

Ihre Gesprächspartner/-innen:

Dr. Johann Kalliauer

Mag.<sup>a</sup> Ulrike Weiß, MBA

Präsident der AK Oberösterreich

Leiterin AK-Konsumentenschutz

**Arbeiterkammer Oberösterreich bietet Beratung und  
Unterstützung rund ums Wohnen**

Online-Pressekonferenz  
Montag, 29. März 2021, 11 Uhr  
Arbeiterkammer Linz

## **Bauen und Wohnen: Die AK OÖ berät und unterstützt**

Die Arbeiterkammer Oberösterreich bietet ein umfassendes Leistungsangebot rund ums Thema Wohnen. Mieter/-innen, Immobilienkäufer/-innen und Häuslbauer/-innen finden beim AK-Konsumentenschutz hilfreiche Tipps, Infos zu rechtlichen Fragen und praktische Preisvergleiche, mit denen sich viel Geld sparen lässt.

Die individuelle Wohnrechtsberatung wurde auch 2020 stark nachgefragt: Knapp 12.000 Personen wandten sich im Vorjahr mit Fragen zu ihrer Miet- oder Eigentumswohnung an die Experten/-innen der AK OÖ. 10.700 Beratungen wurden telefonisch durchgeführt. Die Anfragen per E-Mail werden auch hier immer mehr. Waren es 2019 noch knapp 500 Anfragen per E-Mail, so gingen 2020 über 1.000 ein.

138.500 Mal wurde das vielfältige Online-Angebot auf [oe.arbeiterkammer.at](http://oe.arbeiterkammer.at) rund ums Thema Wohnen im Vorjahr abgefragt, davon entfielen 19.400 Klicks auf das Mietrecht. Im Mittelpunkt des Interesses: Betriebskosten, Ausmalen, Beendigung von Mietverträgen und mögliche Mietminderungen. 7.800 Mal wurden die Seiten rund ums Bauen aufgerufen, allem voran die wertvollen Tipps zum Bauvertrag, zur Bauausführung und zur Finanzierung des Eigenheims.

### **Das Startpaket Wohnen der AK OÖ**

Zu einem echten Hit hat sich das Startpaket Wohnen in den letzten drei Jahren entwickelt. Mit einem kostenlosen und unbürokratischen Wohnkredit hilft die Arbeiterkammer Oberösterreich jungen AK-Mitgliedern bis 35 Jahre einmalig bei der Finanzierung der ersten Wohnung. Mieter/-innen erhalten ein kostenloses Darlehen für die Finanzierung von Kautions- bzw. Baukostenzuschuss. Die Anzahlung für Mietkaufwohnungen und die Sanierung bestehenden Wohnraums – zum Beispiel im Haus der Eltern – können mit Hilfe des AK-Darlehens ebenso finanziert werden. Die maximal mögliche Darlehenssumme beträgt 10.000 Euro pro Mitglied. Der Kredit ist in 60 monatlichen Raten zurückzuzahlen. Sämtliche Zinsen und Spesen übernimmt – bei regelmäßigem Zahlungsverlauf – die AK Oberösterreich.

Im Jahr 2020 informierten sich über 200 Interessenten/-innen telefonisch über das Startpaket Wohnen und 6.600 Mal wurden die Infos auf der Homepage aufgerufen. Exakt 74 Mal wurde der gewünschte Darlehensbetrag von der jeweils finanzierenden Bank ausbezahlt. Die durchschnittlich beantragte Kreditsumme betrug rund 3.300 Euro. Die Ersparnis für die Kreditnehmer/-innen ist groß, denn bei dieser Summe und einem Sollzinssatz von beispielweise vier Prozent für einen Kredit über fünf Jahre betragen die Gesamtkosten 700 Euro.

Rund 69 Prozent der Darlehensnehmer/-innen nutzten im Vorjahr das Startpaket für die Finanzierung von Mietwohnungen. Fast sieben Prozent investierten in eine Mietkaufwohnung und rund 24 Prozent beantragten das AK-Darlehen für die Sanierung einer bestehenden Wohnung – vor allem im Haus der Eltern oder Großeltern. Gerade bei Mietkauf und Sanierung wird das Startpaket mit 10.000 Euro voll ausgeschöpft. Bei Inanspruchnahme des Maximalbetrags und einem Sollzinssatz von vier Prozent, erspart sich ein/-e Kreditnehmer/-in in fünf Jahren 1.400 Euro. Alle Berechnungen basieren auf Angeboten von Banken im AK-Bankenrechner: [bankenrechner.at](http://bankenrechner.at).

Insgesamt wurden im Rahmen des Startpakets Wohnen in den letzten drei Jahren über 1,15 Millionen Euro Darlehen an junge AK-Mitglieder vergeben. Ein ganz wesentlicher Vorteil ist, dass diese Konsumenten/-innen ohne das Risiko von überhöhten Zinsen und belastenden Spesen einen Kredit erhalten. Mit Unterstützung der AK Oberösterreich erfahren die Darlehensnehmer/-innen, wie sorgfältig man mit dem Einkommen umgehen muss, damit sich neben den laufenden Ausgaben auch noch die Rückzahlung eines Kredites ausgeht. Da durch die Sicherheit der AK Oberösterreich keine Grundbucheintragung notwendig ist und keinerlei Zusatzprodukte, wie z.B. Lebensversicherungen, abgeschlossen werden müssen, sparen sich die Konsumenten/-innen zusätzlich Geld. Auch Bürgschaften von Freunden oder Familienmitgliedern, die sehr oft zu Problemen führen, können dadurch vermieden werden.

## **Die häufigsten Fragen in der Mietrechtsberatung**

Die AK-Experten/-innen machen in den Beratungsgesprächen die Erfahrung, dass viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechte zu wenig kennen. Hier die häufigsten Fragen kurz zusammengefasst:

### **Wie muss am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung zurückgegeben werden?**

Die Wohnung ist in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie angemietet wurde. Normale Abnutzungsspuren, wie Bohrlöcher, Farbunterschiede nach dem Entfernen von Bildern oder Veränderungen an der Oberfläche eines Parkettbodens durch normales Gehen, müssen grundsätzlich nicht beseitigt werden. Bei Veränderungen, wie z.B. der Wandfarbe, müssen die betroffenen Räume neu ausgemalt werden. Außerdem ist auszumalen, wenn übermäßige Abnutzungen an den Wänden sichtbar sind.

Nur in Ausnahmefällen ergibt sich aus einer Vereinbarung im Mietvertrag etwas anderes. Dies ist z.B. der Fall, wenn eine individuelle Vereinbarung getroffen wurde, dass am Ende ausgemalt werden muss.

### **Darf etwas in der Mietwohnung verändert werden?**

Unwesentliche Veränderungen dürfen Mieter/-innen ohne Zustimmung der Vermieter/-innen durchführen, z. B. das Montieren von Vorhangstangen, Wandverbau, Holzdecken oder die Montage von Wandregalen. Jedoch ist am Ende des Mietverhältnisses der Urzustand der Wohnung grundsätzlich wiederherzustellen. Bei größeren Veränderungen, wie dem Errichten einer Zwischenwand, dem Umbau der Badewanne zu einer Dusche oder dem Einbau einer Klimaanlage, ist die Zustimmung der Vermieter/-innen einzuholen. Zusätzlich empfiehlt die AK, gleich vorweg schriftlich festzuhalten, ob eine Veränderung bleiben darf oder ob der Urzustand wieder herzustellen ist. Außerdem soll über einen eventuellen Investitionsersatz mit dem/der Vermieter/-in verhandelt werden. Ein gesetzlicher Investitionsersatzanspruch besteht in den meisten Fällen nicht.

### **Wann kann man einen befristeten Mietvertrag kündigen?**

Wohnt jemand in einem Gebäude, in dem sich mehr als zwei Mietobjekte – zusätzliche Räume in einem nachträglichen Dachbodenausbau werden nicht mitgezählt – befinden, dann ist das Mietrechtsgesetz zumindest zum Teil anwendbar. Mietver-

träge, die zumindest dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, können Mieter/-innen nach Ablauf eines Jahres zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.

### **Muss man den Boiler bzw. die Therme in einer Mietwohnung reparieren lassen?**

Ist für die Wohnung das Mietrechtsgesetz zumindest zum Teil anwendbar und wurde die Wohnung schon mit einem Boiler oder mit einer Therme angemietet, so ist der/die Vermieter/-in zur Reparatur bzw. für den Austausch des Gerätes zuständig. Eine etwaige Klausel im Mietvertrag, die Mieter/-innen zur Reparatur verpflichtet, ist ungültig.

Die Wartungspflicht für diese Geräte haben hingegen die Mieter/-innen. Sie sind verpflichtet, die notwendigen Servicearbeiten an den Geräten vornehmen zu lassen. Wie oft die jeweiligen Geräte gewartet werden müssen, hängt von den Herstellerangaben ab.

### **Wie berechnet sich die Maklerprovision bei einer neuen Mietwohnung?**

Bei einem auf drei Jahre befristeten Mietvertrag dürfen Makler/-innen eine Monatsmiete als Provision verlangen. Wird der Mietvertrag auf längere Zeit oder unbefristet abgeschlossen, dann dürfen zwei Monatsmieten verlangt werden.

Bei der Berechnung der Maklerprovision hilft der AK Online-Rechner.

### **Warum wird die Miete bei einem befristeten Mietvertrag immer teurer?**

Abgesehen von Genossenschaftswohnungen gibt es in Oberösterreich nur sehr wenige Wohnungen, die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen unterliegen. Das bedeutet, dass bei den meisten Mietwohnungen verlangt werden kann, was der Markt „hergibt“. Oft werden befristete Mietverträge nur verlängert, wenn die Mieter/-innen einer Erhöhung der Miete zustimmen. Da ein Wohnungswechsel mit viel Aufwand und hohen Kosten verbunden ist, akzeptieren die meisten Mieter/-innen zähneknirschend diese Mietsteigerungen.

### **Ist die Höhe der Betriebskosten gerechtfertigt?**

Die Experten/-innen der AK Oberösterreich prüfen, ob alle verrechneten Positionen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Sollten einzelne Positionen

außergewöhnlich hoch sein, bietet die AK Oberösterreich ihren Mitgliedern in Kooperation mit der Mietervereinigung Oberösterreich einen umfassenden Betriebskosten-Check an. So wurde 2020 für 30 Mieter/-innen eine detaillierte Kontrolle durchgeführt. Das Angebot wurde zudem erweitert, sodass auch Heizkosten genauer unter die Lupe genommen werden. Bei drei Abrechnungen wurden bei der Kontrolle Abweichungen festgestellt. Die konsequente Arbeit der Mieter- und Konsumentenschützer zeigt hier ganz offenbar Wirkung.

## **Preisvergleiche helfen die laufenden Kosten zu reduzieren**

Neben den Anfangskosten für eine neue Wohnung belasten auch die laufenden Kosten viele Oberöreicher/-innen. Jeden Monat müssen neben Miete und Betriebskosten noch Strom, Heizen, Internet, Telefon, Fernsehen und Versicherungen bezahlt werden. Und von Zeit zu Zeit stehen Wartungsarbeiten oder Reparaturen an. Hier können Preisvergleiche helfen.

### **Energiepreise im Vergleich**

Mit dem Strom- und Gaspreisrechner der AK Oberösterreich findet man die günstigsten Anbieter/-innen. Der Wechsel ist sicher und unbürokratisch. Wer sein Haus mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizt, findet wöchentlich aktuelle Preise der regionalen Anbieter/-innen. Die Infos zum Energiesparen wurden 103.000 Mal aufgerufen und die Preisvergleiche Heizöl, Flüssiggas und Pellets ~~wurden~~ über 125.000 Mal heruntergeladen.

### **Wertvolle Tipps zur richtigen Versicherung**

Auch Versicherungsprämien belasten das Budget der Konsumenten/-innen. Die Versicherungsexperten/-innen der AK Oberösterreich liefern daher laufend Leistungs- und Prämienvergleiche in den gängigen Versicherungssparten. Gerade bei der Eigenheim-Versicherung ist es besonders wichtig, auch auf die angebotenen Leistungen zu achten. Die AK-Experten/-innen helfen, nicht nur Anbieter mit günstigen Prämien zu finden, sondern geben auch wertvolle Tipps, worauf beim Vertragsabschluss zu achten ist.

## **Handwerker-Preisvergleiche zur Orientierung**

Richtig ins Geld gehen können auch notwendige Wartungen oder Reparaturen. Da diese nicht ständig beauftragt werden, fehlt es Konsumenten/-innen an Richtwerten und Erfahrungen, was ein faires Entgelt ist. Die AK Oberösterreich erhebt jährlich die Preise von Installateuren und Elektrikern sowie die Kosten für die Wartung von Gasthermen und Ölbrennern. Der Blick auf die Preiserhebungen schützt vor überhöhten Kosten und bildet eine gute Basis für das Preisverhandeln.

## **Großteils außergerichtliche Lösungen möglich**

Beim Thema Wohnen unterstützen die Konsumentenschützer der AK Oberösterreich die Mitglieder und Oberösterreicher/-innen auch durch rechtliche Beratung und Vertretung. Bei den meisten Problemen ist erfreulicherweise eine außergerichtliche Lösung mit den Unternehmen möglich. Hier zwei Beispiele mit sehr positivem Ausgang:

Ein Innviertler Familienvater meldete sich per Mail bei den AK-Konsumentenschützern und schilderte, wie er übereilt einen Vertrag über eine Mauertrockenlegung unterschrieb. Da der Keller seines Hauses extrem feucht war, informierte er sich im Internet und wurde auf ein Angebot aufmerksam, wonach ein unabhängiger Sachverständiger den Keller begutachten und eine objektive Einschätzung abgeben würde. Dieser kam, führte Messungen durch und empfahl dringend eine Sanierung. Er hatte auch gleich einen Vertrag einer Firma zur Hand und Herr Z. unterschrieb diesen daheim im Keller. Gespräche innerhalb der Familie und mit Kollegen machten ihn unsicher. Nach einer ausführlichen Rechtsberatung durch einen AK-Baurechtsexperten erklärte er mittels AK-Musterbrief seinen Rücktritt vom Vertrag. Das Unternehmen akzeptierte diesen schlussendlich, weil der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume zustande kam und stornierte den Vertrag. Herr Z. konnte sich in Ruhe mehrere Fachmeinungen und Angebote einholen und ersparte sich unüberlegte 16.400 Euro.

Das junge Paar Gerhard und Claudia H. aus dem Bezirk Perg bemerkte 2019 einen massiven Feuchtigkeitsschaden an der Außenfassade ihres Fertigteilhauses, da Risse und starke Verfärbungen auftraten. Die Baufirma behauptete, dass die Konsumenten selbst für den Schaden verantwortlich seien, aufgrund einer nicht sach-

gerecht montierten Außenbeleuchtung. Sie wollte nur ein Drittel der Sanierungskosten übernehmen. Mithilfe des Sachverständigen-Kostenzuschusses durch die AK Oberösterreich wurde nach dem Öffnen der Fassade durch den Sachverständigen festgestellt, dass ein Riss des Kantenschutzwinkels für den Schaden verantwortlich und in der Folge auch massiver Ameisenbefall gegeben war. Familie H. einigte sich mit der Firma darauf, die Sanierungskosten zu teilen, da die gesamte Westfassade neu gestrichen werden musste und bei dieser aufgrund des Alters des Hauses eine zeitnahe Sanierung sowieso erforderlich gewesen wäre. Die Firma übernahm schlussendlich 9.000 Euro der tatsächlich angefallenen Kosten, zudem wurde die vom Sachverständigen empfohlene Sanierung sachgerecht vorgenommen.

### **AK-Kostenzuschuss für Sachverständigen-Gutachten**

Das Beispiel von Familie H. zeigt, wie hilfreich der Sachverständigen-Kostenzuschuss der AK Oberösterreich ist. AK-Mitglieder können dadurch oft langwierige und risikoreiche Gerichtsverfahren vermeiden. Wie funktioniert dieser Zuschuss? Die AK Oberösterreich ersetzt ihren Mitgliedern 50 Prozent der Kosten eines Sachverständigen bis zu einem Betrag von 500 Euro, wenn sich in der Beratung durch den AK-Konsumentenschutz die Beauftragung einer/s Sachverständigen als sinnvoll herausstellt. 2020 wurde 19 Mal ein Zuschuss gewährt. In sechs Fällen erhielten die Betroffenen insgesamt einen Betrag von 32.550 Euro. In den übrigen Fällen hatten die Betroffenen eine unabhängige Fachmeinung als Basis für die weiteren Sanierungsschritte. Und auch für eine gerichtliche Klärung ist ein unabhängiges Gutachten eine wesentliche Voraussetzung, um nicht nur rechtlich, sondern auch fachlich argumentieren zu können.

### **Wenn notwendig, auch Unterstützung vor Gericht**

Denn sollten Unternehmen zu keiner außergerichtlichen Lösung bereit sein, führt die Arbeiterkammer Oberösterreich auch Musterprozesse zur Klärung strittiger und relevanter Rechtsfragen. Aktuell sind 32 Musterprozesse, Abmahnverfahren und Ausfallhaftungen für Prozesskosten, sollten die Konsumenten/-innen vom Unternehmen geklagt werden, im Laufen. Hier ein Beispiel:

Frau G. übernahm im Zuge eines Hauskaufs auch den Bestands- und Liefervertrag des Flüssiggaslieferanten. Bei der letzten Überprüfung ihres Gastanks teilte ihr ein Mitarbeiter mit, dass die Beschichtung des Oberflächenbehälters zu sanieren sei.

Bei einer österreichischen Fachfirma läge der Preis bei 499 Euro, die Konsumentin könne alternativ die Sanierung selbst vornehmen. Auf Anraten der AK-Konsumentenschützer teilte die Konsumentin der Firma mit, dass es bereits ein Urteil des Obersten Gerichtshofs gebe, wonach der Eigentümer des Tanks – also die Flüssiggas-Firma – für die Erhaltung zuständig ist. Die Firma lehnte dies jedoch ab mit dem Argument, dass sich das Urteil gegen eine andere Firma richte. Das ist zwar richtig. Allerdings sind die vom OGH aufgestellten Grundsätze allgemein gültig und somit auch auf die Vertragsbestimmungen anderer vergleichbarer Unternehmen zu übertragen. Der Rechtsanwalt des Unternehmens bringt außerdem vor, dass die Beschichtung des Tanks dem natürlichen Verschleiß unterliege und somit ein Verbrauchsmaterial sei. Um größeren Schaden zu vermeiden, musste Frau G. die Sanierung durchführen lassen und bezahlte diese auf Anraten der AK-Experten/-innen vorbehaltlich der Rückforderung vom Flüssiggaslieferanten. Sollte die Firma nicht doch noch einlenken, wird die AK OÖ Frau G. im Rahmen eines Musterprozesses unterstützen um die 499 Euro für die Sanierung vom Flüssiggasunternehmen zurückzuholen.

## **AK OÖ fordert echte Unterstützung für Mieter/-innen**

Die AK Oberösterreich fordert eine Gesetzesreform, die mehr leistbaren Wohnraum für Wohnungssuchende und mehr geförderten Bau von Mietwohnungen gewährleistet. Ein neues Mietrecht muss gerecht und transparent sein – und es muss zur Senkung der Mieten führen. Und ein Hilfsfonds muss jenen unter die Arme greifen, die sich die Mieten durch Corona bedingte Einkommensverluste nicht mehr leisten können.

## **Härtefonds für Corona bedingte Mietausfälle**

Durch die Pandemie und daraus folgende Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit müssen viele Mieterinnen und Mieter mit weniger Geld auskommen und die Leistbarkeit der Miete ist für viele ein Problem. Die Arbeiterkammer Oberösterreich unterstützte die bisherigen Maßnahmen zur Mietstundung und zur Vermeidung von Delogierungen. Durch das Sondergesetz vom April 2020 war bei Corona-bedingten Zahlungsschwierigkeiten der Aufschub von maximal drei Monatsmieten im Zeitraum April, Mai und Juni 2020 möglich. Die Aufschubfrist wurde im Dezember 2020 verlängert. Kommt es zu keiner weiteren Verlängerung, müssen alle offe-

nen Mieten im März 2021 beglichen werden. Kündigungen wegen Mietrückständen aus dem zweiten Quartal 2020 werden zwar erst ab Juli 2022 möglich, aber die Situation für die Betroffenen ist aussichtslos. Zu den ausstehenden Mieten kommen noch die aktuelle Monatsmiete und Zinsen. Die finanzielle Krise ist aber noch nicht vorbei und für viele Menschen steigt die Belastung von Monat zu Monat.

Die finanziellen Unterstützungen dürfen nicht nur an die Firmen gehen, sondern müssen auch den stark betroffenen Arbeitnehmern/-innen zu Gute kommen. Die Bundesregierung muss einen Hilfsfonds für Mieter/-innen einrichten. Menschen mit geringem Einkommen, die coronabedingt noch weniger Einkommen als sonst haben, sollen aus diesem Fonds finanzielle Unterstützung für ihre Mietzahlungen erhalten.

### **Klare Mietzinsobergrenzen für möglichst alle Wohnungen**

Für den Großteil der privat vermieteten Wohnungen gibt es derzeit keine gesetzlichen Mietzinsregelungen. Ein undurchschaubarer Dschungel an Zu- und Abschlägen herrscht beim Richtwertsystem. Vermieter/-innen sind nicht verpflichtet, ihre Berechnungen offen zu legen und im Mietvertrag anzugeben. In der Praxis verlangen Vermieter/-innen für Wohnungen, die dem Richtwertsystem unterliegen, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins, ohne aufzuschlüsseln, wie dieser errechnet wird. Die AK fordert, die Höhe der Zuschläge in Zukunft gesetzlich klar festzulegen bzw. zu begrenzen. Vermieter/-innen müssen überdies gesetzlich verpflichtet werden, die Art und Höhe der Zu- und Abschläge im Mietvertrag genau aufzuschlüsseln. Deshalb fordert die AK OÖ klare Mietzinsobergrenzen für alle Wohnungen.

### **Weniger Befristungsmöglichkeiten**

Befristete Mietverhältnisse bedeuten für die Mieter/-innen eine Rechtsunsicherheit bzw. tragen sie zu einer weiteren Verteuerung der Wohnkosten bei. Das Mietverhältnis endet automatisch mit Ablauf der Befristung, der Kündigungsschutz läuft damit ins Leere. Mit Befristungen kommt es außerdem häufig zu Umgehungen der ohnehin unzureichenden Preisregelung. Während der Dauer befristeter Mietverhältnisse wehren sich die Mieter/-innen meistens nicht gegen gesetzwidrige Mietzinse oder überhöhte Betriebskosten, weil sie ihre Chance auf einen unbefristeten Mietvertrag bzw. auf Vertragsverlängerung vergeben würden. Die Mieter/-innen sind daher erpressbar, weil ihnen ansonsten im Fall des Umzuges wieder zusätzliche Kosten in Form von Übersiedlungskosten, Maklerprovisionen, Ablösen

usw. entstehen würden. Die AK Oberösterreich fordert, dass Befristungen nur mehr dann zulässig sein sollen, wenn es einen sachlich gerechtfertigten Grund dafür gibt, etwa wenn ein absehbarer Eigenbedarf innerhalb der Familie des Vermieters vorliegt. Eine Entschärfung dieser Problematik wäre auch eine einseitige Verlängerungsoption für Mieter/-innen.

### **Abschaffung der Maklerprovisionen für Mieter/-innen**

Meistens engagieren die Vermieter/-innen oder Verkäufer/-innen die Makler/-innen. Makler/-innen ersparen den Vermieter/-innen vieles, während der Aufwand der Mieter/-innen immer gleichbleibt. Den Mietern/-innen entstehen also keinerlei Vorteile durch Makler/-innen. Die AK Oberösterreich fordert daher eine Änderung des Maklergesetzes. Es soll gesetzlich geregelt werden, dass nur Erstauftraggeber/-innen, also meistens Vermieter/-innen und Eigentümer/-innen, Maklerprovisionen zu bezahlen haben.

### **Einführung von Höchstgrenzen bei Mietkautionen**

Derzeit existieren keine gesetzlichen Höchstgrenzen für Mietkautionen. Durch die Knappheit an leistbaren Wohnungen werden daher immer höhere Kautionsbeträge vor allem bei „niedrigpreisigen“ Mietwohnungen verlangt. Die Rückforderung der Kautions bei Beendigung des Mietverhältnisses ist oft schwierig für die Mieter/-innen. Die AK Oberösterreich fordert die Einführung einer gesetzlichen Höchstgrenze für Kautions von höchstens zwei Nettomonatsmieten.

### **Senkung der Betriebskostenbelastung**

Die Grundsteuer sowie Verwaltungs- und Versicherungskosten sollen nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter/-innen abgewälzt werden dürfen. Die Grundsteuer ist eine Vermögenssteuer, die mit der Nutzung durch die Mieter/-innen nichts zu tun hat. Reparaturkosten müssen eigentlich vom Vermieter/von der Vermieterin getragen und aus eingehobenen Mietzinszahlungen gezahlt werden. Durch die Einbeziehung der Versicherungskosten in den Betriebskostenkatalog werden aber die Reparaturkosten auf die Mieter/-innen abgewälzt. Das Anrechnen von Grundsteuer, Verwaltungs- und Versicherungskosten als Betriebskosten auf die Mieter/-innen ist rein historisch zu erklären. Das Mietrechtsgesetz hatte ursprünglich sehr strikte Mietzinsobergrenzen und schaffte durch einen „großzügigen Betriebskostenkatalog“ den Vermieter/-innen einen finanziellen Ausgleich.

Die AK Oberösterreich fordert daher eine Streichung von Grundsteuer, Verwaltungs- und Versicherungskosten aus dem Betriebskostenkatalog.

### **Wirksame Sanktionen bei gesetzwidrigem Mietzins**

Wenn Vermieter/-innen einen gesetzwidrigen Mietzins vereinbaren und kassieren, oder überhöhte Betriebskosten verlangen, soll es für sie wirksamere Sanktionen geben. Den Mietern/-innen soll das Doppelte des gesetzwidrig kassierten Betrages zurückbezahlt werden. Derzeit muss nur die überhöhte Miete bzw. müssen die überhöhten Betriebskosten inklusive gesetzliche Zinsen zurückgezahlt werden. Es hat in der Praxis keine abschreckende Wirkung, wenn nur das zurückbezahlt werden muss, was ohnehin nicht zustand.