

**PRESSE-
KONFERENZ**
23.02.2024

NEUES AK WIEN SERVICE: AK ALTBAU-MIETENCHECK!

AK holt Geld für Mieter:innen zurück, wenn sie überhöhte Miete im Altbau zahlen – Null Risiko für Mieter:innen – Wohnen muss leistbar sein! – AK verlangt mehr Mieter:innenschutz

RENATE ANDERL
Präsidentin der AK Wien

LUDWIG DVOŘÁK
Bereichsleiter Arbeitsrechtliche Beratung und Rechtsschutz, AK Wien

ILKIM ERDOST
Bereichsleiterin Bildung, Konsument:innen, Wien, AK Wien



Neues Service: AK Altbau-Mietencheck – AK holt Geld für Mieter:innen zurück!
Viele Mieter:innen zahlen zu viel an Miete im Altbau – Vermieter:innen halten sich nicht ans Gesetz und verlangen mehr als erlaubt – AK holt jetzt Geld zurück, Mieter:innen haben null Risiko!

In Wien haben rund zwei Drittel der privaten Altbau-Mietwohnungen einen Richtwertmietzins. Das Gesetz zum Richtwertmietzins ist sehr unklar und macht es Vermieter:innen leicht, sich nicht daran zu halten und mehr zu verlangen, als erlaubt ist. Leidtragende sind die Mieter:innen. Der Mietendeckel mit seinen Zu- und Abschlägen ist ziemlich kompliziert zu berechnen, hier kommt es oft zu Fehlern und gesetzwidrigen (überhöhten) Mietzinsvereinbarungen. Jetzt bietet die AK Wien ihren Mitgliedern ein neues, kostenloses Service an: den AK Altbau-Mietencheck. Die AK zieht auch vor Gericht und holt das Geld zurück.

AK Präsidentin Renate Anderl: „Die Teuerungen und besonders die hohen Mietkosten sind für viele Menschen eine große Belastung. Den Mietkosten kann niemand ausweichen. Eine aktuelle Ifes-Umfrage zeigt: Den Wiener:innen machen die hohen Kosten für Wohnen sehr große Sorgen. Jetzt wollen wir den überteuerten Altbau-Mieten mit unserem neuen Service an den Kragen. Mit dem AK Altbau-Mietencheck können Mieter:innen ihre Miete kostenlos bei uns überprüfen lassen. Sie haben null Risiko und keine extra Kosten. Wir finden: Wohnen muss leistbar sein.“

Ilkim Erdost, AK Bereichsleiterin Bildung, Wien, Konsument:innen: „Mieter:innen zahlen oft zu viel Miete in ihren Altbauwohnungen, weil die gesetzliche Begrenzung durch Richtwertmieten in der Praxis nicht eingehalten wird. Vermieter:innen verlangen häufig einfach, was sie wollen. Sie kassieren beliebig Zuschläge, auch weil diese im Gesetz nur sehr unklar formuliert sind. Durch diese Umgehungen ist die gesetzliche Mietzinsbegrenzung fast wirkungslos. Besonders schlimm ist es bei befristeten Verträgen im Altbau, wo es eigentlich einen Abschlag von 25 Prozent geben müsste. Allein hier beträgt die jährliche Überzahlung in Wien im Schnitt rund 1.900 Euro pro Wohnung!“

Ludwig Dvořák, AK Bereichsleiter Arbeitsrechtliche Beratung und Rechtsschutz: „Solange die Bundesregierung bei echten und klaren Mietobergrenzen säumig bleibt, sorgen wir dort, wo es das Gesetz zwar zulässt, aber in der Praxis derzeit wenig wirksam ist, für eine bessere Einhaltung der Regeln. Wenn die AK Expert:innen ungesetzlich hohe Mieten feststellen, übernimmt die AK Wien auch die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen und das damit verbundene Klagsrisiko. Im Unterschied zu Prozessfinanzierern, die bis zu 50 Prozent der durchgesetzten Mietsenkung einbehalten, erhalten Mieter:innen beim AK Altbau-Mietencheck die erstrittenen Ansprüche zur Gänze ausgezahlt. So wie wir seit vielen Jahren arbeitsrechtliche Ansprüche vor Gericht durchsetzen, sorgen wir ab sofort auch bei Altbau-Richtwertmieten dafür, dass gesetzliche Regeln zur Wirklichkeit werden.“

Wohnen muss leistbar sein – die AK verlangt:

- 1 einheitliches, einfaches Mietrechtsgesetz mit wirksamen Mietobergrenzen;
- 2 weg mit den Befristungen, außer bei Eigenbedarf für Privatpersonen;
- 3 Mietenbremse der Bundesregierung reparieren.

Fakten und Daten: Richtwertmieten in Wien

In Wien gibt es rund 211.000 private Altbau-Mietwohnungen (Mikrozensus 2022, Statistik Austria). Davon haben rund zwei Drittel (rund 159.000) einen Richtwertmietzins. Neben den Richtwertmieten gibt es auch noch Kategoriemieten und angemessene Mieten im Altbau. In Altbauten (Wohnung vor 1945 errichtet) ist bei Neuverträgen meist der Richtwertmietzins anzuwenden. Der Richtwertmietzins setzt

sich aus dem Richtwert sowie Zu- und Abschlägen zusammen. Der Wiener Richtwert beträgt seit April 2023 aktuell 6,67 Euro pro Quadratmeter.

Bei den privaten Altbauwohnungen werden pro Jahr in Wien rund 24.000 neue Mietverträge abgeschlossen – mehr als jeder zweite Mietvertrag davon ist lediglich befristet: 59 Prozent (knapp 14.000). Die monatliche Bruttomiete (mit Betriebskosten und Umsatzsteuer) betrug bei diesen Neuverträgen für durchschnittlich 67 Quadratmeter zuletzt rund 770 Euro, egal, ob befristet oder unbefristet (Mikrozensus 2022, Statistik Austria).

Überteuerte Richtwertmieten – Geld wird liegengelassen!

Der Mietendeckel im Altbau ist intransparent und ziemlich kompliziert zu berechnen. „Aus unserer Beratungserfahrung wissen wir: Viele private Vermieter:innen halten sich nicht ans Gesetz und verlangen mehr Miete als eigentlich erlaubt ist. Sie orientieren sich am ‚freien Markt‘ und hoffen damit durchzukommen. Ein Grund für diese Umgehungen ist auch der intransparente Dschungel mit den Zuschlägen: Die Richtwertmieten haben in der Praxis keine Obergrenzen, weil es undurchschaubare Zuschläge gibt. Vermieter:innen kassieren oft beliebige Zuschläge von 50 bis 110 Prozent des Richtwertes, ohne das begründen zu müssen. Die Zuschläge sind nämlich im Gesetz nur sehr unklar formuliert“, erklärt Ilkim Erdost, AK Wien Bereichsleiterin Bildung, Konsument:innen, Wien. „Es ist auch inakzeptabel, dass in Gegenden, wo davor kein Lagezuschlag verlangt wurde, plötzlich einer kassiert wird, weil eine neue U-Bahn kommt oder die öffentliche Hand Klimaschutzmaßnahmen vorantreibt. Das sind Leistungen steuerfinanzierter öffentlicher Infrastruktur. Hauseigentümer oder Vermieter tragen nichts dazu bei“, so Erdost.

AK Wohnrechtsberatung: Ungeheuer teuer – was Mieter:innen berichten

Frau D. wohnte im 14. Bezirk in einer rund 68-Quadratmeter-Wohnung. In ihrem Mietvertrag aus 2017 betrug die vereinbarte Hauptmiete 600 Euro netto ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer. Sie suchte Rat bei der telefonischen AK Wohnrechtsberatung, die ihr riet, die Miete bei der Schlichtungsstelle prüfen zu lassen. Das Ergebnis nach einer Überprüfung: Laut Landesgericht Wien und OGH waren nur 367,11 Euro plus Betriebskosten und Umsatzsteuer zulässig. Das bedeutet: Der Mietzins war um 232,89 Euro pro Monat überhöht, aufs Jahr gerechnet sind das 2.794,86 Euro, die Frau D. zu viel bezahlt hatte.

Frau L. hatte im 3. Bezirk eine rund 72-Quadratmeter-Altbau-Mietwohnung. Sie schloss ihren Mietvertrag 2019 ab. Ihre Hauptmiete machte 792,44 Euro netto ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer aus. Sie suchte bei der telefonischen AK Wohnrechtsberatung Hilfe, weil ihr die Miete zu hoch vorkam. Die AK riet, die Miete bei der Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen. Nach einer Überprüfung zeigte sich: Laut Landesgericht Wien waren nur 491,31 Euro netto plus Betriebskosten und Umsatzsteuer zulässig.

„Viele Mieter:innen werden auch in befristete Mietverträge gedrängt und können nicht ausweichen“, erklärt Erdost. „Hier müsste eigentlich auch der gesetzliche Befristungsabschlag von 25 Prozent greifen, der aber von den Vermieter:innen nicht abgezogen wird. Wir wissen, dass sie sich scheuen, während ihres aufrechten Vertrags ihren Mietzins überprüfen zu lassen. Sie fürchten, dass ihr:e Vermieter:in den Mietvertrag nicht mehr verlängert, wenn sie über den Gerichtsweg ihre:n Vermieter:in zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zwingen. Gesetzwidrig überhöhte Mieten sind die Regel. Da wird viel Geld liegengelassen und das muss sich dringend ändern. Denn auch eine neue leistbare Wohnung zu finden, ist ein Spießrutenlauf und mit hohen Kosten verbunden.“

AK Berechnungen zeigen: In Wien betragen die jährlichen Überzahlungen pro befristeter Altbauwohnung im Schnitt rund 1.900 Euro (inklusive Umsatzsteuer) – insgesamt zahlen Wiener Mieter:innen also alleine bei befristeten Richtwertmieten um über 115 Millionen Euro pro Jahr zu viel!!

Neues AK Wien Service: So funktioniert der AK Altbau-Mietencheck

Die AK hilft jetzt Mieter:innen, ihre zu Unrecht bezahlte Miete zurückzuholen: Die AK Wohnrechtsexpert:innen überprüfen kostenlos, wenn Mieter:innen zu viel an Richtwertmiete in ihrer Altbauwohnung zahlen. Die AK zieht für die Mieter:innen auch vor Schlichtungsstelle und Gericht, wenn sie das wollen, und holt für sie Geld zurück. Voraussetzung: Die Wohnung muss in einem vor 1945 errichteten Altbau liegen, das gesetzliche Richtwertsystem muss anwendbar sein und der/die Mieter:in muss einen Hauptwohnsitz haben bzw. gehabt haben.

So einfach geht's:

- + AK Website besuchen unter w.ak.at/altbaumietencheck oder einen Termin bei der MieterHilfe der Stadt Wien für eine persönliche Beratung unter 01 40000 8005 vereinbaren.
- + Die notwendigen Formulare ausfüllen.
- + Die AK prüft und informiert Mieter:innen, ob die Miete richtig berechnet wurde.
- + Wenn zu viel an Richtwertmiete bezahlt wurde, zieht die AK auf Wunsch gerne vor Schlichtungsstelle und Gericht.
- + Das Angebot gilt für alle Mitglieder der AK Wien.

AK Altbau-Mietencheck: Null Risiko für Mieter:innen!

„Beim AK Altbau-Mietencheck gibt es kein Risiko für Mieter:innen. Es fallen keine extra Kosten an. Wenn die AK Geld erstreitet, bekommen Mieter:innen die gesamte Summe zurück – inklusive Zinsen. Und sie zahlen dann weniger Miete, wenn sie noch dort wohnen“, erklärt Ludwig Dvořák, AK Bereichsleiter Arbeitsrechtliche Beratung und Rechtsschutz.

Sollte die AK das Verfahren verlieren, übernimmt die AK sämtlich Verfahrenskosten: die Gerichts-, Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten.

Die wirksamste Maßnahme gegen überhöhte Mieten wären echte Mietobergrenzen unabhängig vom Wohnungstyp. Solange die Bundesregierung hier säumig bleibt, sorgen wir dort, wo es das Gesetz zulässt, für die Einhaltung der Regeln. Mitglieder der Arbeiterkammer können bei uns überprüfen lassen, ob sie zu viel bezahlen. Wenn die Expert:innen der Arbeiterkammer ungesetzlich hohe Mieten feststellen, übernimmt die AK Wien auch die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen und das damit verbundene Klagsrisiko. Im Unterschied zu am Markt operierenden Prozessfinanzierern, die bis zu 50 Prozent – in Einzelfällen sogar noch mehr – der durchgesetzten Mietsenkung einbehalten, erhalten Mieter:innen beim AK Altbau-Mietencheck die erstrittenen Ansprüche zur Gänze ausgezahlt.

„So wie wir seit vielen Jahren arbeitsrechtliche Ansprüche vor Gericht durchsetzen, sorgen wir ab sofort auch bei Altbaumieten dafür, dass gesetzliche Regeln zur Wirklichkeit werden“, so Dvořák. Dabei kooperiert die AK mit gemeinnützigen Mieter:innenorganisationen und erfahrenen Anwaltskanzleien.

Angebote von Prozessfinanzierungen: Das Geschäft mit überhöhten Mietzinsen

Gegen zu hohe Altbaumieten vorzugehen, ist ein gutes Geschäft für Prozessfinanzierungsunternehmen geworden. Erfahrungen der AK zeigen, dass solche Prozessfinanzierungsunternehmen vor allem in Häusern auftreten, in denen die Verfahren 100-prozentig zu gewinnen sind. Zudem sind sie sehr intransparent und es zeigt sich: Im Erfolgsfall schneiden sie saftig mit.

Nur ein Beispiel von vielen: Frau S. hatte sich an ein Prozessfinanzierungsunternehmen wegen ihres viel zu hoch verrechneten Mietzinses gewandt. Von rund 8.500 Euro Rückzahlung überhöhter Mieten laut Gericht bekam sie nur rund 1.600 Euro zurück. Der Prozessfinanzierer hat sich rund 7.000 Euro

eingestreift, weil er sich nicht nur ein Erfolgshonorar von 48 Prozent des Rückzahlungsbetrages behalten hat, sondern auch noch bei der Mietersparnis für die nächsten drei Jahre mitgeschnitten hat.

Wohnen muss leistbar sein – Mehr Sicherheit für Mieter:innen

„Wohnen muss leistbar sein“, sagt AK Präsidentin Renate Anderl. „Die Mietkosten galoppieren den Menschen davon, daher sind auch gesetzliche Regeln nötig, um die privaten Mieten zu begrenzen. Die Mieter:innen brauchen mehr Mieterschutz und eine klare Mietenbegrenzung. Die Regierung muss endlich in die Gänge kommen.“

Die AK verlangt:

1. **Einheitliches, einfaches Mietrechtsgesetz mit wirksamen Mietobergrenzen:** Die Regierung ist mit einer Mietrechtsreform schon zu lange säumig. Die AK will eine Reform des Richtwertsystems – wirksame, klare Mietobergrenzen und einen transparenten Katalog gesetzlich definierter Zu- und Abschläge. Diese müssen dann auch im Mietvertrag angegeben sein.

Konkret:

- Die **Art und Höhe der Zuschläge** zum Richtwert muss im Gesetz **klar begrenzt** werden. Nur die dann dort genannten Zuschläge und Abschläge dürfen berechnet werden.
 - Es muss eine Verpflichtung des Vermieters geben, alle **Zuschläge der Art und Höhe nach im Mietvertrag anzugeben**. Darüber hinaus darf nichts verrechnet werden.
 - Für einen **möglichen Lagezuschlag** muss es eine **gesetzliche Obergrenze im Ausmaß von 20 Prozent des Richtwertes** geben. Die Begrenzung ist gerechtfertigt, da der/die Vermieter:in dabei nicht für eigene Leistungen Miete erhält, sondern für steuerfinanzierte öffentliche Infrastruktur (etwa U-Bahn-Bau). Statt auf Kosten der Steuerzahler:innen von Mieterhöhungen zu profitieren, sollten Vermieter:innen nur dann einen Zuschlag erhalten, wenn Eigeninvestitionen getätigt wurden, zum Beispiel in energetische Sanierung.
 - Wenn Vermieter:innen einen gesetzwidrigen Mietzins vereinbaren und kassieren, muss **das Doppelte des gesetzwidrig vereinnahmten Betrages zurückbezahlt werden**.
 - Das reformierte **Richtwertsystem muss** auf alle Wohnungen **ausgeweitet werden**, die älter als 30 Jahre sind.
2. **Weg mit den Befristungen:** Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen für eigenen Bedarf, Kinder oder Enkel. Im Mietrechtsgesetz ist eine entsprechende Regelung, differenziert nach Art der Vermieter:innen, festzuschreiben.
 3. **Mietenbremse der Bundesregierungen reparieren:** Eine Mietenbremse mit maximal zwei Prozent pro Jahr – auch rückwirkend für 2022 und 2023 – ist nötig. Eine Bremse von fünf Prozent für 2024 bis 2025 und dann nochmals für 2026 – wie sie die Bundesregierung beschlossen hat – ist fast wirkungslos. Die größten Mieterhöhungen waren 2022 und 2023. Die Inflation wird heuer laut Prognosen bereits unter fünf Prozent liegen.

SERVICE: Den AK Altbau-Mietencheck gibt es online unter w.ak.at/altbaumietencheck. Telefonische Infos unter der AK Nummer: 01 50165 1343 (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag zusätzlich von 15.00 – 18.00 Uhr) oder bei der MieterHilfe unter 01 4000 8005.

WISSEN: Richtwertmietzins

Das 1994 als Mietenbegrenzung („gegen die Auswüchse des Marktes“) eingeführte Richtwertmietensystem wird in der Praxis oft nicht eingehalten.

Die Gründe:

1. Es gibt keine klare gesetzliche Definition oder Begrenzung (weder der Art noch der Höhe nach) der Zuschläge zum Richtwert (dieser beträgt derzeit in Wien 6,67 Euro pro Quadratmeter).
2. Die Zuschläge müssen im Mietvertrag nicht angegeben werden. Mieter:innen wissen nicht, wie sich Miete zusammensetzt.
3. Eine gerichtliche Mietzinsüberprüfung ist für Mieter:innen wegen der Intransparenz mit einem Kostenrisiko verbunden; mögliche Zuschläge werden im Verfahren erst im Nachhinein von Gerichtssachverständigen errechnet bzw. geschätzt.
4. Befristungen wirken abschreckend für die Rechtsdurchsetzung.
5. Bei der Beendigung von Mietverhältnissen werden den Mieter:innen oft „Verzichte auf die Rückforderung überhöhter Mieten“ aufgezwungen oder/und untergeschoben.