

DAS KLEINE SCHLAUE BUCH FÜR MIETER UND MIETERINNEN

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**



Zur besseren Lesbarkeit werden in dieser Broschüre personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. „Mieter“ statt „MieterInnen“ oder „Mieterinnen und Mieter“. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

DAS KLEINE SCHLAUE BUCH FÜR MIETER UND MIETERINNEN

IMPRESSUM:

Medieninhaber und Verleger: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien.

Gestaltung: echokom werbeagentur ges.m.b.h., 1030 Wien. Druck: Bösmüller, 1020 Wien.

Bilder: Markus Sibrawa, iStock, Shutterstock

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





VORWORT

Das Mietrecht mit seinen vielen Ausnahmen und Teilanwendungen ist oft schwer zu durchschauen. Vermieter nutzen das immer wieder, um für MieterInnen nachteilige Vereinbarungen zu treffen. Dieses Büchlein soll Ihnen einen Überblick über Ihre Rechte und Pflichten geben – angefangen bei der Suche der optimalen Wohnung, über die vielen und oft komplizierten Schritte zum Mietvertragsabschluss, die laufenden Kosten, Reparaturen in der Wohnung, bis hin zur Kündigung und Rückgabe.

Wo Sie auch trotz dieses Buches nicht weiter wissen, helfen wir Ihnen gerne!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Georg Niedermühlbichler', written in a cursive style.

Georg Niedermühlbichler

Vorsitzender der Mietervereinigung
Österreichs, Landesorganisation Wien

INHALT

Die Wohnungssuche	8
Der Immobilienmakler	16
Die letzten Schritte bis zum Mietvertrag	24
Der Mietvertragsabschluss	28
Die laufenden Kosten einer Mietwohnung	36
Bauliche Veränderungen	46
Schäden in der Wohnung	54
Kündigung der Mietwohnung	62
Rückstellung der Wohnung	68

Mietervereinigung Österreichs
Reichsratsstraße 15
1010 Wien
Tel.: 050 195 -3000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
www.mietervereinigung.at



DIE WOHNUNGSSUCHE.

WIE VIEL GELD KANN ICH FÜR DAS WOHNEN AUSGEBEN?

Schreiben Sie zusammen, mit welchen Ausgaben Sie neben den Wohnkosten fix rechnen müssen. Dann überlegen Sie, wie viel Sie noch für eine Wohnung ausgeben können. Die goldene Regel der Wohnungssuche: Die monatlichen Wohnkosten (Nettomiete samt Betriebskosten, Heizkosten, Steuer, Telefongebühren, Strom etc.) sollten maximal ein Drittel des Nettoeinkommens ausmachen. Beachten Sie bei Ihrer Wohnungssuche auch, dass die Mieten nicht gleich bleiben, sondern leider stetig steigen. Auch sollten Sie alle einmaligen Kosten beim Mietvertragsabschluss, wie z.B. Vermittlungsprovision, Vergebührung, Anmeldekosten für Strom und Gas, aber auch die Kosten der Wohnungseinrichtung etc. berücksichtigen.

WAS HABE ICH BEI EINER WOHNUNGSBESICHTIGUNG ZU BEACHTEN?

Besichtigen Sie die Wohnung mit einer Person Ihres Vertrauens. Diese kann Ihnen beistehen und gegebenenfalls als Zeuge bestätigen, was mit dem Vermieter und/oder Makler besprochen wurde. Besichtigen Sie die Wohnung mehrmals, um sie aufmerksam anzusehen und zu überprüfen, ob die Wohnung wirklich konkret Ihren Vorstellungen entspricht oder nicht. Abends ist eine Besichtigung nicht sinnvoll, da man bei künstlichem Licht die Mängel der Wohnung oft übersieht. Bedenken Sie bei Wohnungsbesichtigungen am Wochenende, dass werktags der Lärm in der näheren Umgebung der Wohnung meist viel stärker ist.

WIESO IST ES WICHTIG, OB ICH IN EINEN ALTBAU ODER EINEN NEUBAU ZIEHE?

Das Mietrechtsgesetz (MRG) und die darin enthaltenen zwingenden Schutzbestimmungen für Mieter kommen nur auf Altbauwohnungen (i.d.R. Baubewilligung vor 1945) oder Wohnungen in Gebäuden, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden, zur Anwendung. Damit erstreckt sich der mietrechtliche Schutz auch auf Genossenschafts- oder Gemeindemieter. In einer privaten Neubauwohnung kommen nur einige Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung. Sie befinden sich im sogenannten Teilanwendungsbereich des MRG. Hier ist ganz besonders darauf zu achten, was in Ihrem Mietvertrag vereinbart wurde.

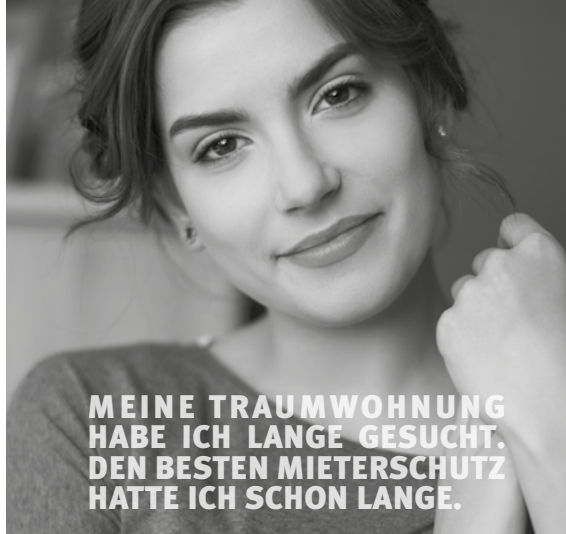
MUSS ICH EINEN BESICHTIGUNGS-SCHEIN UNTERSCHREIBEN?

Mit einem Besichtigungsschein bestätigen Sie als Wohnungssuchender nur, dass Ihnen eine bestimmte Wohnung vom Makler zur Besichtigung angeboten wurde und dass Sie, falls es zu einem Mietvertragsabschluss kommt, dem Makler eine Vermittlungsprovision bezahlen werden.

WELCHE FRAGEN VON MAKLER/VERMIETER MUSS ICH (WAHRHEITSGEMÄSS) BEANTWORTEN?

An sich sind nur Fragen, die für den Vermieter von wesentlichem Interesse für den Mietvertragsabschluss sein können, berechtigt. Das sind z. B. Fragen zur Person und etwaigen Mitbewohnern (Name, Alter, bisherige Anschrift), aber auch die Frage nach dem Arbeitsverhältnis kann zulässig sein, genauso wie Fragen zum Nettoeinkommen. Der Vermieter muss und darf sich ein Bild davon machen

können, ob Sie auch wirklich die Miete dauerhaft bezahlen können. Diese Fragen sind daher wahrheitsgemäß zu beantworten. Fragen nach bestehenden oder geplanten Schwangerschaften, der sexuellen Neigung, Religion, Hautfarbe, Nationalität, persönlichen Vorlieben und Krankheiten sind unzulässig, da sie in die Privatsphäre des Mietinteressenten eingreifen. Solche Fragen müssen nicht bzw. nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden.



Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





DER IMMOBILIENMAKLER.

WELCHE PFLICHTEN HAT DER IMMOBILIENMAKLER?

Der Immobilienmakler ist insbesondere verpflichtet darauf hinzuweisen, dass er als Immobilienmakler einschreitet. Er muss mitteilen, wenn er als Doppelmakler tätig wird und auch in einem Auftragsverhältnis mit dem Wohnungsabgeber steht (was bei den meisten Vermittlungen der Fall ist). Der Makler muss Ihre Interessen redlich und sorgfältig wahren, Sie beraten, Ihnen alle die Wohnung und den Mietvertragsabschluss betreffenden Informationen mitteilen, die für den Vertragsabschluss von Bedeutung sein können, und sämtliche voraussichtlich erwachsenden Kosten, die durch den Mietvertragsabschluss entstehen könnten, bekanntgeben (z.B. Mietvertragsgebühren). Außerdem muss der Immobilienmakler die Höhe der Provision schriftlich mitteilen und Sie unverzüglich auf ein wirtschaftliches oder familiäres Nahverhältnis zum Vermieter/zur Verwaltung hinweisen.

WIE HOCH IST DIE PROVISION?

Bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen stehen dem Makler zwei Monatsmieten zu. Bei auf drei Jahre befristeten Mietverträgen steht nur eine Monatsmiete zu. Ist der Makler gleichzeitig als Hausverwalter tätig, so darf er nur jeweils die Hälfte verlangen. Eine „Monatsmiete“ errechnet sich folgendermaßen: Nettomietzins und Betriebskosten werden addiert und auf diese Summe werden 20% USt. aufgeschlagen. Die Höhe Ihrer Provision lässt sich mit unserem Online-Rechner auf www.mietervereinigung.at überprüfen!

WANN IST DIE MAKLERPROVISION ZU BEZAHLEN?

Der Makler hat erst dann Anspruch auf seine Provision, wenn das vermittelte Rechtsgeschäft, in diesem Fall also der Mietvertrag, zustande gekommen ist. Anzahlungen oder Vorauszahlungen sind keine zu leisten.

MUSS ICH EINEN MAKLERVERTRAG ABSCHLIESSEN?

Nur auf Basis eines Maklervertrages darf der Makler bei erfolgreich vermitteltem Rechtsgeschäft eine Provision verlangen. Ein Vertrag mit dem Makler muss aber nicht ausdrücklich durch die Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages zustande kommen. Er kann auch bereits schlüssig, z.B. durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit dem Makler, abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages dient der Absicherung des Maklers. Bei Abschluss des Mietvertrages darf er seine Provision verlangen. Trotzdem gilt: Nie etwas unterschreiben, ohne es vorher gut durchgelesen zu haben! Im Zweifelsfall lieber nicht unterschreiben und vorher noch eine Rechtsauskunft einholen.

GIBT ES FÄLLE, IN DENEN DIE VEREINBARUNG EINER MAKLERPROVISION UNZULÄSSIG IST?

Eine Provision ist unzulässig, wenn der Immobilienmakler auch gleichzeitig Vertragspartner des Mietvertrages ist (z.B. Eigentümer des Hauses), der Mietvertrag mit einem Angehörigen des Immobilienmaklers abgeschlossen wird, mit dem er eine sehr enge und intensive Nahebeziehung hat (z.B. Mietvertrag mit Ehefrau oder Tochter des Maklers), der Immobilienmakler mit dem Vermieter in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Nahverhältnis steht und Sie nicht unverzüglich darauf hinweist oder wenn der Immobilienmakler, der gleichzeitig Hausverwalter des Mietobjektes ist, keine den Mietvertragsabschluss fördernden Aktivitäten setzt (z.B. Inserataufgabe oder Besichtigung der Wohnung).

WIE KANN EINE ÜBERHÖHTE PROVISION ZURÜCKVERLANGT WERDEN?

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann eine unberechtigterweise bezahlte Provision binnen 10 Jahren zurückgefordert werden. Eine überhöhte Maklerprovision, die nicht offenkundig unangemessen ist, muss aber binnen 3 Jahren gerichtlich eingeklagt werden.

ICH HABE MICH ALS ALTERNATIVEN MIETERSCHUTZ ANGEBOten. LEIDER BIN ICH TEURER ALS 5,08 EURO IM MONAT.



Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





**DIE LETZTEN SCHRITTE
BIS ZUM MIETVERTRAG.**

WAS GENAU IST EIN MIETANBOT?

Ein Mietanbot ist ein verbindliches Angebot an den Vermieter, eine Wohnung zu den im Anbot angegebenen Bedingungen anzumieten.

WELCHEN INHALT MUSS EIN MIETANBOT HABEN?

Im Idealfall sollten im Mietanbot alle Informationen, die für den Mietvertragsabschluss relevant sind, enthalten sein. Dazu gehören vor allem: Adresse des Mietobjekts, Name der Vertragsparteien des Mietanbots, Art der Miete (Haupt- oder Untermietvertrag), zu vereinbarenden Mietdauer, zu vereinbarenden Mietzins (am besten aufgliedert nach Hauptmietzins, Betriebskosten, ev. Heizkosten und Umsatzsteuer), die Nutzfläche der Wohnung und deren Ausstattung. Verlassen Sie sich nie auf mündliche Zusagen! Alles, was für Sie für einen Mietvertragsabschluss relevant ist, sollte bereits im Mietanbot schriftlich festgehalten werden.

KANN ICH VON MEINEM MIETANBOT ZURÜCKTRETEN?

Wer ein Mietanbot unterschreibt, gibt eine bindende Erklärung ab, die Wohnung zu einem bestimmten Mietzins anmieten zu wollen. An dieses Angebot ist man auch gebunden. Die Bindungswirkung besteht dabei entweder für die ausdrücklich vereinbarte Zeit oder – mangels Vereinbarung – für eine angemessene Frist von ca. 14 Tagen. In dieser Zeit liegt die Entscheidungsfreiheit, Sie als Mieter zu akzeptieren oder nicht, alleine beim Vermieter. Ein Rücktritt ist nur innerhalb der engen Grenzen des Konsumentenschutzgesetzes möglich: Wenn Sie als Verbraucher Ihre Vertragserklärung am selben Tag abgeben, an dem Sie die Wohnung zum ersten Mal besichtigt haben, können Sie binnen einer Woche schriftlich von Ihrer Vertragserklärung zurücktreten. Die Frist beginnt jedoch erst dann zu laufen, wenn Sie eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten haben.



DER MIETVERTRAGSABSCHLUSS.

WIE HAT EIN MIETVERTRAG AUSZUSEHEN?

Ein Mietvertrag ist eine mündliche, schriftliche oder stillschweigende Vereinbarung zwischen einem Vermieter und einem Mieter über ein bestimmtes Mietobjekt zu einem bestimmten Mietzins. Zur besseren Beweisbarkeit sollten die wichtigsten Vertragsinhalte jedoch schriftlich festgehalten werden, insbesondere um welche Wohnung es sich handelt, wie groß sie ist, ob ein Haupt- oder Untermietvertrag abgeschlossen wird, zu welchem Mietzins gemietet wird, wie hoch die Betriebskosten sind und auf welche Dauer der Vertrag abgeschlossen wird. Nützlich können auch noch weitere Vereinbarungen sein, die für die Vertragsparteien wichtig sind. Es macht daher vor einer Vertragsunterzeichnung immer Sinn, den Mietvertrag von einer rechtskundigen Person überprüfen zu lassen.

WER HAT DIE KOSTEN FÜR DIE VERGEBÜHRUNG ZU TRAGEN?

Grundsätzlich sind schriftliche Mietverträge und deren Verlängerung zu vergebühren. Zuständig ist das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel. Beide Vertragspartner haften gemeinsam für die Gebühr. Es ist zulässig im Mietvertrag zu vereinbaren, wer die Kosten trägt. In der Praxis wird jedoch meist festgelegt, dass der Mieter die Kosten übernimmt. Die Mietvertragsgebühr muss vom Vermieter an das Finanzamt abgeführt werden. In der Regel wird der zu zahlende Betrag bei Vertragsabschluss vom Mieter verlangt.

WIE HOCH IST DIE VERGEBÜHRUNG?

Sie beträgt 1 Prozent der 36-fachen Bruttomonatsmiete.

WAS PASSIERT, WENN KEINE VERGEBÜHRUNG VERLANGT WIRD?

Mietverträge sind auch ohne Vergebührung wirksam und verbindlich. Sollte das Finanzamt dahinterkommen, wird allerdings ein Strafzuschlag fällig!

BIN ICH MIETER ODER UNTERMETER?

Grundsätzlich unterscheidet man Hauptmiet- und Untermietverträge. Einen Hauptmietvertrag bekommt man immer dann, wenn man vom Eigentümer oder Fruchtnießer mietet. Mietet man jedoch vom Hauptmieter, so liegt ein Untermietvertrag vor, der vom Bestehen des Hauptmietverhältnisses abhängt.

WAS GENAU IST EINE KAUTION?

Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung. Sie dient Vermietern als Ausfallsrücklage für alle zukünftigen Forderungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen,

so zum Beispiel wenn die Wohnung beschädigt zurückgestellt wird oder die Miete nicht bezahlt wird.

WIE HOCH DARF DIE KAUTION SEIN?

Die Kautionshöhe darf höchstens sechs Bruttomonatsmieten umfassen. Ausnahme: Bei einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis, weil z.B. in Ihrer Wohnung wertvolle Möbel oder eine Luxusausstattung vorhanden sind. In der Regel werden derzeit drei Monatsmieten verlangt. Wir raten Ihnen, die Übergabe der Kautionshöhe durch eine schriftliche Quittung sowie durch einen Vermerk im Mietvertrag zu dokumentieren. Wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen und den Vertrag beenden, müssen Sie beweisen, dass Sie eine Kautionsvereinbarung eingegangen sind. Bei einer mündlichen Kautionsvereinbarung ist das nur sehr schwer nachweisbar!

WAS IST BEIM EINZUG IN DIE WOHNUNG ZU BEACHTEN?

Bevor Sie richtig in Ihre neue Mietwohnung einziehen, sollten Sie den Zustand der Wohnung genau unter die Lupe nehmen und am besten fotografisch festhalten. Das erleichtert beim Auszug den Beweis des Zustandes der Wohnung zum Anmietungszeitpunkt und verhindert Beweisprobleme bei Rückstellung der Wohnung. Im Idealfall fertigen Sie einen Grundriss der Wohnung an, nummerieren die Fotos und ordnen sie so den jeweiligen Räumen zu.



Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





**DIE LAUFENDEN KOSTEN
EINER MIETWOHNUNG.**

WAS IST IN DEN MONATLICHEN ZAHLUNGEN ALLES ENTHALTEN?

Üblicherweise setzt sich die (Gesamt-)Miete aus dem Nettomietzins, dem Betriebskostenanteil und der Umsatzsteuer zusammen.

WIE HOCH DARF DER (NETTO-)MIETZINS SEIN?

Wenn das Mietrechtsgesetz nicht oder nur teilweise zur Anwendung kommt (wie z. B. im nicht geförderten Neubau nach 1945), darf ein „freier“ Mietzins vereinbart werden. Beinahe jede Höhe ist hier zulässig. Bei voll dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Wohnungen gibt es gesetzlich festgelegte Schranken. Bei nach dem 28.2.1994 vermieteten Wohnungen wird hier in aller Regel der Richtwertmietzins verlangt. Ausgehend vom „Richtwert“ einer Normwohnung wird der konkrete Mietzins immer für jedes Mietobjekt einzeln berechnet. Für besondere Ausstattungsmerkmale sind Zuschläge möglich, für fehlende sind

Abschläge zu machen. Wenn Sie die Höhe Ihrer Miete kontrollieren möchten, können Sie das online auf www.mietervereinigung.at tun oder einen der Mietrechtsexperten der Mietervereinigung damit betrauen.

MEIN (NETTO-)MIETZINS IST ZU HOCH. WAS KANN ICH TUN?

Bei unbefristeten Mietverträgen können Sie innerhalb der ersten drei Mietjahre mit unserer Unterstützung eine Senkung erwirken. Bei befristeten Miet- oder sogar Kettenmietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

KANN SICH DIE MIETE WÄHREND DER MIETDAUER ERHÖHEN?

Während eines aufrechten Mietverhältnisses darf sich die Miete nur dann erhöhen,

wenn es sich um eine gesetzliche Anpassung des Richtwertes handelt und im Mietvertrag eine sogenannte Wertsicherungsklausel vereinbart wurde. Bei fast allen Mietverträgen wird als Grundlage der Wertsicherung des Hauptmietzinses die Veränderung des Verbraucherpreisindexes vereinbart. Dieser wird monatlich aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Lebenserhaltungskosten von der Statistik Austria veröffentlicht.

WIE BESTIMMT SICH DIE HÖHE DER BETRIEBSKOSTEN?

In aller Regel werden die Betriebskosten monatlich als Pauschale abgerechnet. Jeder Mieter zahlt entsprechend seiner Wohnungsgröße einen Anteil an den Ausgaben des gesamten Hauses. Die Höhe der Pauschalen bestimmt sich nach den Gesamtausgaben des Vorjahres plus 10 Prozent maximale Erhöhung und dem jeweiligen Anteil. Dementsprechend dürfen die Betriebskosten nur einmal im Jahr erhöht werden.

WELCHE AUSGABEN GEHÖREN ZU DEN BETRIEBSKOSTEN?

Der Katalog der Hausbetriebskostenausgaben ist gesetzlich fixiert. Zu den Betriebskosten zählen Wasser/Abwasser, Wasserdichtheitsprüfung, Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt, Kanalräumung, Müll, Entrümpelung von herrenlosem Gut, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren (Rauchfangkehrung), Strom für die Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen, Versicherungsprämien für Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschaden, Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der Mieter dieser Überwälzung zugestimmt hat, Verwaltungshonorar, Hausreinigung (darunter fallen bei alten Dienstverträgen mit „echten“ Hausbesorgern auch die Abfertigung bzw. bei Dienstnehmern die Kommunalsteuer) inkl. Schneeräumung,

öffentliche Abgaben und die laufenden Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.), wie z.B. Strom, Service, Wartung, Energiekosten, Rasenmähen etc.

BIS WANN IST EINE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ZU LEGEN?

Der Vermieter muss die Betriebskostenabrechnung bis spätestens zum 30. Juni des Folgejahres legen. Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung muss innerhalb von 6 Monaten ab Ende der Abrechnungsperiode gelegt werden.

MIT MEINER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG STIMMT ETWAS NICHT. WIE LANGE HABE ICH ZEIT, UM DAGEGEN VORZUGEHEN?

Sie können bis zu 3 Jahren rückwirkend ihre Betriebskostenabrechnungen beeinspruchen

und anteilig Kosten zurückverlangen. Nur für Genossenschaftswohnungen gilt eine Einspruchsfrist von 6 Monaten.

WAS PASSIERT, WENN MEIN VERMIETER DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG NICHT ODER NICHT RECHTZEITIG LEGT?

Damit die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig geltend gemacht ist, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter in dem betreffenden Abrechnungsjahr verrechnen will. Das heißt noch nicht, dass die Abrechnung auch inhaltlich richtig sein muss! Werden Ihnen die Kosten nicht innerhalb einer Jahresfrist ab Ende des Verrechnungsjahres (=31.12.) durch Legung bzw. Ergänzung angezeigt, so tritt Präklusion ein. Das bedeutet, dass der Vermieter/die Hausverwaltung nach Ablauf dieser Jahresfrist keine Kosten mehr verlangen darf.

WANN MUSS ICH DIE NACHZahlung LEISTEN BZW. MIR EIN Guthaben AUSGEZAHLT WERDEN?

Die Betriebskostenabrechnung und damit eine allfällige Nachzahlung oder ein Guthaben werden mit dem übernächsten Zinstermin fällig. Erhalten Sie Ihre Abrechnung daher z. B. im April, so ist die Nachzahlung mit der Juni-Miete zu leisten.

ICH BIN NEU IN EINE WOHNUNG GEZOGEN, HABE ABER TROTZDEM DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG FÜR DAS GANZE VORJAHR ERHALTEN. MUSS ICH DIE NACHZahlung BEZAHLEN?

Derjenige, der im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung bzw. des Guthabens (also zum zweiten Zinstermin nach Abrechnungslegung) Mieter einer Wohnung ist, hat die Nachzahlung zu leisten bzw. das Guthaben zu bekommen, auch wenn er nicht während des

ganzen Abrechnungsjahres in der Wohnung gelebt hat.

WAS IST EINE PAUSCHALMIETZINS VEREINBARUNG?

Wird im Vertrag keine Aufschlüsselung des Mietzinses vereinbart, sondern nur eine Gesamtsumme, so liegt eine Pauschalmietzinsvereinbarung vor. Während bei einem Mietzins mit aufgeschlüsselten Betriebskosten eine jährliche Anpassung der Betriebskosten zulässig ist, beeinflusst eine Verteuerung (aber auch Vergünstigung!) der Hausbetriebskosten die Höhe des Pauschalmietzinses nicht.



BAULICHE VERÄNDERUNGEN.

WELCHE VERÄNDERUNGEN AN MEINER WOHNUNG DARF ICH DURCHFÜHREN, OHNE DEN VERMIETER UM ERLAUBNIS FRAGEN ZU MÜSSEN?

Egal, ob Ihre Wohnung dem Mietrechtsgesetz unterliegt oder nicht, für unwesentliche Veränderungen am Mietgegenstand brauchen Sie keine Erlaubnis. Der Gesetzgeber nennt Ausmalen bzw. jegliche Veränderung der Oberflächen Ihrer Wohnung, die leicht rückgängig gemacht werden können, eine unwesentliche Veränderung. Das Aushängen und die Zwischenlagerung von Türblättern sind ebenfalls genehmigungsfrei. Bei Wohnungsrückgabe muss allerdings wieder alles an seinem Platz sein. Für Türanstriche gilt das Gleiche wie beim Ausmalen. Neue Bodenbeläge stellen ebenfalls eine unwesentliche Veränderung dar, Ihr Vermieter kann aber einen Rückbau Ihrer Sanierungsmaßnahmen fordern, wenn nichts anderes gemeinsam vereinbart wird.

WIE GEHE ICH BEI WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN DES MIETGEGENSTANDES VOR?

Umbaupläne sollten dem Vermieter möglichst exakt samt Plänen und Kostenvoranschlägen schriftlich mitgeteilt und um Zustimmung angesucht werden.

DER VERMIETER ANTWORTET AUF MEIN SCHREIBEN NICHT – WIE GEHE ICH VOR?

Sollte Ihr Vermieter nicht binnen zwei Monaten antworten, so „fingiert“ das Mietrechtsgesetz (Altbau und geförderte Mietwohnungen) seine stillschweigende Zustimmung. Diese gilt aber immer nur für all jene Arbeitsschritte und Veränderungen, die Sie auch schriftlich angezeigt haben. Jegliche Abweichung von dem ursprünglichen Plan müssen Sie neu genehmigen lassen!

KANN DER VERMIETER GEZWUNGEN WERDEN, MEINE UMBAUPLÄNE ZU GENEHMIGEN?

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Altbau und geförderte Mietwohnungen) kann der Vermieter unter gewissen Voraussetzungen auch gezwungen werden, die Umbauarbeiten zu tolerieren. Hier muss ersatzweise für die Vermieterzustimmung jene der Schlichtungsstelle oder des Gerichts eingeholt werden. Wer einfach anfängt zu bauen, ohne dieses Verfahren abgewartet zu haben, kann böse Überraschungen erleben und zum Rückbau verpflichtet werden! Das gilt für sämtliche Verbesserungs- und Umgestaltungsarbeiten in der Wohnung, die den Einbau von WC, Bad, Heizung oder Küchenanschlüssen betreffen, sowie elektrische oder sonstige Installationen, die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienen, außerdem für Wohnungszusammenlegungen, sofern die Wohnungen von der gleichen

Person angemietet wurden, sämtliche den Energieverbrauch betreffende und diesen senkende Maßnahmen sowie den Anschluss an Fernsehen/Internet oder Telefon bzw. Multimediaanschlüsse, Satellitenschüssel etc.

WAS MUSS ICH BEIM UMBAU BEACHTEN?

Es darf zu keinen schutzwürdigen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters kommen, das Haus darf durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung erleiden und die Veränderung darf keine Gefahr für Sicherheit von Personen und Sachen bewirken.

BEKOMME ICH BEI AUSZUG KOSTENERSATZ FÜR MEINE INVESTITIONEN?

Nicht alles, was Sie investieren, erhalten Sie beim Auszug wieder ersetzt. Nur bestimmte Verbesserungen bewirken Ersatzansprüche,

wie z.B. der erstmalige Einbau von Bad, WC oder Heizung. Haben Sie öffentliche Zuschüsse erhalten, ist aufgrund der derzeitigen Rechtsprechung davon auszugehen, dass ein Kostenersatzanspruch bei Auszug besteht, sofern die Arbeiten sich noch nicht amortisiert haben.



**ICH KONNTE NICHT BEWEISEN,
DASS BEI DEN HAUSSANIE-
RUNGSKOSTEN GETRICKT
WURDE. DIE MIETERVEREINI-
GUNG SCHON.**

Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





SCHÄDEN IN DER WOHNUNG.

Besonders wichtig ist hier die Unterscheidung zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Im Altbau und im geförderten Wohnbau greifen die Gesetzesbestimmungen des Mietrechtsgesetzes, die im Folgenden erörtert werden. Im Neubau kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an.

WER IST FÜR DIE ERHALTUNG ALLGEMEINER HAUSTEILE ZUSTÄNDIG?

Der Hauseigentümer ist verpflichtet, das Gebäude im brauchbaren und ortsüblichen Zustand zu erhalten und dafür zu sorgen, dass die Mieter ihre Mietrechte ungestört ausüben können. Dazu gehören die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie ernster Schäden in den Wohnungen bzw. die Abwendung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen. Wenn ein Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt, kann im Bereich des Mietrechtsgesetzes jeder Mieter

durch einen Antrag bei der Schlichtungsstelle die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten erzwingen.

FÜR WELCHE (REPARATUR-) ARBEITEN IST DER VERMIETER ZUSTÄNDIG?

Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst die allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Hausbesorgerdienstwohnung, Leitungen). Die Mietgegenstände unterliegen dann der Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn ein ernster Schaden oder eine Gesundheitsgefährdung vorliegt (z.B. Wasserrohrbruch, Schimmelpilz an den Wänden, undichte bzw. lebensgefährliche Leitungen). Die Gemeinschaftsanlagen (Zentralheizung, Lift, Sauna, Garten, Waschküche etc.), ebenso die Erfüllung (neuer) Verwaltungsvorschriften (z. B. Kanalanschluss) und Energiespar-

maßnahmen (z. B. Wärmeschutzfenster) liegen auch in der Zuständigkeit des Vermieters.

GAS- ODER WASSERROHRBRUCH – WAS IST ZU TUN?

Als Mieter trifft Sie eine Schadensminderungspflicht. Sie haben also alles zu unternehmen, um eine Ausbreitung des Schadens zu verhindern, ganz egal wer ihn verursacht hat. Erst wenn die „Erstversorgung“ erledigt ist, ist die Hausverwaltung/der Vermieter in die Pflicht zu nehmen. Da bei Wasserschäden oder Gasgebrechen meistens ein ernster Schaden für die Substanz des Hauses vorliegt, liegt die Zuständigkeit bei ihm. Machen Sie eine schriftliche Schadensmeldung, legen Sie Fotos bei und fordern Sie die Behebung des Schadens innerhalb einer angemessenen Frist.

DIE FENSTER SIND UNDICHT UND DEFEKT – WER MUSS SIE TAUSCHEN?

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Altbau oder geförderter Wohnbau) gilt folgende Faustregel: Der Vermieter ist für die Außenfenster zuständig (= allgemeiner Teil des Hauses), der Mieter für die Innenfenster. Ist aber ein Verbundfenster kaputt, sind die Kosten in jedem Fall vom Vermieter zu tragen. Eine Kostenteilung ist in diesem Fall nicht vorgesehen. Informieren Sie in jedem Fall den Vermieter, bevor Sie selbständig handeln!

WIE GEHE ICH GEGEN SCHIMMEL IN DER WOHNUNG VOR?

Die Vermieter versuchen meist die Ursache für Schimmel im falschen Lüftungsverhalten der Mieter zu sehen. Der OGH hat jedoch entschieden, dass den Mieter bei normalem Wohn- und Lüftverhalten keine Schuld trifft. Schimmel greift meist die Bausubstanz an

und stellt eine Gesundheitsgefährdung für die Bewohner dar. Daher ist die Hausverwaltung/der Vermieter verpflichtet, gegen den Schimmelbefall vorzugehen.

MEINE THERME IST KAPUTT – WER MUSS SIE REPARIEREN BZW. ERNEUERN?

Wenn die Therme mitvermietet war, dann ist der Vermieter verpflichtet, sie zu reparieren bzw. zu erneuern. Diese gesetzliche Regelung gilt für alle Mietverhältnisse bis auf gemietete Ein- und Zweifamilienhäuser. Sobald bei der regelmäßigen Wartung festgestellt wird, dass ein Schaden vorliegt, ist der Vermieter zu informieren und zur Reparatur aufzufordern.

DARF ICH WEGEN DEM SCHADEN EINE MIETZINSMINDERUNG VERLANGEN?

Grundsätzlich besteht ab dem Moment, wo ein Schaden zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führt, ein Recht auf Mietzinsminderung. Da jede Einbehaltung des Mietzinses zu einem Gerichtsverfahren führen kann (auch wenn dieses unberechtigt ist), raten wir meist, den Mietzins weiter ganz einzubehalten, dem Vermieter aber schriftlich mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen, dass dieser aufgrund der Beeinträchtigung nur mehr unter Vorbehalt einbezahlt wird.

A person wearing a white long-sleeved shirt is using a red and grey tape dispenser to seal a cardboard box. The dispenser is positioned on top of the box, and the person's hand is resting on the surface. The background is filled with numerous other cardboard boxes, suggesting a moving or storage area. The lighting is warm and soft.

**KÜNDIGUNG DER
MIETWOHNUNG.**

WER DARF DEN MIETVERTRAG KÜNDIGEN?

Als Mieter unterliegen Sie dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes. Der Vermieter darf Sie nur dann kündigen, wenn Sie einen im Gesetz genannten Kündigungsgrund setzen. Ausschließlich Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern mit nach 2001 abgeschlossenen Verträgen haben keinen Kündigungsschutz! Mieter von Wohnungen dürfen den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist beenden. Achtung: Befristete Mietverhältnisse enden durch Zeitablauf! Der Mietvertrag endet daher mit dem vereinbarten Datum, ohne dass eine Kündigung durch den Vermieter notwendig ist!

WELCHE KÜNDIGUNGSFRISTEN GELTEN?


Grundsätzlich gilt die Kündigungsfrist, die Sie in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben. Ist keine im Mietvertrag festgelegt, so

gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen. Bei einem befristeten Mietverhältnis darf im ersten Jahr gar nicht gekündigt werden, danach unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Monatsende. Unbefristete Mietverträge können unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum Monatsende gekündigt werden. Empfehlenswert ist es, die Kündigung schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen. Die Frist beginnt mit der Zustellung beim Vermieter/der Hausverwaltung zu laufen.

GIBT ES EINE MÖGLICHKEIT, FRÜHER AUS DER WOHNUNG AUSZUZIEHEN?

Als Mieter sind Sie verpflichtet, die im Vertrag vereinbarten oder die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Der Vermieter kann nicht gezwungen werden, Sie früher aus der Wohnung ausziehen zu lassen, auch nicht, wenn Sie einen Nachmieter vorschlagen. Nur

bei einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses, bei der beide Vertragsparteien zustimmen müssen, ist ein früherer Auszug denkbar.



**BEI MEINER 30ER-PARTY
HAT DER VERMIETER UM
21 UHR MIT DER KÜNDIGUNG
GEDROHT. ICH MIT DER
MIETERVEREINIGUNG.**

Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





**RÜCKSTELLUNG DER
WOHNUNG.**

IN WELCHEM ZUSTAND MUSS DIE WOHNUNG ZURÜCKGEBEN WERDEN?

Die Wohnung ist grundsätzlich so zurückzustellen, wie sie angemietet wurde, abzüglich aller Spuren gewöhnlicher Abnutzung. Das bedeutet, dass alle Möbel zu entfernen sind, die nicht mitgemietet wurden, und die Wohnung auch sauber zurückzugeben ist, sofern sie sauber angemietet wurde. Wenn Sie beim Einzug Fotos vom Zustand der Wohnung gemacht haben, erleichtert das auch die Beweisbarkeit beim Auszug.

WAS GENAU IST „GEWÖHNLICHE ABNÜTZUNG“?

Jene Abnutzung, die mit dem normalen Wohnverhalten zusammenhängt und überall daher auftritt, muss der/die VermieterIn hinnehmen, sofern nichts anderes wirksam vereinbart wurde. Im Einzelfall ist die Abnutzung jedoch Auslegungssache.

MUSS ICH BEIM AUSZIEHEN DIE WOHNUNG WEISS AUSMALEN?

Die Wohnung ist so zurückzustellen, wie sie übernommen wurde, abzüglich aller Spuren gewöhnlicher Abnutzung. Auch andere Wandfarben gehören zur gewöhnlichen Abnutzung. Laut der Rechtsprechung hat der Vermieter jedoch das Recht auf helle Wandfarben. Ein grelles Rot oder ein Schwarz wären demnach zu übermalen. Über die Wirksamkeit von im Vertrag vereinbarten Ausmalverpflichtungen wird immer wieder heftig gestritten. Die derzeitige Rechtsprechung hält sie grundsätzlich für unwirksam.

MÜSSEN LÖCHER IN DEN WÄNDEN VERSCHLOSSEN WERDEN?

Bis zu einem gewissen Ausmaß gehören auch Löcher in der Wand oder in den Fliesen zur gewöhnlichen Abnutzung und der Vermieter darf dafür nichts von der Kautions einbehalten. Anderes gilt nur dann, wenn Sie die Wände über Gebühr mit Löchern versehen haben.

WIE MÜSSEN HEIZKÖRPER ZURÜCKGEBEN WERDEN?

Sie sollten bei Heizkörpern das Fabrikat bildlich festgehalten haben, um so auch deren Alter besser zuordnen zu können. Auch hier gilt, dass Schäden bei Wohnungsrückgabe meist dann vom Mieter zu reparieren sind, wenn diese nicht aufgrund des Alters des Heizkörpers entstanden sind. Heizkörper können je nach Ausführung zwischen 25 und 50 Jahre alt werden, die Leitungen hingegen haben normalerweise eine Lebensdauer von 25 bis 40 Jahren, beides abhängig von der Materialwahl.

WODURCH ENDET DAS MIETVERHÄLTNISS ENDGÜLTIG?

Am Ende der Kündigungsfrist ist mit der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter ein Rückstellungstermin zu vereinbaren, bei dem alle Wohnungsschlüssel zurückgegeben werden, auch solche, die selbst angefertigt

wurden. Ein unaufgefordertes Übersenden der Schlüssel per Post oder ein Einwerfen in den Briefkasten der Hausverwaltung ist in aller Regel keine wirksame Rückstellung und unter Umständen ist daher weiterhin Miete zu bezahlen.

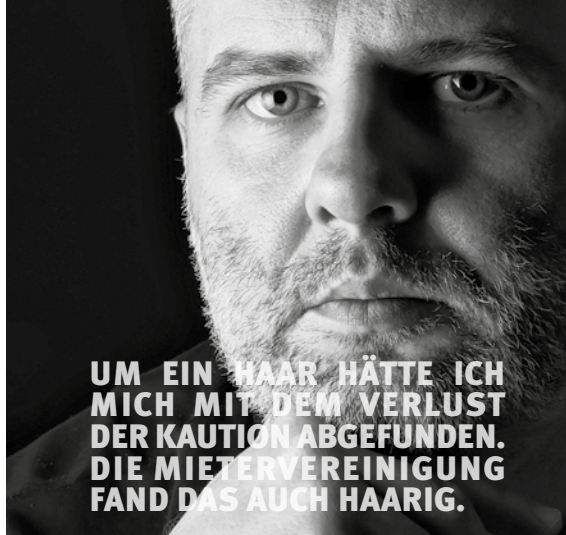
WANN BEKOMME ICH MEINE KAUTION ZURÜCK?

Die Kaution ist grundsätzlich sofort nach der Rückstellung der Wohnung samt Zinsen zurückzuzahlen. Nur für Schäden an der Wohnung, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, dürfen Teile der Kaution einbehalten werden.

WIE VIEL DARF VON DER KAUTION EINBEHALTEN WERDEN?

Waren tatsächlich außergewöhnliche Abnutzungen in Ihrer Wohnung vorhanden, so darf der Vermieter dafür einen Teil der Kaution einbehalten. Er darf Ihnen jedoch nicht den

kompletten Neuwert abziehen, sondern bloß den sogenannten Zeitwert, also den Wert für die Jahre, um die sie die Lebensdauer des Gegenstandes verkürzt haben. Waren Sie sehr lange Mieter einer Wohnung, ist auch möglich, dass gar kein Zeitwert mehr vorhanden war und deswegen kein Teil der Kaution einbehalten werden darf.



Werden Sie jetzt Mitglied. Alle Informationen auf www.mietervereinigung.at und unter 050 195.

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





**GARANTIIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**

Mietervereinigung Österreichs
Reichsratsstraße 15
1010 Wien
www.mietervereinigung.at