

Rückforderung überhöhter Mieten als Rechts- und Liquiditätsrisiko

Markus Gramann

Zusammenfassung

Bei „klassischen Altbauwohnungen“ sind in Österreich Mietzinsbeschränkungen vorgesehen. Die Ermittlung des „rechtlich korrekten“ Richtwertmietzinssatzes kann in der Praxis komplex sein.

Speziell beim Kauf von Anlegerwohnungen sollte im Vorfeld genau geprüft werden, ob (zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Anschaffung) Mietzinsbeschränkungen zu berücksichtigen sind. Diese können sich beim gegenwärtigen Markt- und Zinsniveau insbesondere bei Investments mit hohem Leverage im Vergleich zu frei finanzierten Objekten negativ auswirken.

Mieterinnen und Mieter haben unter der Beachtung unterschiedlicher Fristen die Möglichkeit, die Korrektheit des vereinbarten Hauptmietzinses bei einer Schlichtungsstelle bzw. vor Gericht überprüfen zu lassen. Aus Sicht des Anlegers bzw. der Anlegerin kann daraus gegebenenfalls ein **latentes Rechts- und Liquiditätsrisiko** abgeleitet werden.

Welche Mietgegenstände sind von Mietzinsbeschränkungen betroffen?

In diesem Beitrag wird der Fokus auf **Wohnimmobilien**, deren Mietzins nach dem **Richtwertgesetz** zu ermitteln sind, gesetzt. Im Mietrechtsgesetz sind folgende Mietgegenstände **Beschränkungen** in Hinblick auf die Vereinbarung der Höhe des Hauptmietzinses unterworfen:

- Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer **vor dem 30. Juni 1953** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Mietgegenstände, die durch den **Ausbau eines Dachbodens** oder einen Aufbau auf Grund einer **vor dem 31. Dezember 2001** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Dasselbe gilt auch für nicht ausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde.
- Mietgegenstände, die durch einen **Zubau** auf Grund einer **vor dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung** neu errichtet worden sind.
- Mietgegenstände, die im **Wohnungseigentum** stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer **vor dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Fristen bei der Rückforderung überhöhter Mieten

Der Hauptmieter bzw. die Hauptmieterin einer Wohnung kann die Zulässigkeit der vereinbarten Mietzinshöhe vor einer **Schlichtungsstelle** bzw. vor **Gericht** überprüfen lassen. Die Schlichtungsstelle ist dabei zwingend als erste Anlaufstelle zu bemühen. Für den Fall, dass die Schlichtungsstelle nicht binnen drei Monate ab Antragsingang entscheidet oder eine Entscheidung trifft, mit der die Verfahrenspartei nicht einverstanden ist, kann eine gerichtliche Entscheidung beim Bezirksgericht beantragt werden.

Dabei sind folgende **Fristen** zu beachten:

Bei Abschluss eines **unbefristeten** Mietvertrages kann **binnen 3 Jahren** (ab dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss) ein Antrag auf Überprüfung der Zulässigkeit der Höhe des Mietzinses eingeleitet werden. Die Verjährungsfrist zur Rückforderung eines etwaig überhöhten Hauptmietzins beträgt **drei Jahre** ab Zahlung.

Beispiel: Maxima Musterfrau hat am 01.10.2020 einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen. Bis spätestens 29.09.2023 könnte ein Antrag auf Mietzinsüberprüfung gestellt werden.

Bei **befristeten** Mietverträgen kann bis **spätestens 6 Monate** nach **Auflösung des Mietverhältnisses** bzw. nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine Mietzinsüberprüfung beantragt werden. In der Praxis wird die Auflösung des Mietverhältnisses auch mit dem Verlassen der Wohnung verwechselt. Die Frist bezieht sich allerdings konkret auf den Zeitpunkt der Auflösung bzw. der Kündigung des Mietverhältnisses. Die **Verjährungsfrist** beläuft sich in diesem Fall auf **10 Jahre** ab Zahlung.

Die Verjährungsfrist wird während der Dauer eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens gehemmt, d.h. die Ansprüche gehen auch bei einem längeren Verfahren nicht verloren.

Beispiel: Max Mustermann hat am 01.10.2015 einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag für eine 100 qm Wohnung abgeschlossen. Der vereinbarte Hauptmietzins beläuft sich auf EUR 1.500 p.m. Die Befristung wurde nach Ablauf des Mietvertrages um 5 weitere Jahre verlängert. Am 01.10.2022 wird nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch gerichtlich festgestellt, dass ein überhöhter Mietzins vorliegt. Die Parteien einigen sich im Zuge des Verfahrens auf einen Hauptmietzins in Höhe von EUR 900 p.m.¹ Herr Mustermann kann den überhöhten Mietzins in Höhe von EUR 600 p.m. rückwirkend bis 01.10.2015 einfordern. Mit Stichtag 01.10.2022 würde in diesem Beispiel ein Rückforderungsanspruch in Höhe von EUR 50.400 (= 7 Jahre x 12 Monate x EUR 600) zu Gunsten des Mieters bestehen.

Fazit

Aus Sicht von Anlegerinnen und Anlegern sollte vor der Anschaffung einer Immobilie immer eine gründliche Prüfung sämtlicher entscheidungsrelevanter Aspekte durchgeführt werden.

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung: www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/
Weiterführende Infos zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: <https://www.immobiliienakademie.online/>

Disclaimer: Alle Ausführungen sind trotz sorgfältiger Aufbereitung ohne Gewähr.

¹ Aus Gründen der Vereinfachung wird in diesem Beispiel von der Verrechnung einer Wertsicherungsklausel abgesehen.