNKTIONIERT ES

- Sie können hier Ihren Mietvertrag überprüfen lassen
<https://wien.arbeiterkammer.at/altbaumietencheck>
- oder Sie vereinbaren einen Termin bei der MieterHilfe der Stadt Wien für eine persönliche Beratung unter der Telefonnummer +43 1 4000 8005
- Füllen Sie die notwendigen Formulare aus.
- Wir prüfen und informieren Sie, ob die Miete richtig berechnet wurde.
- Wenn nach Prüfung unserer Experten zu viel Richtwertmiete bezahlt wurde, und demnach ein erfolgreicher Abschluss des Prozesses wahrscheinlich ist, **ziehen wir für Sie auf Wunsch gerne vor Gericht.**



AK ALTBAU-MIETENCHECK HOMEPAGE

<https://wien.arbeiterkammer.at/altbaumietencheck>

Bitte lesen Sie sich die wichtigsten Fragen und Antworten zum AK Altbau-Mietencheck zuerst durch.

Halten Sie auch Ihren Mietvertrag bereit, der für den AK Altbau-Mietencheck hochgeladen werden muss.

Damit alle Daten auch technisch sicher übertragen werden können, ist eine Registrierung erforderlich.



- › Makler und Wohnungssuche
- › Miete
- › Nachbarrechte bei Miete und Eigentum
- › Veranstaltungen
- › Wohnen im Eigentum

Bitte lesen Sie sich die wichtigsten [Fragen und Antworten zum AK Altbau-Mietencheck](#) zuerst durch.   

Sie auch Ihren Mietvertrag bereit, der für den AK Altbau-Mietencheck hochgeladen werden muss. Das komplizierte Mietrecht hat zur Folge, dass wir den AK Altbau-Mietencheck nur für Altbau-Mieter:innen anbieten können. Für andere Wohnprobleme nutzen Sie bitte unsere [telefonische Wohnrechtsberatung](#) und die [Informationen und Ratgeber](#) auf unserer Webseite.

Damit alle Daten auch technisch sicher übertragen werden können ist eine Registrierung erforderlich.

[ZUR REGISTRIERUNG FÜR DEN ALTBAU-MIETENCHECK](#)

Wichtig:

- **Die Wohnung muss im Altbau sein** – und Altbau heißt in diesem Fall, dass die Wohnung vor 1945 erbaut wurde. Nachträgliche Zu- und Aufbauten oder auch nachträgliche Dachgeschoßausbauten in alten Häusern fallen aber nicht unter den Richtwertmietzins. Infos zum Richtwertzins [finden Sie hier](#).
- **Für gut ausgestattete Wohnungen, die größer als 130 Quadratmeter sind**, gilt auch im Altbau das Richtwertsystem im Regelfall nicht.
- **Genossenschaftswohnungen** und Wohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegen sind, fallen generell



Anmeldung

Neuer Benutzer? [Registrieren](#)

E-Mail

Passwort

●●●●●●●●●●

[Passwort vergessen?](#)

LOGIN

AK ALTBAU-MIETENCHECK HOTLINE

Haben Sie Fragen zum Altbau-Mietencheck der Arbeiterkammer Wien?

Ihre Fragen werden nicht nur auf der Homepage (FAQ) sondern auch telefonisch beantwortet.

Telefonische Auskunft zum Altbau-Mietencheck:

Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr

Dienstag zusätzlich von 15 bis 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1343



„NORMALES“ AK WOHNRECHTSTELEFON

Hat mit der Aktion AK Altbau-Mietencheck nichts zu tun.

Haben Sie also andere, spezielle oder generelle Fragen zum Mietrecht, etwa zu Betriebskosten, Kautions oder Kündigung? Haben Sie Probleme mit einem Immobilienmakler?

Gibt es Streitigkeiten mit dem Verwalter Ihrer Eigentumswohnung, oder innerhalb der Wohnungseigentümer?

Telefonische Auskunft zum Miet- und Wohnrecht:

Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr

Dienstag zusätzlich von 15 bis 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1345



AK ALTBAU-MIETENCHECK PERSÖNLICHE TERMINE

Wollen Sie einen persönlichen Termin zum Altbau-Mietencheck?

Vereinbaren Sie bitte einen Termin mit unserem Kooperationspartner

MieterHilfe der Stadt Wien **Tel +43 1 4000 8005.**

Dort prüfen Experten mit Ihnen im persönlichen Gespräch, ob Sie einen überhöhten Richtwertmietzins im Altbau zahlen; wenn ja (bzw sehr wahrscheinlich), dann wird ein Formular ausgefüllt, das der AK elektronisch übermittelt wird.

Die weitere Prüfung und Kommunikation übernimmt dann AK; ebenso die Verfahrensführung vor Schlichtungsstelle oder/und Gericht, wenn Sie das wollen.



WIE WIRD IHRE MIETE ZURÜCKGEHOLT?

Unsere AK- Expert:innen prüfen anhand Ihrer Unterlagen, ob Ihr Richtwertmietzins zu hoch ist. Sie beurteilen, ob **eine Verfahrensführung aussichtsreich** ist.

Unsere Prüfung ergibt gute Chancen für Sie? Das teilen wir Ihnen mit und senden Ihnen einen Antrag auf freiwilligen Rechtsschutz.

Dann teilen Sie uns mit, ob wir ein Verfahren einleiten sollen. Wir stellen dann für Sie Anträge bei der Schlichtungsstelle und bei Gericht auf:

- Überprüfung der Mietzinshöhe
- Feststellung der zulässigen Mietzinshöhe
- Rückzahlung der bisher von Ihnen zu Unrecht bezahlten Mieten.



WIE WIRD IHRE MIETE ZURÜCKGEHOLT?

Das Verfahren beginnt in Wien vor der **Schlichtungsstelle**, der Magistratsabteilung 50.

Außerhalb von Wien wird der Antrag meist direkt beim **Bezirksgericht** eingebracht. Später geht das Verfahren möglicherweise vor dem Landesgericht und dem Obersten Gerichtshof weiter.

Im Laufe des Verfahrens wird Ihre Wohnung (möglicherweise zweimal) begutachtet, oft von einem Sachverständigen, und Sie müssen möglicherweise an einer Verhandlung teilnehmen.



WIE WIRD IHRE MIETE ZURÜCKGEHOLT?

Die AK übernimmt Ihr gesamtes Kostenrisiko für das Verfahren (Kosten für Gericht, Sachverständige, eigene und gegnerische Rechtsvertretung). Auch wenn das Verfahren von der Schlichtungsstelle nicht erledigt werden kann. Also, wenn es zu Gericht geht.

Durch uns kommen Sie zu Ihrem Geld – **die AK übernimmt alle Kosten**. Sie haben kein Kostenrisiko!

Wenn wir das Verfahren gewinnen, bekommen Sie die gesamte zu Unrecht bezahlte Miete zurück – inklusive Zinsen, also jeden Cent.

Und Sie zahlen dann weniger Miete, wenn Sie noch dort wohnen.



**WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN
ZU STELLEN!**



NICHT VERGESSEN!

AK WAHL 10.4. BIS 23.4.2024

w.ak.at/wahl



Nützliche links zu verschiedenen anderen Themen

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/wohnen/veranstaltungen/rueckblick/index.html>

- Wohnungssuche in Wien
- Laufende Kosten bei Mietwohnungen
- Erhaltung und Verbesserung der Mietwohnung
- Kündigung des Mietvertrages
- Miete einer Genossenschaftswohnung
- Kauf einer Eigentumswohnung
- Wohnen im Wohnungseigentum



Nützliche links zu verschiedenen anderen Themen

Vieles zu Miete, Genossenschaftswohnungen, Eigentum und Co.:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/index.html>

Speziell zum Vortragsthema:

- https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN
PER MAIL ZUGESANDT**

