



Walter Rosifka

René Postler

DIE PRAXIS DES RICHTWERT- MIETZINSSYSTEMS

Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien

Dezember 2010
Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
1040 Wien Prinz-Eugen-Straße 20-22
Druck: Eigenvervielfältigung
Verlags- und Herstellort: Wien

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	5
2	Die gesetzlichen Grundlagen zum Richtwertsystem	7
2.1	Historische Entwicklung	7
2.2	Anwendungsbereich des Richtwertsystems	8
2.3	Die gesetzlichen Regelungen zum Richtwertmietzins	8
2.3.1	Unklare Definition von Zu- und Abschlägen	9
2.3.2	Unklare Rechtsprechung	10
2.3.3	Unzureichende Definition der Normwohnung	11
3	Ergebnisse der allgemeinen Auswertung aller 350 Mietverträge	12
3.1	Kategorieeinstufung der Wohnungen	12
3.2	Häufigkeit von Befristungen und ihre Dauer	13
3.3	Vereinbarte Mietzinshöhe	14
3.3.1	Richtwertmieten genauso teuer wie frei vereinbarte Mietzinse	15
3.3.2	Befristete Mieten kaum billiger als unbefristete Mietverträge	16
3.3.3	Problematik der Zu- und Abschläge zum Richtwert	16
3.4	Vereinbarung einer Wertsicherung	20
4	Ergebnisse der Auswertung der 150 rechtlich überprüften Verträge	23
4.1	Allgemeines zur Überprüfung/Bestreitung einer Hauptmietzinsvereinbarung	23
4.1.1	Schlichtungsstellen	24
4.1.2	Kosten des Verfahrens	24
4.1.3	Antragsbegehren bei einer Hauptmietzinsüberprüfung	25
4.1.4	Präklusionsfrist zur Mietzinsüberprüfung	26

4.1.5	Verjährungsfrist für Rückforderung gesetzwidrig bezahlter Hauptmietzinse.....	26
4.2	Verfahrensablauf eines Mietzinsüberprüfungsantrages in Wien	26
4.3	Art der Beendigung der 150 Mietzinsüberprüfungsverfahren	27
4.4	Vereinbarte Mietzinshöhe	28
4.4.1	Durchschnittlich vereinbarte Miethöhe	28
4.4.2	Durchschnittlich vereinbarte Miethöhe, je nachdem ob befristet oder unbefristet vermietet	28
4.5	Kategorieeinstufung der Wohnungen.....	28
4.6	Häufigkeit von Befristungen	29
4.7	Gesetzwidrig überhöhte Mieten – Vergleich der vereinbarten zur gesetzlich zulässigen Miethöhe	30
4.8	Zu- und Abschläge im Rahmen der Berechnung des Richtwertmietzinses.....	31
5	Das Richtwertmietzinssystem funktioniert nicht	35
6	Forderungen der AK.....	37

1 EINLEITUNG

Der Richtwertmietzins ist das seit 16 Jahren im Mietrechtsgesetz (MRG) vorgesehene hauptsächliche System der Begrenzung des Hauptmietzinses¹. Bei seinem Inkrafttreten wurde dieses Mietzinsbegrenzungssystem, welches das System der Kategoriemietzinse und den angemessenen Hauptmietzins teilweise ablöste, von Vermieter- und Mieterinteressenvertretungen, aber auch von unabhängigen Rechtsexperten sehr unterschiedlich beurteilt. In einer von der AK im Jahr 2002 in Auftrag gegebene Fachexpertise („Das Richtwertzinssystem - Juristische Analyse und Bewertung“, Univ-Prof Helmut Böhm,) wurde die rechtliche Qualität dieses Systems vor dem Hintergrund seines damals achtjährigen Bestehens jedoch eindeutig als sehr mangelhaft bewertet.

Univ.-Prof. Böhm kam – ausgehend vom Gesetzestext und von der dazu mittlerweile ergangenen Rechtsprechung – in seiner juristischen Beurteilung der **Praktikabilität und damit Effektivität des Richtwertzinssystems** zum Befund, dass als kennzeichnendes Wesensmerkmal seine - **vom Standpunkt der Rechtssicherheit und des „Zugangs“ zum Recht aus gesehen - geradezu erschreckende Intransparenz** hervorgehoben werden muss.

Böhm stellte auf Grund der Unmöglichkeit der genauen Richtwertzinsberechnung die Vermutung in den Raum, dass die Praxis tendenziell dazu übergehen wird, einfach die vom Vermieter gewünschten Mietzinsvorstellungen in den Vertrag aufzunehmen. Diese Mietzinshöhe - in der Praxis also wohl annähernd der am Markt erzielbare freie Mietzins – würde vom Vermieter dann mit einem Hinweis auf angebliche Lagezuschlagskriterien ergänzt werden, um im Nachprüfungsfall mehr Argumentationsspielraum zu haben. Sollte diese Tendenz eintreten, dann müsste - so Böhm - ein empirisch-statistischer Befund zu dem Ergebnis kommen, dass sich das Zinsniveau in jenen Fällen, in denen Richtwertmietzins zur Anwendung gelangt, dem Niveau des angemessenen Hauptmietzinses bzw. überhaupt dem Niveau des freien Mietzinses annähert.

Seine Vermutung sei mit der Erfahrungstatsache begründet, dass **gesetzliche Regelungen, die aufgrund ihrer Intransparenz praktisch nicht leicht umgesetzt werden können, tendenziell nicht befolgt werden, wenn sie für jene Partei nachteilig sind, die das Vertragsabschlussgeschehen typischerweise dominiert**. Dies ist im gegenständlichen Bereich natürlich der Fall. Am Wohnungsmarkt bestimmt typischer Weise der Vermieter die Konditionen, zu welchen der Mietvertrag zustande kommt.

Nachfolgend dargestellte **empirische Untersuchung**, ob das Richtwertmietzinssystem in der mietvertraglichen Praxis bei in Wien gelegenen Altbauwohnungen Beachtung findet, bestätigt tatsächlich, dass

- die **Regelungsmängel im Richtwertsystem dazu führen, dass Vermieter dieses in der Praxis ignorieren** und
- das **von Vermietern verlangte und vereinbarte Mietzinsniveau in diesem Bereich sich dem Mietenniveau außerhalb desselben annähert**.

¹ Zusätzlich sind vom Mieter noch Betriebskosten, eventuell eine Möbelmiete sowie die auf die Miete entfallende Umsatzsteuer zu bezahlen.

Im Rahmen der Analysen wurden Daten von insgesamt 350 Mietverträgen über solche Wiener Altbauwohnungen ausgewertet, die der Hauptmietzinsbegrenzung gemäß § 16 Abs 2 MRG (also dem Richtwertmietzinssystem) unterliegen. Die Daten stammen von der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien.

Dabei wurden

- 200 in den Jahren 2007 bis 2009 abgeschlossene Mietverträge allgemein ausgewertet, und zusätzlich
- 150 Mietverträge, bei denen der jeweils vereinbarte Hauptmietzins einer rechtlichen Überprüfung unterzogen wurde und das Mietzinsüberprüfungsverfahren rechtskräftig beendet war², sowohl allgemein ausgewertet als auch hinsichtlich spezieller Kriterien untersucht.

Die allgemeinen Auswertungen bezogen sich unter anderem auf

- Vergleich der vereinbarten durchschnittlichen Miethöhen inklusive sämtlicher Zuschläge netto und brutto
- die häufigsten Begründungen für den Lagezuschlag und für andere Zuschläge zum Richtwert
- Feststellung der durchschnittlichen Häufigkeit und Dauer von Befristungen

Bei der speziellen Untersuchung der 150 Mietverträge, bei denen ein Mietzinsüberprüfungsverfahren stattgefunden hatte, standen folgende Bereiche im Mittelpunkt:

- Vergleich der vereinbarten Miethöhe zu der nach einer (rechtlichen) Überprüfung sich ergebenden rechtlich zulässigen Miethöhe
- Beachtung des Befristungsabschlages
- Begründungen für den Lagezuschlag und für andere Zuschläge zum Richtwert

² Der Abschluss des (Schlichtungsstellen- oder Gerichts-) Verfahrens erfolgte in den Jahren 2007 bis 2009.

2 DIE GESETZLICHEN GRUNDLAGEN ZUM RICHTWERTSYSTEM

2.1 Historische Entwicklung

Ab dem 1.1.1982, mit Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (MRG)³, war für die diesem Gesetz unterliegenden Mietverhältnisse⁴ das **System der Kategoriemietzinse** das hauptsächliche Mietzinsbegrenzungssystem. Gemäß der im Gesetz enthaltenen Definitionen waren je nach Ausstattung (= Kategorie) der Wohnung fixe Beträge pro m² als Mietzinsbegrenzung vorgesehen.

Aber schon in der Urfassung⁵ des Gesetzes war für bestimmte Mietgegenstände jedoch nicht der jeweilige Kategoriebetrag, sondern der „**angemessene Betrag**“ als Begrenzung des Hauptmietzinses vorgesehen. Diese Ausnahme betraf (vorerst nur) etwa Wohnungen der Ausstattungskategorie A mit einer 90 m² übersteigenden Nutzfläche bzw. Wohnungen der Ausstattungskategorie B mit einer 130 m² übersteigenden Nutzfläche⁶ sowie Geschäftsräumlichkeiten.

Ab dem 01.01.1986 galt aber für alle Mietverträge über Wohnungen der Kategorie A⁷ der angemessene Hauptmietzins und nicht mehr der Kategoriebetrag als Mietzinsobergrenze. Dies führte dazu, dass praktisch alle Wohnungen der Ausstattungskategorie A ab diesem Zeitpunkt - trotz Geltung des Mietrechtsgesetzes - de facto zum freien Hauptmietzins vermietet wurden. Ab diesem Zeitpunkt **konnten** - entsprechend der vermietterfreundlichen Rechtsprechung - **Wohnungen der Kategorie A um ein vielfaches dessen vermietet werden, was vorher verlangt werden durfte**. Während 1985 für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A mit einer 90 m² nicht übersteigenden Nutzfläche eine Mietzinsobergrenze von 24,40 ATS/m² galt, konnte danach - entsprechend der Judikatur durchaus zulässig - der Hauptmietzins 100 ATS/m² oder sogar mehr betragen.

Der Oberste Gerichtshof hatte nämlich 1985 in seiner **Rechtsprechung** den im Vollenanwendungsbe- reich des Mietrechtsgesetzes auch **als Mietzinsbegrenzung gedachten angemessenen Hauptmietzins schlichtweg dem ortsüblichen Mietzins, also dem freien Marktmietzins, gleichgestellt**. Im Rahmen der von der Rechtsprechung angewendeten „Vergleichswertmethode“, welche auf die freien Marktverhältnisse abstellte, wurden die erläuternden Vorgaben des Gesetzgebers zum MRG 1981 einfach negiert. Als Ende der 80iger Jahre in Wien die Spekulation boomte und praktisch nur mehr Wohnungen der Kategorie A zu für weite Bevölkerungsschichten unleistbaren freien Marktmietzinsen auf den Markt kamen, wurde der Ruf nach einer wirksamen Mietzinsbegrenzung lauter.

Mit dem schließlich am 1.3.1994 in Kraft getretenen Richtwertmietzinssystem wurde jedoch die Absicht, die Auswüchse des angemessenen Hauptmietzinses bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A zu dämpfen, nur unzureichend umgesetzt, andererseits wurden die fixen Kategoriemietzinse für (neue)

³ Es löste das Mietengesetz (MG) ab.

⁴ Nicht aber für die Ausnahmen im Sinn von § 1 Abs 2 bis Abs 4 MRG.

⁵ Also ab dem 1.1.1982.

⁶ Bei diesen Wohnungen aber nur dann, wenn sie nicht mehr als 6 Monate leer gestanden waren.

⁷ Sofern der Mietvertrag innerhalb von 6 Monaten ab Räumung durch den letzten Inhaber abgeschlossen wurde.

Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie B und C abgeschafft und diese empfindlich verteuert.

2.2 Anwendungsbereich des Richtwertsystems

Das Richtwertmietzinssystem ist seit dem 1.3.1994 nur bei den Mietgegenständen, welche dem Mietrechtsgesetz voll unterliegen, das Hauptsystem einer Mietzinsbegrenzung. Daneben gibt es als weitere Mietzinsobergrenzen auch noch den Kategorie D-Mietzins für Substandardwohnungen sowie für gewisse Ausnahmen (etwa für Wohnungen der Kategorie A und B die größer als 130 m² sind) den „angemessenen Hauptmietzins“.

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

- vor dem Ende des 2. Weltkriegs erbaut wurden,

die weiters

- nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegen sind (= solche Gebäuden, welche nicht mehr als zwei selbständige Mietobjekte⁸ aufweisen),
- keine Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen sind, nicht von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens und nicht bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden,
- nicht in „Denkmalschutzgebäuden“ gelegen sind,
- nicht größer als 130 m² sind,

weiters nur dann,

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

Noch gröber vereinfacht handelt es sich um Mietverhältnisse über nicht geförderte und nicht gemeinnützige kleinere bis mittlere Altbauwohnungen.

2.3 Die gesetzlichen Regelungen zum Richtwertmietzins

Ausgehend von bundesländerweise unterschiedlichen Baukosten und Grundkosten wurde im Jahr 1994 **pro Bundesland ein Richtwert festgesetzt**. Diese Beträge wurden und werden laufend⁹ mit

⁸ Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit

⁹ Früher jährlich, seit 2010 alle zwei Jahre.

dem Verbraucherpreisindex valorisiert, die so errechneten neuen Beträge werden dann vom Justizministerium kundgemacht.

Aktuell (Stand 1.4.2010) betragen die verlautbarten Richtwerte für die einzelnen Bundesländer:

Wien	4,91 €/m ²	Tirol	5,99 €/m ²
Burgenland	4,47 €/m ²	Steiermark	6,76 €/m ²
Niederösterreich	5,03 €/m ²	Salzburg	6,78 €/m ²
Oberösterreich	5,31 €/m ²	Vorarlberg	7,53 €/m ²
Kärnten	5,74 €/m ²		

Tabelle 1: Verlautbarte Richtwerte der einzelnen Bundesländer (Stand 1.4.2010)

Für die erstmalige Ermittlung der Richtwerte wurde vom Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen ausgegangen. Dazu wurden die Baukosten und Grundkosten in ihrem Durchschnitt herangezogen, und zwar die Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zu Grunde gelegt wurden, bei den Baukosten die am 31.12.1992 geltend Vorschriften des jeweiligen Landes über die förderbaren Baukosten. Fehlten solche Vorschriften, so waren die Baukosten zu Grunde zu legen, welche sich aus den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes im Kalenderjahr 1992 ergaben. Bei den Baukosten wurden aber jene Baukostenanteile herausgerechnet, die für die Errichtung solcher Gebäudeteile anfielen, die zwar gefördert werden, aber dem typischen Althausbestand nicht entsprechen zB Garagen, Aufzüge, oder Gemeinschaftsräume wie Hobbyräume oder Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

Die Richtwerte gelten als maximal zulässiger Hauptmietzins für die sogenannte Normwohnung, die im Gesetz fiktiv beschrieben wird. Sie ist eine brauchbare Wohnung der Kategorie A in einem Haus mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung). Die Normwohnung ist im Richtwertgesetz damit aber nur unzureichend definiert.

2.3.1 Unklare Definition von Zu- und Abschlägen

Auch wenn für die mietrechtliche Normwohnung die Hauptmietzinsobergrenze klar festgelegt ist, sie entspricht genau dem Richtwert, ist damit der zulässige Hauptmietzins einer konkreten Altbauwohnung noch nicht bestimmt. In § 16 Abs 2 MRG ist nämlich vorgesehen, dass jede tatsächlich zu vermietende Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung zu vergleichen ist. Basis für den zulässigen Hauptmietzins einer konkret zu vermietenden Wohnung ist zwar der Richtwert, für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände, welche bei der Wohnung im Vergleich zur Normwohnung vorliegen, sind Zuschläge oder Abstriche zu berechnen, woraus sich der zulässige Hauptmietzins (Richtwertmietzins) ergibt.

- Das Mietrechtsgesetz zählt jedoch Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nur ungenau auf. Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt.
- Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offen zu legen und im Mietvertrag anzugeben.

Unmittelbar nach der Schaffung des Richtwertsystems erschien eine Publikation (Der Richtwertzins, von Dirnbacher/Heindl/Rustler), in welcher – auch vom OGH so beurteilt – in einer etwas überzogenen

Art und Weise mannigfaltige Zuschläge aufgelistet und empfohlen wurden. Dennoch fanden diese Empfehlungen Eingang in die gerichtliche Praxis und die der Sachverständigen.

In der Praxis verlangen Vermieter einfach einen nach eigenem Gutdünken festgelegten (in der Regel: den am freien Markt maximal erzielbaren) Betrag als Hauptmietzins, ohne aufzuschlüsseln, wie der Betrag konkret errechnet wurde, und warten einfach ab, ob Mieter den vereinbarten Hauptmietzins auf seine gesetzliche Zulässigkeit hin überprüfen lassen. Erst im Verfahren wird dann – in der Regel unter Beiziehung eines Sachverständigen – geklärt, welche Zuschläge zulässig sind, und in welcher Höhe sie und überhaupt der gesamte vereinbarte Hauptmietzins gerechtfertigt sind.

Die gesetzlichen Vorschriften sind also so ungenügend, dass ein Mieter bei Mietvertragsabschluss kaum beurteilen kann, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde, und sie daher faktisch keine nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung beinhalten. Zur Klärung der Frage, ob der Vermieter einen gesetzmäßigen oder überhöhten Hauptmietzins verlangt hat, ist in vielen Fällen ein Verfahren vor der mietrechtlichen Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht unvermeidlich.

2.3.2 Unklare Rechtsprechung

Dass sogar die Gerichte ihre liebe Not mit den unklaren Gesetzesbestimmungen haben, zeigt folgender Fall:

5 Ob 296/02v: Für eine Wiener 82m² großen Kategorie-A-Wohnung war zwischen Vermieter und Mieter in einem unbefristeten Hauptmietvertrag ein Hauptmietzins in der Höhe von ATS 8.320,- (= € 604,64) vereinbart.

Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich ATS 6.327,- (= € 459,80) fest, das Gericht in zweiter Instanz einen monatlich zulässigen Hauptmietzins in der Höhe von ATS 7.534,- (= € 547,52). Der Oberste Gerichtshof erachtete schlussendlich einen Hauptmietzins in der Höhe von ATS 6.620,- (= € 481,09) für gesetzmäßig.

Drei verschiedene Gerichte waren in diesem Fall beschäftigt und sie kamen zu drei verschiedenen hohen gesetzmäßigen Hauptmietzinsen, die sich um mehr als 20 Prozent unterscheiden.

Mittlerweile muss man zum Befund kommen, dass die oberstgerichtliche Rechtsprechung aufgrund der mangelnden Qualität der Vorschriften dem Gesetzgeber „die Gefolgschaft verweigert“. Mehrfach bereits hat der OGH ausgesprochen¹⁰, dass es mit der im Gesetz geforderten „Orientierung an der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ **unvereinbar sei, alle Ausstattungsdetails gesondert zu bewerten und die so gewonnenen Zuschläge und Abschläge einfach zusammenzurechnen. Geboten sei vielmehr eine Gesamtschau,** da ja auch der Wert einer Wohnung nur insgesamt erfassbar sei bzw. erlebt werde. Die Auflistung und Bewertung einzelner Fakten könne nur ein Kontrollinstrument sein; die Justierung im Einzelfall habe **nach richterlichem Ermessen** zu erfolgen.

¹⁰ So etwa in 5 Ob 117/05z und 5 Ob 75/09d.

Nach Meinung des OGH ist der Richtwertmietzins damit nicht (mehr) anhand der einzelnen werterhöhenden oder wertvermindernden Umstände zu berechnen, diese dienen nur als Kontrollinstrument einer primär anzustellenden Gesamtschau.

2.3.3 Unzureichende Definition der Normwohnung

Es erweist sich als äußerst problematisch, dass die ja nur fiktive Normwohnung im Richtwertgesetz nur mangelhaft definiert ist, und so bei konkreten Mietverträgen etwa Merkmale wie Telefon- und Waschmaschinenanschluss von der Rechtsprechung mit Zuschlägen bewertet werden. Dies erscheint einigermaßen absurd, da ja bei der Berechnung des Richtwertes (= zulässiger Hauptmietzins für die Normwohnung) die Kosten einer gut ausgestatteten Neubauwohnung (Baukosten aus dem Jahr 1992!) herangezogen und nur solche Kosten allgemeiner Teile des Hauses herausgerechnet wurden, welche im Altbestand typischerweise nicht vorliegen, wie etwa ein Fahrradabstellraum oder ein Aufzug.

Unbestritten kann es sich bei der Normwohnung natürlich nur um eine vor 1945 errichtete Wohnung handeln, lediglich dort ist ja das Richtwertsystem anwendbar; nicht klar geregelt ist jedoch, in welchem Ausstattungszustand sich die Normwohnung befindet. Ausgehend von diesem Standard wäre ja zu beurteilen, inwieweit bei einer konkreten Wohnung werterhöhende oder wertvermindernde Umstände vorliegen.

Verschärft wird das Problem noch durch die Rechtsprechung¹¹, welche den Standpunkt vertritt, dass die mietrechtliche Normwohnung ein Ausstattungsniveau habe, wie vor dem 2. Weltkrieg. Das würde aber bedeuten, dass der Gesetzgeber die Grund- und Baukosten von 1992 errichteten, gut ausgestatteten Neubauwohnungen auf Wohnungen bezogen habe, die sich im Ausstattungsniveau der Jahre 1700 bis 1945 befinden.

Dabei wäre es doch viel logischer und wohl auch sachgerechter, darauf abzustellen, dass sich die Normwohnung bei der erstmaligen Festsetzung der Richtwerte in einem Zustand befand, in dem sich eine durchschnittliche Altbauwohnung im Jahr 1994 (oder auch 1992) eben befand. Dann wären aber Ausstattungen wie etwa Telefon- und Waschmaschinenanschluss nicht mit Zuschlägen zu bewerten, da solche Merkmale 1992 und erst recht heute auch zum Ausstattungsstandard der meisten Altbauwohnungen gehören.

Auch andere in der Praxis berechnete Zuschläge, etwa für „gute Grundrissgestaltung“ sind bedenklich. Nirgends ist nämlich definiert, wie der Grundriss der Normwohnung gestaltet ist.

Gerichtssachverständige sind in ihren Gutachten in der Regel im Sinn der Vermieter recht großzügig, in ihrem Zivilberuf sind sie nicht selten Hausverwalter und damit professionelle Vertreter von Vermietern. Dazu sei etwa darauf verwiesen, dass in Sachverständigengutachten öfter ein Zuschlag für „große Raumhöhe“ gewährt wird, was doch zum einen überhaupt nicht zu der Tatsache passt, dass die mietrechtliche Normwohnung eine Altbauwohnung ist, für die solche Raumhöhen ja geradezu typisch sind, und dass zum anderen nicht begründet wird, warum die große Raumhöhe für den Mieter angesichts höherer Heizkosten insgesamt vorteilhaft ist.

¹¹ Siehe 5 Ob 230/02p.

3 ERGEBNISSE DER ALLGEMEINEN AUSWERTUNG ALLER 350 MIETVERTRÄGE

Die ausgewerteten Wohnungsmietverträge wurden zwischen dem 1.11.2001 und dem 1.12.2009 abgeschlossen. Sie verteilen sich auf die einzelnen Kalenderjahre wie folgt:

Jahr	Anzahl	Jahr	Anzahl
2001	2	2006	50
2002	9	2007	117
2003	9	2008	70
2004	25	2009	31
2005	37	Σ	350

Tabelle 2: Verteilung der 350 ausgewerteten Mietverhältnisse nach Vertragsabschlussjahr

Bei allen Wohnungen handelte es sich um **Wiener Altbauwohnungen mit einer 130m² nicht übersteigenden Nutzfläche**, in Zinshäusern, welche aufgrund einer vor dem 8.Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden. Nur in diesem Fall ist nämlich die Mietzinsbildung nach § 16 Abs 2 MRG (Richtwertsystem) vorgeschrieben.

Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** betrug 65,29 m².

3.1 Kategorieeinstufung der Wohnungen

Bei sämtlichen 350 ausgewerteten Mietwohnungen handelte es sich um solche, die nach Angabe des Vermieters im Mietvertrag der **Kategorie A** zuzuordnen waren.

In vielen Fällen hält diese in der Regel vom Vermieter zur Begründung eines hohen Mietzinses vorgenommene Einstufung einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

In der Auswertung der 150 rechtlich überprüften Verträge (siehe unter 4) zeigte sich, dass jede dritte der vom jeweiligen Vermieter als Kategorie A bezeichneten Wohnungen in eine niedrigere Kategorie einzustufen war.

3.2 Häufigkeit von Befristungen und ihre Dauer

Von den 350 ausgewerteten Mietverhältnissen waren **192** befristet, **158** unbefristet.

	unbefristet	befristet
Anzahl	158	192
in %	45,4	54,6
Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,93 €	6,73 €
Ø Gesamtmiete lt. Vertrag/m ²	9,60 €	9,35 €

Tabelle 3: Gegenüberstellung aller 350 Wohnungen (unbefristet vs. befristet)

Die vereinbarte Dauer der Befristungen stellt sich wie folgt dar:

Ø Befristungsdauer	4,85
bis 3 Jahre	3
genau 3 Jahre	73
>3-5 Jahre	86
>5-7 Jahre	4
>7-10 Jahre	25
> 10 Jahre	1

Tabelle 4: Befristungsdauer

Mehr als 50% aller Mietverträge wurden also befristet abgeschlossen und noch dazu auf relativ kurze Dauer. Befristete Mietverträge bedeuten aber natürlich weniger Wohnsicherheit für die Mieter. In der Praxis sind befristete Mietwohnungen auch nicht billiger, als unbefristet vermietete Wohnungen. Die ohnehin nur bei Altbaumietwohnungen geltende gesetzliche Abschlagsregelung in Höhe von 25 Prozent vom Mietzins greift überhaupt nicht. Darüber hinaus sind die Rechte der Mieter in befristet vermieteten Wohnungen schwächer – wer klagt schon gesetzwidrig überhöhte Mieten ein, wenn er seinen Vertrag verlängert haben will?

Insgesamt ist das österreichische Befristungsrecht also weit nachteiliger für die Mieter, als etwa die Rechtslage in Deutschland. Dort sind befristete Mietverträge überhaupt nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig. Jeder Vermieter braucht zur Durchsetzbarkeit einer Befristung einen bestimmten „Befristungsgrund“. Diesen muss er dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Als zulässige Befristungsgründe kommen aber nur die im Gesetz genannten in Betracht, etwa die Absicht des Vermieters, die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes zu nutzen (Eigenbedarf).

Die in Österreich für Befristungen nicht geltende Einschränkung auf anerkannt sachliche Gründe führt dazu, dass befristete Mietverhältnisse nicht die Ausnahme sondern die Mehrheit sind. Motivation dafür dürfte das Kalkül der Vermieter sein, dass sich Mieter, die bei Ablauf der Befristung wegen des Erhalts ihrer Wohnmöglichkeit auf das Wohlwollen des Vermieters angewiesen sind, wohl kaum gegen rechtswidrige Mietzinsvereinbarungen (oder auch Betriebskostenabrechnungen) wehren.

3.3 Vereinbarte Mietzinshöhe

Im Durchschnitt wurden folgende Mieten pro m² netto (= Hauptmietzins, Richtwertmietzins) und brutto (= Hauptmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) vereinbart.

Vereinbarte Bruttogesamtmiere pro m ²	9,46 €
Vereinbarte Nettomierte (Richtwertmietzins) pro m ²	6,82 €

Tabelle 5: vereinbarte durchschnittliche Mietzinshöhen

Daraus errechnet sich die durchschnittliche monatliche Betriebskostenhöhe mit 1,78 € pro m². Die Beträge beziehen sich auf das Jahr des Mietvertragsabschlusses. Im Schnitt wurden die Mietverträge vor rund 6 Jahren abgeschlossen. Die Miethöhen geben nicht die derzeit zu zahlende Mierte an, die ja durch Indexierung in der Zwischenzeit gestiegen ist. Auch bei Neuabschlüssen liegen die Mieten deutlich über den erhobenen.

Auf die Wiener Bezirke verteilt stellen sich die vereinbarten Mietzinshöhen wie folgt dar:

Bezirk	Vereinbarte Bruttogesamtmiere pro m ²	Vereinbarte Nettomierte pro m ²	Sample
1	14,28	11,26	4
2	9,08	6,69	24
3	9,72	7,40	26
4	10,51	7,84	12
5	9,08	6,42	39
6	10,50	7,88	6
7	9,61	7,08	18
8	10,18	7,49	18
9	10,03	7,46	21
10	9,05	6,72	17
11	9,02	6,27	6
12	10,47	7,61	13
13	8,75	6,09	3
14	9,14	6,66	9
15	8,25	5,67	26
16	9,46	6,56	31
17	8,70	5,93	24
18	9,47	6,94	12
19	9,57	7,01	9
20	9,46	6,44	27
21	10,25	7,70	2
22	10,24	7,53	2
23	7,76	5,04	1

Tabelle 6: vereinbarte Gesamt- und Nettomieten nach Wiener Bezirken

Nach dem Datum des Mietvertragsabschlusses ergibt sich - verteilt auf Kalenderjahre – hinsichtlich des Durchschnitts der pro m² vereinbarten Mieten (netto und brutto) folgendes Bild:

	Anzahl der Mietvertragsabschlüsse	Ø Bruttogesamtmiete lt. Vertrag/m ²	Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²
2001	2	8,60	6,54
2002	9	7,71	5,50
2003	9	8,21	6,15
2004	25	9,04	6,58
2005	37	9,00	6,35
2006	50	9,62	6,86
2007	117	9,49	6,84
2008	70	9,95	7,21
2009	31	9,77	7,12
Σ	350	9,46	6,82

Tabelle 7: durchschnittliche Miethöhe in €/m² nach Mietvertragsabschlussjahr

3.3.1 Richtwertmieten genauso teuer wie frei vereinbarte Mietzinse

Vergleicht man die bei den 350 Verträgen vereinbarten Richtwertmietzinse (= Nettomieten) mit dem Immobilienpreisspiegel (PS) der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder), in dem nur solche Mietwohnungen angeführt sind, die den Mietzinsobergrenzen des MRG nicht unterliegen¹², ergibt sich **kaum ein nennenswerter Unterschied zwischen den frei vereinbarten Mieten für mittleren und guten Wohnwert und den Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen.**

Der Immobilienpreisspiegel (PS) der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder weist zB für das Jahr 2008 für den frei vereinbarten Hauptmietzins bei mittlerem und gutem Wohnwert (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) pro m² Nutzfläche folgende Bandbreiten aus:

Bezirk	Euro pro m ²	Bezirk	Euro pro m ²
2. Leopoldstadt	5,7 bis 7,1	9. Alsergrund	6,2 bis 7,8
3. Landstraße	6,3 bis 7,6	15. Rudolfshiem-Fünfhaus	5,3 bis 6,3
4. Wieden	6,0 bis 7,6	16. Ottakring	5,3 bis 6,9
5. Margareten	5,4 bis 6,4	17. Hernals	5,4 bis 7,2
7. Neubau	6,3 bis 7,6	20. Brigittenau	5,2 bis 6,8
8. Josefstadt	5,7 bis 7,7		

Tabelle 8: Bandbreiten der frei vereinbarten Hauptmietzinse (ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) pro m² Nutzfläche

¹² Mietwohnungen nach § 1 Abs 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins).

Die in der Praxis vereinbarten Richtwertmietzinse (siehe Tabelle 6) liegen allesamt innerhalb dieser Bandbreiten der frei vereinbarten Mietzinse für mittleren und guten Wohnwert¹³; Wiener Wohnungen mit Richtwertmieten sind also genauso teuer, wie solche Wohnungen, die keiner Mietzinsbegrenzung unterliegen.

In der Praxis der Mietvertragsabschlüsse wird damit das Richtwertsystem der Absicht des Gesetzgebers, eine Begrenzung des Hauptmietzinses vorzunehmen, überhaupt nicht gerecht.

3.3.2 Befristete Mieten kaum billiger als unbefristete Mietverträge

In den Untergruppen befristete und unbefristete Mietverträge wurden im Durchschnitt pro m² folgende Mieten netto und brutto vereinbart.

Unbefristet		befristet	
Anzahl	158	Anzahl	192
Ø Nettomiete lt. Vertrag	475,65 €	Ø Nettomiete lt. Vertrag	411,1 €
Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,93 €	Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,73 €
Ø Gesamtbruttomiete lt. Vertrag/m ²	9,60 €	Ø Gesamtbruttomiete lt. Vertrag/m ²	9,35 €

Tabelle 9: durchschnittliche Miethöhe (unbefristet bzw befristet)

Obwohl bei befristeten Mietverhältnissen ein gesetzlich zwingender Abschlag von 25% vorzunehmen wäre, sind diese in der Praxis also fast genauso teuer, wie unbefristet vermietete Wohnungen.

Dies könnte zwar theoretisch damit begründet werden, dass sich befristet vermietete Wohnungen tendenziell in besseren Lagen befinden und/oder sie besser ausgestattet sind, in der Praxis ist dies jedoch - wie in der Auswertung der 150 rechtlich genauer überprüften Verträge noch gezeigt wird – nicht der Fall. Vermieter oder Hausverwaltungen ignorieren schlichtweg das gesetzliche Gebot (§ 16 Abs 7 MRG)¹⁴ der Minderung des Hauptmietzinses um 25% bei einem befristeten Mietvertrag.

3.3.3 Problematik der Zu- und Abschläge zum Richtwert

Der Richtwert wäre nur der für die mietrechtliche Normwohnung zulässige Hauptmietzins. Da freilich eine „Normwohnung“ nicht wirklich existiert, muss man jede einzelne konkrete Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung vergleichen, um den für eine konkrete Wohnung zulässigen Richtwertmietzins feststellen zu können. **Der zulässige Hauptmietzins ergibt sich daher ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen.** Diese sind für werterhöhende bzw. wertvermindernde Umstände (im Vergleich der konkreten Wohnung zur Normwohnung) vorzunehmen. Dabei ist von der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ auszugehen.

¹³ Lediglich die frei vereinbarten Mietzinse bei sehr gutem Wohnwert (sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung, hochwertige Böden und Bäderausstattung, großer Balkon, Terrasse, Grünlage, repräsentative Architektur) liegen über den vereinbarten Richtwertmietzinsen.

¹⁴ Welches im Übrigen auch beim angemessenen Hauptmietzins und beim Kategorie-D-Mietzins anzuwenden ist.

Das Mietrechtsgesetz zählt Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nicht abschließend auf (zB nicht in Form eines fixen Kataloges). Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt. Die gesetzlichen Vorschriften sind also so ungenügend, dass sie faktisch keine nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung und -berechnung beinhalten.

Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offen zu legen und im Mietvertrag anzugeben. In der Praxis verlangt/vereinbart der Vermieter für eine Wohnung, die dem Richtwertsystem unterliegt, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins, ohne aufzuschlüsseln, wie er den Betrag konkret errechnet hat. Daraus bestehen natürlich beträchtliche Unsicherheiten über die Gesetzmäßigkeit des begehrten/vereinbarten Hauptmietzinses.

In der Regel kann daher ein Mieter bei Mietvertragsabschluss kaum beurteilen, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde. Zur Klärung der Frage, ob der Vermieter einen gesetzmäßigen oder überhöhten Hauptmietzins verlangt hat, wird in vielen Fällen der Weg zur Schlichtungsstelle bzw. zu Gericht unvermeidlich sein.

Umstände, die für die Ermittlung von Zuschlägen bzw. Abstrichen zum Richtwert zu berücksichtigen sind:

- die Lage (Wohnumgebung) des Hauses;
- Lage der Wohnung im Gebäude (Stockwerk, straßen- oder hofseitig), ihr Grundriss, ihre sonstige Ausstattung;
- die Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, zB Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten, Abstellplätzen;
- die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit bestimmten für den Mieter nutzbaren Gemeinschaftsanlagen (Hobbyraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Sauna, Waschküchen, ...) und sonstigen Anlagen wie Aufzug, Garage, uä (Zuschläge für solche Ausstattungsmerkmale sind nach oben begrenzt)
- wenn sich der Vermieter verpflichtet, eine von ihm errichtete oder zumindest bezahlte Etagenheizung auch zu erhalten, ist ein Zuschlag zulässig;
- da die Normwohnung eine Kategorie-A-Wohnung ist, sind für die Kategorie B und C Abschläge vorzunehmen;
- der Erhaltungszustand des Hauses.

Maßgeblich für die Berechnung der Zuschläge und Abstriche ist der Zustand der Wohnung (des Hauses) zum Zeitpunkt der Vermietung. Verlangt der Vermieter aber vom Mieter die Übernahme des Investitionskostenersatzes, den der Vermieter an den Vormieter geleistet hat, so dürfen die dadurch abgegoltenen Investitionen des Vormieters bei der Ermittlung des Hauptmietzinses nicht berücksichtigt werden.

Die einzelnen Zuschläge (und Abstriche) sind immer ausgehend vom Richtwert zu rechnen! Wenn zB ein Zuschlag für ein Merkmal 10% beträgt, bedeutet dies für eine Wiener Wohnung derzeit einen Betrag von 0,491 €/m². Es ist nicht zulässig, zuerst den Richtwert und alle anderen Zuschläge zusammenzurechnen und dann diese Summe (zB 7,50 €/m²) um 10% (also um 0,75 €/m²) zu erhöhen.

a) Lagezuschlag

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

Gesetzlich festgelegt wurde nur, dass eine Wohnumgebung mit einem Gebäudebestand, der überwiegend in den Jahren 1870 – 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete (Kategorie D) Wohnungen aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Damit sollte vor allem für die Gründerzeitviertel in Wien sichergestellt werden, dass kein Lagezuschlag verrechnet werden darf. Für andere Gegenden bzw. Städte ist diese Festlegung aber kaum hilfreich.

Ein Lagezuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung darf nur verlangt werden, wenn der Vermieter die für diesen Zuschlag maßgeblichen Umstände dem Mieter spätestens beim Zustandekommen des Vertrages schriftlich bekannt gibt. Damit soll verhindert werden, dass ein Vermieter erst im Nachhinein behauptet, der von ihm verlangte hohe Hauptmietzins wäre wegen einer besonderen Lage des Hauses gerechtfertigt. Nach der Rechtsprechung genügt es aber, wenn der Vermieter die besonderen Umstände für den Lagezuschlag im Mietvertrag schlagwortartig aufzählt, etwa indem er auf eine „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“ verweist. Die Höhe des von ihm veranschlagten Lagezuschlages muss der Vermieter aber nicht bekannt geben.

Der gesetzlich zulässige Lagezuschlag für eine bestimmte, überdurchschnittliche Wohnumgebung ist – mit einer eher komplizierten Formel – der Höhe nach begrenzt; die Grenze orientiert sich an den Grundstückspreisen, die in der betreffenden Gegend, in der die konkrete Wohnung liegt, tatsächlich verlangt werden. Da dieser Preis nicht allgemein bekannt sind, kann die Gesetzmäßigkeit eines vom Vermieter verlangten Lagezuschlages meist erst in einem Schlichtungsstellen- oder Gerichtsverfahren mit Hilfe eines Sachverständigen geklärt werden.

Die bei den untersuchten Verträgen häufigsten Begründungen für den Lagezuschlag waren:

Lagezuschläge	Häufigkeit
gute Infrastruktur	154
verkehrsgünstige Lage	103
gute Nahversorgung	100
öffentliche Infrastruktur	86
gutes öffentliches Verkehrsnetz	83
Zentrumsnähe	48
U-Bahnnähe	36
Kulturelle Einrichtungen	13

Tabelle 10: Begründungen für Lagezuschläge (Mehrfachnennungen möglich)

Seitens der Magistratsabteilung (MA) 25 wurden für ganz Wien alle jenen Gebiete festgelegt, für welche kein Lagezuschlag zulässig ist, sowie - als Empfehlung – für alle anderen Gebiete bestimmte Beträge als jeweiliger Lagezuschlag errechnet.

150 der insgesamt 350 Wohnungen lagen in solchen Gebieten in Wien, in denen ein Lagezuschlag gerechtfertigt war. Bei den übrigen 200 Wohnungen, bei denen tatsächlich kein Lagezuschlag zulässig war, führen 109 Mietverträge trotzdem Begründungen an, warum ein solcher Zuschlag gerechtfertigt

wäre. **Bei etwas mehr als der Hälfte aller Mietverträge wurde also der Mieter seitens des jeweiligen Vermieters über die Unzulässigkeit eines Lagezuschlages in die Irre geführt, indem lagezuschlagsbegründende Umstände ausdrücklich angegeben waren.**

b) Wohnungsbezogene Zuschläge:

Bei den 350 näher untersuchten Mietverhältnissen waren die sieben häufigsten wohnungsbezogenen Zuschläge:

Bezeichnung des Zuschlages	Häufigkeit
Telefonanschluss	282
Gegensprechanlage	160
Lage über 1. Stock	141
SAT/Antenne/Kabel/Internetanschluss	137
Waschmaschinenanschluss	117
neuwertiger Zustand, Erstbezug	108
Aufzug	63

Tabelle 11: Begründungen für wohnungsbezogene Zuschläge (Mehrfachnennungen möglich)

Diese Auswertung beruht auf der Sachkenntnis der Personen, welche die Mietverträge ausgewertet haben, und ihrem Wissen, welche Umstände in Sachverständigengutachten und Gerichtsentscheidungen zur Begründung von Zuschlägen herangezogen werden.

Alle diese Umstände ergaben sich nämlich nur aus der „allgemeinen“ Beschreibung des Mietgegenstandes im Mietvertrag. In keinem einzigen Fall wurde ein bestimmtes Wohnungsmerkmal im Mietvertrag ausdrücklich als „für die Berechnung des Hauptmietzinses zuschlagsbegründend“ angeführt.

c) Befristungsabschlag:

Seit dem 1. 7. 2000 ist bei allen ab diesem Datum befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen, die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz unterliegen, ein von der Vertragsdauer unabhängiger Befristungsabschlag von einheitlich 25% gesetzlich vorgesehen (§ 16 Abs 7 MRG). Das Gesetz sieht also bei befristeten Hauptmietverträgen vor, dass der Hauptmietzins um ein Viertel niedriger sein muss, als für ein unbefristetes Hauptmietverhältnis. Damit soll der Anreiz für Vermieter, nur mehr befristet zu vermieten, nicht allzu groß werden.

Ist das Mietverhältnis nur befristet (egal auf wie lange, zB auch bei einem auf 12 Jahre befristeten Mietverhältnis) darf nicht der bei einer unbefristeten Vermietung zulässige, volle Hauptmietzins verlangt werden, sondern ist dieser um 25% zu vermindern. Dabei geht man also so vor, dass man zuerst den zulässigen Hauptmietzins wie für einen unbefristeten Vertrag berechnet und vom Ergebnis den Abschlag von 25% wegchnet.

Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, diese Berechnung offen zu legen. Tatsächlich wurde der Befristungsabschlag nur bei 57,8% der befristeten Vermietungen im Mietvertrag formal ausgewiesen/berücksichtigt.

unbefristet		befristet	
Anzahl	158	Anzahl	192
in %	45,4	in %	54,6
		Befristungsabschlag formal berücksichtigt	111
		in %	57,81

Tabelle 12: Formale Berücksichtigung des Befristungsabschlages in den Mietverträgen

Viele Vermieter (mehr als 40%) weisen den Befristungsabschlag im Mietvertrag formell also gar nicht aus. Das Gesetz sieht vor, dass der der Befristungsabschlag bei der Umwandlung eines ursprünglich befristeten Hauptmietverhältnisses in einen unbefristeten Mietvertrag ab der Umwandlung nur dann nicht mehr gilt und es auch nur dann zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses kommt, wenn im ursprünglichen befristeten Mietvertrag sowohl der für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässige Hauptmietzins als auch der tatsächlich vereinbarte Hauptmietzins ziffernmäßig schriftlich ausgewiesen wurden. Im Mietvertrag müssen also beide Beträge - der für einen unbefristeten Mietvertrag zulässige Hauptmietzins sowie der konkret zur Anwendung kommende um 25% verminderte Betrag - angegeben sein, ansonsten es bei der Umwandlung zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses kommen darf.

Da diese für den Vermieter für den Fall der Umwandlung des ursprünglich befristeten Hauptmietverhältnisses an sich notwendige Vertragsgestaltung in der Praxis häufig nicht gewählt wird, lassen sich zwei Schlüsse ziehen:

1. In diesen Fällen besteht beim Vermieter gar keine Bereitschaft für eine Umwandlung des befristeten Vertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis, und
2. eine Darstellung eines um 33% höheren Betrages würde es dem Mieter offensichtlich machen, dass der Vermieter mit dem Mieter eine gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung trifft, weshalb sie in vielen Fällen unterlassen wird.

Die mangelnde formelle Darstellung des Befristungsabschlages in Mietverträgen dient also auch dazu, die Rechtswidrigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses zu verschleiern.

3.4 Vereinbarung einer Wertsicherung

Die für die einzelnen Bundesländer unterschiedlichen Richtwerte sind gesetzlich wertgesichert. Sie werden - beginnend mit dem 1. April 2010 - jedes zweite Jahr mit 1. April entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) angehoben und vom Justizministerium kundgemacht.

Diese **gesetzliche Wertsicherung der Richtwerte alleine hat für bestehende Verträge aber keine unmittelbaren Auswirkungen.** Daher wäre der bei Abschluss eines Mietvertrages konkret vereinbarte monatliche Hauptmietzins (Richtwertmietzins, ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen) in dieser Höhe über die gesamte Mietzeit gleichbleibend zu bezahlen. Dies gilt jedoch nicht für den Fall, dass im konkreten Vertrag eine Vereinbarung über die Wertsicherung des ursprünglich vertraglich festgelegten Hauptmietzinses getroffen wurde. Bei unbefristeten Mietverhältnissen sind solche **Wertsicherungsvereinbarungen freilich so gut wie immer in den Verträgen zu**

finden. Lediglich bei auf kurze Dauer (drei oder vier Jahre) befristeten Verträgen wird darauf manchmal verzichtet (oder auch vergessen).

Als Grundlage der Wertsicherung des Hauptmietzinses wird in der Praxis immer die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) vereinbart. Wie eine solche Wertsicherung dann im konkreten Fall zur Anwendung kommt, ist in den Verträgen aber durchaus unterschiedlich gestaltet.

a) Meist wird bei Wohnungen, die nach dem Richtwertsystem vermietet werden, vereinbart, dass der konkret vertraglich festgelegte Hauptmietzins immer dann und in dem Ausmaß angehoben werden kann, wenn der gesetzlich festgelegte Richtwert angehoben wird. Solche Vereinbarungen lauten zB:

- *Der Hauptmietzins wird gemäß den Bestimmungen der §§ 5 bis 7 RichtWG wertgesichert.*
- *Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.*

Die Anpassung des konkret vereinbarten Hauptmietzinses erfolgt dann alle zwei Jahre, in der Regel zum 1. Mai und zwar in dem Ausmaß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2000 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 114,6 (Durchschnittswert des Jahres 2007) ergibt. Wird der Richtwert zB am 1.4.2012 um 4,1% erhöht, so kann bei entsprechender Vereinbarung der in einem Mietvertrag ursprünglich vereinbarte Richtwertmietzins auch um 4,1% erhöht werden.

Besonders nachteilig ist eine Wertsicherungsvereinbarung mit einem Inhalt wie oben dargestellt, wenn man einen Mietvertrag etwa kurz vor dem Zeitpunkt abschließt, zu dem die Richtwerte erhöht werden. Wird etwa ein Mietvertrag am 1.2.2012 mit einem Hauptmietzins von zB monatlich € 600,- abgeschlossen und ist darin eine Wertsicherungsvereinbarung obigen Inhalts enthalten, könnte der vereinbarte Hauptmietzins bereits 3 Monate nach Mietvertragsabschluss um zB 4,1% erhöht werden, obwohl doch der VPI in den drei Monaten seit Vertragsabschluss nur um zB 0,3% gestiegen ist.

Dies deshalb, weil bei den oben dargestellten Vereinbarungen Basis einer möglichen Erhöhung nicht der VPI-Wert des Monats des Mietvertragsabschlusses ist.

b) Eine diesen Wert berücksichtigende Vereinbarung einer Wertsicherung wäre etwa folgende Formulierung:

- *Der monatlich zu bezahlende Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt (von der Bundesanstalt Statistik Österreich) verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5% bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze überschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraums von 5% liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraums.*

So wird vereinbart, dass der Hauptmietzins **entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex** angehoben werden kann, aber **erst dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit**

dem Mietvertragsabschluss bzw. seit der letzten Anpassung **einen bestimmten Schwellenwert übersteigt**. Bis zum Überschreiten dieses Schwellenwertes bleibt der Hauptmietzins unverändert.

Bei den untersuchten Mietverträgen war überwiegend (bei mehr als 60%) die unter a) dargestellte Wertsicherungsvereinbarung getroffen, die Anhebung des vereinbarten Hauptmietzinses wurde also an die gesetzliche Wertsicherung der Richtwerte gemäß § 5 Richtwertgesetz (RichtWG) gebunden.

Bis auf eine Ausnahme sahen die anderen Verträge – wie in b) beschrieben – die Wertsicherung mit dem VPI, ausgehend von der Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses vor. Oft war dazu eine Schwellenwertklausel¹⁵ vereinbart, am häufigsten wurde als Schwellenwert eine Veränderung von 5% festgesetzt. In 47 Verträgen war kein Schwellenwert vereinbart, sondern dass der vereinbarte Hauptmietzins jährlich mit der sich jeweils ergebenden Veränderung des VPI angepasst wird.

Art der Wertsicherung	Anzahl
nach § 5,6 RichtWG	217
VPI, Schwellenwert 2%	1
VPI, Schwellenwert 3%	9
VPI, Schwellenwert 5%	74
VPI, Schwellenwert 10%	1
VPI, jährlich Anhebung	47
keine	1

Tabelle 13: Arten der Wertsicherungsvereinbarungen

Zur Wertsicherung sei noch folgendes angemerkt:

Auch bei jeder Anhebung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung kann der Mieter den begehrten Betrag (die Erhöhung) auf seine Zulässigkeit hin überprüfen lassen. Der Vermieter darf nämlich mit seinem Erhöhungsbegehren die aktuelle Mietzinsobergrenze nicht überschreiten.

Dies hilft Mietern auch in dem Fall, in dem sie die Frist zur Überprüfung des mit ihnen ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses versäumt haben und eine Bestreitung, Herabsetzung und Rückzahlung des gesetzwidrig vereinbarten Betrages nicht mehr möglich ist (siehe 4.1.4). Auch wenn man sich wegen Versäumung der Frist gegen eine gesetzwidrige Hauptmietzinsvereinbarung nicht mehr wehren kann, ist es einem Mieter aber in der Folge trotzdem möglich, die weitere Erhöhung dieses Hauptmietzinses abzuwehren. Wenn der Vermieter während des Mietverhältnisses eine Wertsicherungsvereinbarung geltend macht und so einen gesetzwidrig vereinbarten, aber nicht mehr bekämpfbaren Hauptmietzins weiter erhöhen will, kann dieser gleichsam „eingefroren“ werden.

In der Praxis bedeutet dies also: Auch wenn eine gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung nicht mehr bekämpfbar ist, weil man die Präklusionsfrist versäumt hat, können weitere aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung verlangten Erhöhungen des gesetzwidrigen Hauptmietzinses abgewehrt werden. Im Endeffekt ergibt sich daraus ein „Einfrieren“ des gesetzwidrig vereinbarten Hauptmietzinses und zwar solange, bis der gesetzmäßige Betrag den gesetzwidrig vereinbarten Betrag erreicht.

¹⁵ „Eine Veränderung der Indexzahl bis xx% bleibt unberücksichtigt.“

4 ERGEBNISSE DER AUSWERTUNG DER 150 RECHTLICH ÜBERPRÜFTEN VERTRÄGE

Wie bereits erwähnt, ist der Richtwert nur der für die mietrechtliche Normwohnung zulässige Hauptmietzins. Um den für eine konkrete Wohnung zulässigen Hauptmietzins zu errechnen, muss man diese Wohnung mit der mietrechtlichen Normwohnung vergleichen. **Der zulässige Hauptmietzins (= Richtwertmietzins) ergibt sich ausgehend vom Richtwert unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen**, wobei diese für werterhöhende bzw. wertvermindernde Umstände (im Vergleich der konkreten Wohnung zur Normwohnung) vorzunehmen sind. Dabei ist von der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“ auszugehen.

Das Mietrechtsgesetz zählt jedoch Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nur grob beschreibend auf. Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offen zu legen und im Mietvertrag anzugeben; lediglich für den Lagezuschlag muss eine Begründung angegeben sein, seine Höhe muss aber auch nicht ausgewiesen werden.

In der Praxis verlangt/vereinbart der Vermieter daher für eine Wohnung, die dem Richtwertsystem unterliegt, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins, ohne aufzuschlüsseln, wie er den Betrag konkret errechnet hat. Daraus bestehen natürlich beträchtliche Unsicherheiten über die Gesetzmäßigkeit des begehrten/vereinbarten Hauptmietzinses. In der Regel kann ein Mieter bei Mietvertragsabschluss also nicht beurteilen, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde.

Zur Klärung der Frage, ob der Vermieter einen gesetzmäßigen oder gesetzwidrig überhöhten Hauptmietzins verlangt, ist daher der Weg zur Schlichtungsstelle bzw. zu Gericht in der Regel unvermeidlich.

4.1 Allgemeines zur Überprüfung/Bestreitung einer Hauptmietzinsvereinbarung

Eine Mietzinsvereinbarung, die den nach dem MRG höchstens zulässigen Hauptmietzins übersteigt, ist unwirksam. Der Hauptmietzins kann über Antrag des Mieters – durch Entscheidung der Schlichtungsstelle bzw. des Gerichts – auf den zulässigen Betrag herabgesetzt werden.

Ein solches Mietzinsüberprüfungsverfahren nach dem MRG ist ein sogenanntes „**Außerstreitverfahren**“. Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten mietrechtlichen Streitigkeiten nämlich nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“). Die Rechtssache ist mit „Antrag“ (nicht mit „Klage“) beim Bezirksgericht (1. Instanz) anhängig zu machen. Die Prozessparteien werden „Antragsteller“ und „Antragsgegner“ genannt, nicht „Kläger“ und „Beklagter“. Die Gerichtsentscheidungen sind keine Urteile sondern „Sachbeschlüsse“; die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (2. Instanz) ergreifen. Gegen einen Sachbeschluss der 2. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der „Revisionsrekurs“ an den

Obersten Gerichtshof (3. Instanz) möglich.

Jeder Mieter kann einen Antrag beim Bezirksgericht selbst stellen (einbringen). Der Mieter kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB einen anderen Mieter oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein prinzipieller Anwaltszwang. Seit dem 1.1.2005 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren aber in der dritten Instanz (beim Obersten Gerichtshof) ein Vertretungszwang gesetzlich vorgesehen. Beim Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof muss man sich durch einen Anwalt, Notar oder einen „Interessenvertreter“ vertreten lassen. Als Interessenvertreter gelten Angestellte oder Funktionäre von Vermieter- oder Mietorganisationen; diese dürfen also in allen Instanzen vertreten.

4.1.1 Schlichtungsstellen

Im Prinzip sind zwar die Gerichte für das außerstreitige Mietrechtsverfahren zuständig, jedoch gibt es noch eine Besonderheit, die „Schlichtungsstellen“.

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind. In den Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind Anträge in Mietrechtssachen zuerst dort einzubringen, ansonsten bei den Bezirksgerichten. Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

4.1.2 Kosten des Verfahrens

Vor der Schlichtungsstelle (in Wien: Magistratsabteilung 50) hat jede Partei seine eigenen Kosten selbst zu tragen, unabhängig davon, wie das Verfahren ausgeht. Für die Erstellung des Gutachtens über die gesetzlich zulässige Höhe des Richtwertmietzinses wird beim Schlichtungsstellenverfahren in Wien in der Regel ein kostenloser Amtssachverständiger beigezogen. Das Kostenrisiko bei einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist daher noch gering. In der Regel lassen sich Mieter von einem Funktionär oder Mitarbeiter einer Mieterorganisation vertreten, sodass ihm – unabhängig vom konkreten Verfahren – überhaupt nur Kosten in der Höhe seines jährlichen Mitgliedsbeitrages entstehen.

Die Verfahrenskosten vor den Gerichten einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien „nach Billigkeit zu tragen“ (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten (Kosten der Antragstellung, Kosten eines eventuell im Verfahren beigezogenen Sachverständigen) endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, also die gegnerischen Rechtsanwaltskosten, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Praktische Erfahrungen zeigen, dass Gericht die Gerichtskosten und die Vertretungskosten (auch des gegnerischen Rechtsvertreters) primär derjenigen Verfahrenspartei zur Zahlung auftragen wird, die im Verfahren unterliegt. Wenn man also ein mietrechtliches Außerstreitverfahren verliert, wird man in der Regel nicht nur die Kosten des eigenen Rechtsvertreters zu bezahlen haben, sondern auch die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters sowie die Kosten des Sachverständigen.

Sehr oft werden die Kosten des Gerichtsverfahrens im Endeffekt geteilt. Ist etwa ein Hauptmietzins von € 600,- vereinbart, behauptet der Mieter(vertreter) aufgrund des Sachverständigengutachtens im Schlichtungsstellenverfahren einen zulässigen Hauptmietzins von € 500,- und ergibt das Gerichtsverfahren einen gesetzmäßigen Hauptmietzins von € 550,-, geht das Gericht von einem gleichteiligen Obsiegen aus; dann hat jede Partei die eigenen Rechtsvertreterkosten selbst zu tragen, sowie die Kosten des Gerichtssachverständigen zu je 50%.

Gerade dieses **Kostenrisiko hält viele Mieter davon ab, ein Verfahren zur Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses zu führen**. Die Sachverständigengebühren für ein Gutachten über den Richtwertmietzins betragen durchschnittlich € 1.400, bis € 2.000,-; würde man ein Verfahren bei Gericht verlieren, hätte man dazu noch mit gegnerischen Anwaltskosten in der Höhe von durchschnittlich € 1.500,- bis € 2.000,- zu rechnen.

Auch wenn in den konkreten Fällen Mieter fast immer (bei den rechtskräftig abgeschlossenen Fällen zu 98,67%!!) eine Herabsetzung des vereinbarten Hauptmietzinses und entsprechende Rückzahlungen erreichen, ist eine eindeutige Prognose im Vorhinein schwierig. Die mangelnde Sicherheit, das Verfahren jedenfalls zu gewinnen, in Verbindung mit dem nicht unbeträchtlichen Kostenrisiko führt dazu, dass viele Mieter ihre durchaus berechtigten Ansprüche nicht geltend machen.

4.1.3 Antragsbegehren bei einer Hauptmietzinsüberprüfung

Besonders wichtig ist die richtige Formulierung des Antragsbegehrens. Es genügt nicht, einfach den in der Vergangenheit gesetzwidrig zuviel bezahlten Mietzins zurückzufordern.

Der Antrag muss sich prinzipiell darauf richten, dass von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die Unwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung festgestellt wird. Der Antrag sollte weiters nicht nur auf Festsetzung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses gerichtet werden, sondern auch dahingehend, dass dem Vermieter aufgetragen wird, den in der Vergangenheit zu viel vereinnahmten Hauptmietzins inklusive 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen zurückzuzahlen.

4.1.4 Präklusionsfrist zur Mietzinsüberprüfung

Ist ein Mieter der Auffassung, dass der mit ihm vereinbarte Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Maß überschreitet, so muss er das **bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung** bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht geltend machen.

Bei einem befristeten Mietvertrag muss die Unwirksamkeit eine Mietzinsvereinbarung **binnen 6 Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis** geltend gemacht werden.

Versäumt der Mieter diese Frist, hat er seinen Anspruch auf Überprüfung, Herabsetzung und Rückzahlung des gesetzwidrig überhöht vereinbarten Hauptmietzinses verloren!

4.1.5 Verjährungsfrist für Rückforderung gesetzwidrig bezahlter Hauptmietzinse

Den in der Vergangenheit zu viel bezahlten (gesetzwidrigen) Hauptmietzins bekommt man im Fall der rechtzeitigen Mietzinsbestreitung

- bei einem unbefristeten Vertrag für maximal die vergangenen drei Jahre,
- bei einem befristeten Vertrag für maximal die vergangenen zehn Jahre zurück.

4.2 Verfahrensablauf eines Mietzinsüberprüfungsantrages in Wien

In der Praxis wenden sich viele Mieter zuerst an eine der Mieterorganisationen, welche ihren Mitgliedern nicht nur rechtliche Beratung anbieten können, sondern deren Angestellte oder Funktionäre den Mieter in einem Außerstreitverfahren auch in allen Instanzen vertreten dürfen.

Ergibt die Prüfung einer Mietzinsvereinbarung durch den Mitarbeiter der Mieterorganisation den Verdacht, dass ein das gesetzliche Höchstausmaß überschreitender Hauptmietzins vereinbart wurde, erfolgt entweder eine schriftliche Intervention beim Vermieter/bei der Hausverwaltung, in der die Berechnungen der Mieterorganisation über die Gesetzwidrigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses dargelegt werden, oder sofort die entsprechende Antragstellung bei der Schlichtungsstelle.

Bei einem Verfahren zur Überprüfung des Hauptmietzinses wird von der Schlichtungsstelle ein Amtssachverständiger bestellt, der die Wohnung begeht und danach ein Gutachten über den zulässigen Hauptmietzins erstellt. In vielen Fällen reicht bereits dieses Gutachten aus, um das Verfahren zu beenden, indem die Verfahrensparteien auf Basis dieses Gutachtens einen Vergleich schließen. Sind die Parteien dazu nicht bereit, ergeht - auf Basis dieses Gutachtens – eine Entscheidung der Schlichtungsstelle, welche dann rechtskräftig wird, wenn weder Vermieter noch Mieter die Rechtssache zu Gericht „abziehen“.

Im Fall, dass das Gericht fristgerecht angerufen wird, tritt die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft und das Verfahren wird vor dem Bezirksgericht abgeführt. In der Regel bestellt der Bezirksrichter einen gerichtlich beideten Sachverständigen, welcher nach Begehung der Wohnung ebenfalls ein Gutachten über den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zulässigen Richtwertmietzins erstellt. In der Regel finden auch auf Basis dieses Gutachtens Vergleichsverhandlungen statt.

Führen dies zu keinem Ergebnis, ergeht ein Sachbeschluss des Bezirksgerichts. Gegen diesen ist der Rekurs an das Landesgericht möglich; allenfalls kann eine Entscheidung des Landesgerichts auch noch beim Obersten Gerichtshof (OGH) bekämpft werden.

4.3 Art der Beendigung der 150 Mietzinsüberprüfungsverfahren

Bei den von der Mietervereinigung zur Verfügung gestellten Fällen, wurden 20 bereits aufgrund der schriftlichen Intervention der Mietervereinigung, ohne Durchführung eines Schlichtungsstellen- oder Gerichtsverfahrens beendet. In 19 dieser Fälle waren die Argumente der Mieterseite so überzeugend, dass die Gegenseite die Beanstandungen dem Grund nach anerkannte und dem Mieter ohne Führung eines förmlichen Verfahrens einen niedrigeren als den ursprünglich vereinbarten Hauptmietzins sowie die Rückzahlung des bisher überhöht bezahlten Betrages anbot und der Mieter damit einverstanden war.

In 130 Fällen erfolgte die Antragstellung bei der Schlichtungsstelle; 107 Verfahren wurden bereits dort rechtskräftig erledigt; dabei wurde überwiegend nach Erstellung des Sachverständigengutachtens ein Vergleich geschlossen. Nur 23 dieser Verfahren gingen weiter zum zuständigen Bezirksgericht, wo sie endgültig beendet wurden.

Art	Beendigung	Anzahl
<i>Intervention</i>	Vergleich	19
	Antragsrückziehung	1
	<i>gesamt</i>	<i>20</i>
<i>Schlichtungsstelle</i>	Vergleich	77
	Sachbeschluss/ Entscheidung	26
	Antragsrückziehung	4
	<i>gesamt</i>	<i>107</i>
<i>Gericht</i>	Vergleich	12
	Sachbeschluss/ Entscheidung	11
	<i>gesamt</i>	<i>23</i>

Tabelle 14: Art der Beendigung der Verfahren

Insgesamt 108 Fälle wurden durch Vergleich beendet, in 37 Fällen erging eine Entscheidung.

Dass insgesamt 5 Fälle mit einer „Antragsrückziehung“ beendet wurden, bedeutet nicht, dass der ursprünglich vereinbarte Hauptmietzins gesetzmäßig gewesen und daher nicht zu beanstanden gewesen wäre. Die Datenauswertung ergab auch dort, dass ein höherer Hauptmietzins vereinbart worden war, als gesetzlich zulässig. Das Endergebnis „Antragsrückziehung“ kann in diesen Fällen zB daraus resultieren, dass die Mietverträge schon beendet waren und der jeweilige Vermieter die Beträge, welche sich aus der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes ergaben, ohne förmlichen Vergleich an die Mieter zurückgezahlt hatte, ohne dass die Mietervereinigung dann noch involviert war.

4.4 Vereinbarte Mietzinshöhe

4.4.1 Durchschnittlich vereinbarte Miethöhe

Bei den einer rechtlichen Überprüfung zugeführten Mietverträgen wurden pro m² im Durchschnitt folgende Nettomieten (= Hauptmietzins, Richtwertmietzins) und Bruttomieten (= Hauptmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) vereinbart.

vereinbarte Bruttomiete pro m ²	9,17 €
vereinbarte Nettomiete pro m ²	6,59 €

Tabelle 15: vereinbarte Ø Brutto- und Nettomieten pro m² in Euro

Diese Werte liegen etwas unter dem Durchschnitt aller 350 ausgewerteten Mietverhältnisse (vereinbarte Nettomiete 6,82 €/m², vereinbarte Bruttomiete 9,46 €/m²). Dies ist damit zu begründen, dass die rechtlich näher überprüften Verträge in den Jahren 2001 bis 2009 abgeschlossen wurden, alle restlichen Verträge aber ausschließlich in den Jahren 2007 bis 2009.

4.4.2 Durchschnittlich vereinbarte Miethöhe, je nachdem ob befristet oder unbefristet vermietet

In den Untergruppen befristete (87) und unbefristete (63) Mietverträge wurden im Durchschnitt pro m² folgende Mieten netto und brutto vereinbart.

vereinbart	befristet	unbefristet
Bruttomiete pro m ²	9,02 €	9,38 €
Nettomiete pro m ²	6,43 €	6,79 €

Tabelle 16: vereinbarte Ø Brutto- und Nettomieten in €/m² (unbefristet bzw befristet)

Wie schon auf alle 350 ausgewerteten Verträge bezogen ist auch hier festzustellen, dass befristete Mietverhältnisse in der Praxis fast genauso teuer sind, wie unbefristet vermietete Wohnungen, obwohl bei befristeten Mietverhältnissen ein gesetzlich zwingender Abschlag von 25% vorzunehmen wäre. Offensichtlich **ignorieren Vermieter und Hausverwaltungen schlichtweg das gesetzliche Gebot (§ 16 Abs 7 MRG) der Minderung des Hauptmietzinses um 25% bei einem befristeten Mietvertrag.**

4.5 Kategorieeinstufung der Wohnungen

In allen Fällen, bei denen es zu einer Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses kam, wurde auch die vom Vermieter angegebene Kategorieeinordnung der Wohnung überprüft.

Bei sämtlichen Mietwohnungen handelte es sich nach Angabe des Vermieters im Mietvertrag um solche, die der Kategorie A zuzuordnen waren. Tatsächlich waren jedoch 34% der Wohnungen aufgrund ihrer Ausstattung nicht in diese Kategorie einzustufen. **Jede dritte Wohnung, die vom Vermieter als Wohnung der Ausstattungskategorie A bezeichnet und als solche vermietet**

wurde, war tatsächlich in Kategorie B, C oder¹⁶ sogar der Kategorie D (= unbrauchbar) einzuordnen.

Anzahl	in %	Ergebnis
99	66%	keine Herabstufung
51	34%	Herabstufung.
7	4,67%	wurden auf B herabgestuft
43	28,67%	wurden auf C herabgestuft
1	0,67%	wurden auf D herabgestuft

Tabelle 17: Ausstattungskategorie der überprüften Wohnungen

Eine Herabstufung der Kategorie auf B oder C führt im Rahmen des Richtwertsystems zur Anrechnung eines Abschlages, da ja die Normwohnung als Wohnung der Kategorie A definiert ist. Die Einstufung in die Kategorie D führt in der Regel zur Anwendung des § 16 Abs 5 MRG, wonach ein Hauptmietzins von (derzeit) 1,54 €/m² bzw. (wenn die Wohnung unbrauchbar ist) 0,77 €/m² zulässig ist.

4.6 Häufigkeit von Befristungen

Von den 150 Mietverhältnissen, bei denen die Hauptmietzinsvereinbarung einer rechtlichen Überprüfung unterzogen wurde, waren **87** befristet, **63** unbefristet.

unbefristet		befristet	
Anzahl	63	Anzahl	87
in %	42	in %	58
Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,79 €	Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,43 €

Tabelle 18: Gegenüberstellung der 150 überprüften Mietverträge (unbefristet vs. befristet)

Die vereinbarte Dauer der Befristungen stellt sich wie folgt dar:

Befristungsdauer	Anzahl
bis 3 Jahre	2
genau 3 Jahre	30
>3-5 Jahre	39
>5-7 Jahre	1
>7-10 Jahre	14
> 10 Jahre	1
Ø Befristungsdauer	5,11

Tabelle 19: vereinbarte Befristungsdauer

Auch diese Auswertung ergab, dass mehr als die Hälfte der abgeschlossenen Mietverträge befristet waren. Bei etwa einem Drittel davon wurde nur die gesetzliche Mindestbefristung vereinbart.

¹⁶ Wenn auch nur in einem Fall.

4.7 Gesetzwidrig überhöhte Mieten – Vergleich der vereinbarten zur gesetzlich zulässigen Miethöhe

Eine Überprüfung der Höhe des Hauptmietzinses bei den nach ihrer Gesetzmäßigkeit näher untersuchten im Mietvertrag getroffenen Mietzinsvereinbarungen ergab, dass 148 von 150 Mietzinsvereinbarungen (dies entspricht 98,67% !!) rechtswidrig waren.

Die durchschnittliche Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses betrug 61,5%!

Ø Nettomiete	
Vereinbart	6,59 €/m ²
gesetzlich zulässig	4,08 €/m ²
Hauptmietzins zu hoch um	2,51 €/m ²
Überschreitung	61,52%

Tabelle 20: rechtswidrige Hauptmietzinsvereinbarungen, Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes

Betrachtet man die Untergruppen befristete und unbefristete Mietverträge, ergeben sich folgende durchschnittliche rechtswidrige Mietzinsvereinbarungen.

Ø Nettomiete	befristet	unbefristet
Vereinbart	6,43 €/m ²	6,79 €/m ²
gesetzlich zulässig	3,28 €/m ²	5,17 €/m ²
Hauptmietzins zu hoch um	3,15 €/m ²	1,62 €/m ²
Überschreitung in %	96,04%	31,33%

Tabelle 21: Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes bei unbefristeten und befristeten Mietverträgen

Während bei unbefristeten Mietverhältnissen die gesetzwidrige Überschreitung etwas mehr als 30% betrug, **wurde bei befristeten Mietverhältnissen fast 100% mehr an Hauptmietzins vereinbart und verlangt, als gesetzlich zulässig war.** Dabei fällt besonders die Tatsache ins Gewicht, dass der bei befristeten Mietverhältnissen gesetzlich vorgeschriebene Befristungsabschlag in der Praxis offensichtlich nicht zur Anwendung kommt.

Analysiert man die zulässigen Miethöhen ohne den Befristungsabschlag, zeigt sich auch, dass vornehmlich Wohnungen in schlechteren Lagen bzw. mit etwas schlechterer Ausstattung befristet vermietet werden. Vergleicht man nämlich die zulässigen Nettomieten der beiden Segmente, ohne den Befristungsabschlag zu berücksichtigen, weisen die unbefristet vermieteten Wohnungen einen ca 20% höheren zulässigen Hauptmietzins aus, als die befristeten Mietverhältnisse.

	gesamt	befristet	unbefristet
Ø zulässige Nettomiete ohne Befristungsabschlag in €/m ²	4,71	4,37	5,17
Ø zulässige Nettomiete mit Befristungsabschlag in €/m ²	4,08	3,28	

Tabelle 22: Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes mit und ohne Befristungsabschlag

4.8 Zu- und Abschläge im Rahmen der Berechnung des Richtwertmietzinses

Der zulässige Hauptmietzins für eine dem Richtwertsystem unterliegende Wohnung ergibt sich ausgehend vom jeweils geltenden Richtwert unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen, die - im Vergleich der konkreten Wohnung zur Normwohnung - für werterhöhende oder wertvermindernde Umstände vorzunehmen sind.

Die Auswertung der einer speziellen rechtlichen Überprüfung unterzogenen Mietzinsvereinbarungen brachte hinsichtlich der Zuschläge und Abstriche zum/vom Richtwert folgende Ergebnisse:

a) Lagezuschlag

In der Regel wurde sowohl bei Interventionen, als auch in den Verfahren, welche bei der Schlichtungsstelle rechtskräftig beendet wurden, die Lagebeurteilung der MA 25 zugrunde gelegt. Von ihr wurden ja für ganz Wien flächendeckend alle jenen Gebiete festgelegt, für welche entsprechend dem Gesetzestext kein Lagezuschlag zulässig ist, sowie - als Empfehlung – für alle anderen Gebiete bestimmte Beträge als jeweiliger Lagezuschlag errechnet.

83 Wohnungen lagen in Gebieten, in denen kein Lagezuschlag zulässig ist. Der durchschnittliche Lagezuschlag bei den übrigen 67 Wohnungen betrug 0,90 €/m². Bei diesen Mietwohnungen waren die in den Mietverträgen angeführten häufigsten Begründungen (Mehrfachnennungen sind nicht unüblich) für den Lagezuschlag:

Lagezuschläge überprüfter Wohnungen	Anzahl
gute Infrastruktur	31
gute Nahversorgung	23
verkehrsgünstige Lage	22
gutes öffentliches Verkehrsnetz	17
öffentliche Infrastruktur	13
Zentrumsnähe	12
U-Bahnnähe	8
Kulturelle Einrichtungen	3

Tabelle 23: Begründungen für Lagezuschläge (Mehrfachnennungen möglich)

Auch wenn bei 83 Mietverhältnissen kein Lagezuschlag zulässig war (Gründerzeitviertel), waren jedoch in 39 der diesbezüglichen Mietverträge schriftliche Begründungen für den – gar nicht gerechtfertigten - Lagezuschlag enthalten. **Bei fast der Hälfte dieser Mietverträge wurde also der Mieter seitens des jeweiligen Vermieters über die Unzulässigkeit eines Lagezuschlages in die Irre geführt, indem lagezuschlagsbegründende Umstände im Vertrag ausdrücklich angegeben waren.**

b) Wohnungsbezogene Zuschläge und Abstriche:

Im Rahmen der rechtlichen Überprüfung der Hauptmietzinsvereinbarungen wurden – gereiht nach Häufigkeit – für die konkreten Wohnungen (im Vergleich zur Normwohnung) folgende zuschlagsbe gründende Merkmale festgestellt:

Wohnungsbezogene Zuschläge	Anzahl
Telefonanschluss	110
Gegensprechanlage	106
SAT/Antenne/Kabel/Internetanschluss	92
Lage über 1. Stock	84
Waschmaschinenanschluss	76
neuwertiger Zustand, Erstbezug	60
Heizung (weil nicht Kategorie A)	28
Parkettboden	28
Küche (weil nicht Kategorie A)	27
Bad (weil nicht Kategorie A)	26
Warmwasser (weil nicht Kategorie A oder B)	24
Ruhelage, Hoflage	23
Aufzug	21
bessere Ausstattung als die Normwohnung	18
Vorraum (weil nicht Kategorie A)	13
Balkon/Terrasse	11
Grünblick	9
besondere Sanitärausstattung	7
Fahrrad- und/oder Kinderwagenabstellraum	6
Dusche (weil nicht Kategorie A)	5
guter Grundriss	4
Gartenmitbenützung	4
Waschküche	4
Gemeinschaftsheizung	4
ZS für kleine Wohnung	3
ZS für Kücheneinrichtung	3
Zuschlag für Badezimmereinrichtung	2
ZS f. Hauszustand	1
Garten	1
zusätzliches WC	1
Hofmitbenützung	1

Tabelle 24: Begründungen für wohnungsbezogene Zuschläge (Mehrfachnennungen möglich)

Als wertvermindernde Umstände (im Vergleich der konkreten Wohnung zur Normwohnung) wurden folgende Merkmale herangezogen:

Wohnungsbezogene Abschläge	Anzahl
Lärm	70
Lage über 1. Stock, jedoch kein Lift vorhanden	60
kein Kellerabteil	50
Abschlag wegen Kategorie C	43
Bad + WC in einem Raum	21
Erdgeschoß, Hochparterre	19
Gangküche	13
Küche ohne Belüftung	12
Abschlag wegen Kategorie B	7
schlechter Erhaltungszustand Haus	5
schlechter Erhaltungszustand Fenster	4
schlechte Belichtung	4
Schimmelbildung	3
Erschwerte Nutzbarkeit WC	2
Kochnische bei Einzimmerwohnung	2
Küche ohne Beleuchtung	2
Dachschrägen	1
Geruchseinwirkung	1

Tabelle 25: Begründungen für wohnungsbezogene Abschläge (Mehrfachnennungen möglich)

c) Befristungsabschlag:

Seit dem 1. 7. 2000 ist bei allen ab diesem Datum befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen, die einer Mietzinsregelung nach dem Mietrechtsgesetz unterliegen, ein von der Vertragsdauer unabhängiger Befristungsabschlag von einheitlich 25% gesetzlich vorgesehen (§ 16 Abs 7 MRG). Das Gesetz sieht also bei befristeten Hauptmietverträgen vor, das der Hauptmietzins um ein Viertel niedriger sein muss, als für ein unbefristetes Hauptmietverhältnis. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, diese Berechnung offen zu legen. Tatsächlich wurde der Befristungsabschlag nur bei 57,8% der befristeten Vermietungen im Mietvertrag formal ausgewiesen/berücksichtigt.

Von den 150 Mietverhältnissen, bei denen die Hauptmietzinsvereinbarung einer rechtlichen Überprüfung unterzogen wurde, waren **87** befristet, **63** unbefristet.

unbefristet		befristet	
Anzahl	63	Anzahl	87
in %	42	in %	58
		Befristungsabschlag formal berücksichtigt	49
Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,79	Ø Nettomiete lt. Vertrag/m ²	6,43

Tabelle 26: Formale Berücksichtigung des Befristungsabschlages in den Mietverträgen

Viele Vermieter weisen den Befristungsabschlag im Mietvertrag formell also gar nicht aus. Das Gesetz sieht vor, dass der der Befristungsabschlag bei der Umwandlung eines ursprünglich befristeten Hauptmietverhältnisses in einen unbefristeten Mietvertrag ab der Umwandlung nur dann nicht mehr gilt und es auch nur dann zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses kommt, wenn im ursprünglichen befristeten Mietvertrag sowohl der für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässige Hauptmietzins als auch der tatsächlich vereinbarte Hauptmietzins ziffernmäßig schriftlich ausgewiesen wurden. Im Mietvertrag müssen also beide Beträge - der für einen unbefristeten Mietvertrag zulässige Hauptmietzins sowie der konkret zur Anwendung kommende um 25% verminderte Betrag - angegeben sein, ansonsten es bei der Umwandlung zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses kommen darf.

Da diese für den Vermieter für den Fall der Umwandlung des ursprünglich befristeten Hauptmietverhältnisses an sich notwendige Vertragsgestaltung in der Praxis häufig nicht gewählt wird, lassen sich zwei Schlüsse ziehen:

1. In diesen Fällen besteht beim Vermieter gar keine Bereitschaft für eine Umwandlung des befristeten Vertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis, und
2. eine Darstellung eines um 33% höheren Betrages würde es dem Mieter eher offensichtlich machen, dass der Vermieter mit dem Mieter eine gesetzwidrige Mietzinsvereinbarung trifft, weshalb sie in vielen Fällen unterlassen wird.

Die mangelnde formelle Darstellung des Befristungsabschlages in Mietverträgen dient also auch dazu, die Rechtswidrigkeit des begehrten Hauptmietzinses zu verschleiern. Wie bereits gezeigt, wurde bei befristeten Mietverhältnissen ja fast doppelt so viel an Hauptmietzins vereinbart und verlangt, als gesetzlich zulässig war.

Ø Nettomiete	befristet	unbefristet
vereinbart	6,43 €/m ²	6,79 €/m ²
gesetzlich zulässig	3,28 €/m ²	5,17 €/m ²
Hauptmietzins zu hoch um	3,15 €/m ²	1,62 €/m ²
Überschreitung in %	96,04%	31,33%

Tabelle 27: Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes bei (un-)befristeten Mietverträgen

5 DAS RICHTWERTMIETZINSSYSTEM FUNKTIONIERT NICHT

Richtwertmieten gleich hoch wie frei vereinbarte Marktmieten

Insgesamt wurden 350 Mietverträge über in Wien gelegene Altbauwohnungen ausgewertet. Die durchschnittlich vereinbarte Miethöhe lag 53% über dem gesetzlich festgelegten Richtwert. Vergleicht man die Höhe der bei allen 350 Verträgen vereinbarten Richtwertmietzinse mit dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, in dem nur solche Mietwohnungen angeführt sind, die den Mietzinsobergrenzen des MRG nicht unterliegen, ergibt sich kaum ein nennenswerter Unterschied zwischen den frei vereinbarten Mieten und den Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen. In der Praxis werden also mietzinsgeregelter Wohnungen gleich teuer vermietet, wie solche Wohnungen, die keiner gesetzlichen Mietzinsbegrenzung unterliegen.

Das Richtwertmietzinssystem ist eine gesetzliche Regelung, welche in der gelebten Praxis systematisch nicht beachtet und generell nur dann wirksam wird, wenn die geschützten Personen die Gerichte in Anspruch nehmen. Eine gesetzliche Norm ist nur dann als effektiv zu bezeichnen, wenn sie von den Rechtsunterworfenen prinzipiell von vornherein eingehalten wird und Verstöße gegen sie die Ausnahme darstellen, welche dann mit Hilfe der Gerichte korrigiert werden können.

Gesetzwidrig überhöhte Mieten sind die Regel

Bei den 150 Mietverträgen, bei denen die rechtliche Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses bereits rechtskräftig abgeschlossen war, brachte die Auswertung folgendes Ergebnis:

- Bei fast 99% der Verträge verlangte der Vermieter einen gesetzwidrigen Hauptmietzins.
- Die durchschnittliche Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses betrug 61,5%.

Befristete Mietverträge sind genauso teuer wie unbefristete

Besonders deutlich wird das Nichtfunktionieren des Richtwertsystems bei befristet vermieteten Wohnungen. Obwohl diese um 25% billiger vermietet werden müssten, sind sie im Schnitt genau so teuer wie unbefristete.

Bei befristeten Mietverhältnissen wurde sogar fast 100% mehr an Hauptmietzins verlangt, als gesetzlich zulässig war.

Hohes Risiko für Mieter, kein Risiko für Vermieter

Hinter dem systematisch gesetzwidrigen Vorgehen von Vermietern und Hausverwaltung steht wohl auch die berechtigte Annahme, dass vielen Mietern der Gang zu Gericht – aufgrund der unklaren Rechtslage und wohl auch wegen des Kostenrisikos eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens – nicht genug eindeutig erfolgversprechend und sehr riskant erscheint.

Hier macht sich auch die Änderung der Verfahrensvorschriften bemerkbar; diese sehen seit 2005 bei

wohnrechtlichen Verfahren vor, dass man im Fall des Unterliegens die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen hat. In vielen Fällen reicht schon die rein theoretische Gefahr dieser Kostenbelastung aus, dass Mieter auch berechnete Ansprüche nicht durchsetzen und Vermieter mit ihrer gesetzwidrigen Praxis „davon kommen“.

Mieter mit befristeten Mietverhältnissen fürchten überdies um die Verlängerung des Vertrages, wenn sie ihren Vermieter in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zwingen.

Vermieter gehen durch gesetzwidrige Mietzinsvereinbarungen auch kein Risiko ein; allenfalls „droht“ ihnen die Rückzahlung des rechtswidrig erhaltenen Betrages inkl gesetzlicher Zinsen.

Unklare Gesetzesbestimmungen und widersprüchliche Judikatur

Das Mietrechtsgesetz zählt Umstände, die bei der Richtwertmietzinsberechnung werterhöhend oder wertvermindernd sein können, nur ungenau auf. Auch die mögliche Höhe der Zuschläge und Abstriche ist im Gesetz nicht festgelegt. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offen zu legen, wie er zu dem von ihm verlangten Mietzins kommt, und im Mietvertrag anzugeben.

Die gesetzlichen Vorschriften sind also so ungenügend, dass ein Mieter, ja selbst ein fachkundiger Mietervertreter oder Rechtsanwalt kaum beurteilen kann, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde. Damit beinhalten die Normen aber keine wirklich nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung. Nicht einmal den Gerichten ermöglichen die Gesetzesbestimmungen klare Entscheidungen zu treffen. Als Beispiel sei auf die OGH-Entscheidung 5 Ob 296/02v verwiesen:

Für eine Wiener 82m² große Kategorie-A-Wohnung war zwischen Vermieter und Mieter bei einem unbefristeten Hauptmietvertrag ein Hauptmietzins in der Höhe von € 604,64 vereinbart. Das Erstgericht stellte den zulässigen Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem mit monatlich € 459,80 fest, das Gericht in zweiter Instanz einen monatlich zulässigen Hauptmietzins in der Höhe von € 547,52. Der Oberste Gerichtshof erachtete schlussendlich einen Hauptmietzins in der Höhe von € 481,09 für gesetzmäßig. Drei verschiedene Gerichte waren in diesem Fall beschäftigt und sie kamen zu drei verschiedenen hohen gesetzmäßigen Hauptmietzinsen, die sich um mehr als 20 Prozent unterschieden.

Lagezuschlag aufgrund öffentlicher Investitionen – Vermieter profitiert, Mieter zahlt zweimal

Auffallend ist, dass Vermieter den im Rahmen des Richtwertsystems in manchen Fällen zulässigen Lagezuschlag praktisch ausschließlich mit Investitionen der öffentlichen Hand (zB: gute Infrastruktur, verkehrsgünstige Lage, gutes öffentliches Verkehrsnetz) begründen.

Während der Vermieter bei einem Wohnungsmerkmal wie etwa einer Terrasse für seine eigene Investition einen Zuschlag und zusätzlichen Ertrag erhält, profitiert er beim Lagezuschlag von Einrichtungen, die von allen Steuerzahlern finanziert werden. Der Mieter zahlt also zweimal; einerseits finanziert er den Straßen- und U-Bahnbau durch seine Steuern und Abgaben und zahlt andererseits dafür noch eine höhere Miete.

6 FORDERUNGEN DER AK

Die gesetzlichen Vorschriften zum Richtwertsystem sind unklar und ungenügend; sie beinhalten keine nachvollziehbare und damit eine in der Praxis bei Mietvertragsabschlüssen völlig unwirksame Mietzinsbegrenzung. Um nicht übervorteilt zu werden, brauchen die MieterInnen klare gesetzliche Bestimmungen. Daher fordert die AK eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen zum Richtwertmietzinssystem:

- Die Art der Zuschlagsmöglichkeiten muss auf bauliche Qualitätskriterien des Hauses und der Wohnung reduziert werden.
- Streichung des Lagezuschlages: Die Miete muss nach der Ausstattungsqualität bemessen werden und nicht danach, ob die öffentliche Hand eine U-Bahn in die Nähe gebaut hat.
- Die Höhe der Zuschläge muss gesetzlich klar festgelegt und begrenzt werden.
- Insgesamt soll der Richtwert nicht mehr als 20 Prozent überschritten werden können.
- Der Vermieter ist gesetzlich zu verpflichten, die Art und Höhe der Zu- und Abschläge zum Richtwert im Mietvertrag genau anzugeben.