



Die erste

eigene

Wohnung

Tipps für junge Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und Studierende



Die eigenen vier Wände



Es ist ein wichtiger Schritt im Leben, sich erstmals nach einer eigenen Wohnung umzuschauen. Aber bis es soweit ist, gilt es einiges zu checken.

Was ist besser für mich: Eine Gemeinnützige oder eine private Mietwohnung? Schon die Suche nach den ersten eigenen vier Wänden kostet Zeit, oft auch Geld und Nerven. Die AK setzt sich dafür ein, dass Wohnen leistbar wird. Mit der Broschüre sagen wir dir, worauf du bei deiner ersten Wohnung aufpassen musst.

A handwritten signature in blue ink, which reads 'Erwin Zangerl'. The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.

AK Präsident Erwin Zangerl

Die Wohnungssuche.....	4
Allgemeine Bestimmungen.....	9
Der Mietvertrag.....	12
Die Wohnungsübergabe	14
Deine Rechte aus dem Mietvertrag.....	18
Deine Pflichten aus dem Mietvertrag	20
Sonderfall WG	28
Mietbeihilfen	36
Informations- und Beratungsstellen	38



Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Die vorliegende Broschüre wurde nach bestem Wissen verfasst. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Informationen übernommen werden. Die allgemeinen Informationen ersetzen im konkreten Einzelfall keine intensive rechtliche und persönliche Beratung.

So findest du, was zu dir passt!

Egal ob du schon arbeitest, noch in der Ausbildung bist oder zum Studium nach Tirol kommst – das Ausziehen von Zuhause ist ein wichtiger Schritt in deine Selbstständigkeit. Deine erste eigene Wohnung ist etwas ganz Besonderes! Nimm dir Zeit und überlege dir in aller Ruhe, was dir wichtig ist!

Wie sieht dein finanzieller Rahmen aus?

Klar, wir alle haben große Wünsche! Aber wir können nur das erreichen, was in unseren Möglichkeiten liegt. Bei der eigenen Wohnung sind das vor allem die finanziellen Möglichkeiten: Wie viel kannst du **jeden Monat für die Miete aufbringen** und wie hoch dürfen **die einmaligen Kosten** z. B. für die Kautions, den Umzug und neue Möbel sein? Es ergibt keinen Sinn, wenn du dir viele Wohnungen anschaust, die du dir nicht leisten kannst.

Setze dir klare finanzielle Grenzen.

Die Miete inkl. Betriebskosten und Heizkosten sollte **nicht mehr als ein Drittel deines monatlichen Gesamtbudgets** ausmachen, denn es kommen weitere fixe Ausgaben auf dich zu – für die Wohnung, aber auch für dich persönlich:

- Strom, Internet, GIS-Gebühren für Radio & TV
- Haushaltsversicherung
- Lebensmittel, Kleidung, Ausgehen, Freizeit
- Handy, Telefon
- Öffis, gegebenenfalls Kosten für dein Auto

Alles hat seinen Preis!

Wenn eine Immobilienanzeige zu verlockend klingt, ist eigentlich immer etwas faul. Eine 70 m² Wohnung im Zentrum von Innsbruck mit altem Parkett, Luxusbad, Designerküche, Lift und Balkon für € 350,- monatlich inklusive Betriebskosten gibt es einfach nicht. Selten sind Betriebs- und Heizkosten unter € 2,-/Monat/m². Sollte dir so etwas unterkommen, sei sehr skeptisch!



Lass dich niemals auf ein Immobilienangebot ein, bei dem du vor der Wohnungsbesichtigung schon eine Zahlung leisten musst!





DAS WICHTIGSTE ZUR MIETE

Miete ist nicht gleich Miete! Manchmal sind die Betriebskosten, die Warmwasser- und Heizkosten schon bei der Bruttomiete dabei. Manchmal kommen sie noch extra dazu. Schau genau hin!

- **Eine höhere Bruttomiete inklusive Heizung** kann billiger sein als eine niedrigere, bei der die Heizkosten extra zu bezahlen sind.
- **Extra Heizkosten:** Rechne mit monatlich € 1,-/m², zusätzlich zur Bruttomiete.

NUTZE DEIN PRIVATES UMFELD!

Nicht alle freien Wohnungen landen in einer Zeitungsanzeige oder auf dem Tisch eines Maklerbüros. Oft kann man durch die **eigenen privaten Kontakte an eine günstigere Wohnung** als auf dem offiziellen Weg kommen. Deshalb erzähle möglichst vielen Freunden, Bekannten und Verwandten von deiner Wohnungssuche!

Unseriöse Angebote im Internet! Vor allem im Internet geistern solche unseriösen Angebote herum – meistens mit einer betrügerischen Absicht. Wenn man auf die Anzeige reagiert, antwortet die vermeintliche Vermieterin bzw. der vermeintliche Vermieter von einer anonymen Free-Mail-Adresse und erzählt eine weithergeholte Geschichte, dass er plötzlich ins Ausland (oft Großbritannien) gemusst habe und weder zur Wohnungsbesichtigung noch zur Schlüsselübergabe nach Tirol kommen könne. Aber sobald man 2 Monatsmieten Kautions per Geldtransfer geschickt hätte, bekäme man den Schlüssel zur Wohnung und könne sofort einziehen. Finger weg von solchen Angeboten! Die Wahrscheinlichkeit, dass du den Schlüssel bekommst, nachdem du die Kautions überwiesen hast, geht gegen Null. Mit ziemlicher Sicherheit gibt es die Wohnung gar nicht.

Wie stellst du dir deine Wohnung vor?

Wenn du weißt, welche Miete du dir im Monat leisten kannst, überlege dir, wie du in Zukunft wohnen willst. Auf Seite 10 findest Du eine Checkliste, mit der du ganz schnell sehen kannst, ob eine Wohnung zu dir passt oder nicht.

Jetzt geht die Suche los!

- Generell findest du folgende Arten von Mietwohnungen:
- Wohnungen, die **privat oder gewerblich vermietet** werden, oder
- eventuell **Gemeindewohnungen** bzw.
- **Genossenschaftswohnungen** von gemeinnützigen Bauträgern (z. B. Neue Heimat Tirol, FRIEDEN, GHS, OSG, ...)

Je breiter du deine Suche streust, desto schneller kommst du ans Ziel. Nutze alle Möglichkeiten:

- Immobilienportale im Internet (ÖH Wohnungsbörse, ...)
- Immobilienanzeigen in Tages- und Lokalzeitungen
- öffentliche Aushänge, z. B. in Supermärkten und Unis
- **Wichtig: dein persönliches Umfeld!** Erzähle möglichst vielen Menschen (Freunden, Bekannten, Kollegen), dass und was du suchst.





Privatwohnungen: Der freie Wohnungsmarkt hat Besonderheiten

Jede Vermieterin bzw. jeder Vermieter, die keine Unternehmerin bzw. kein Unternehmer ist, und nicht eine Gemeinde oder eine Gemeinnützige Bauvereinigung ist, wird als private **Vermieterin bzw. privater Vermieter** bezeichnet.

Da diese den Großteil der für dich anzumietenden Wohnungen ausmachen, wird hier ausführlicher darauf eingegangen.

Für Informationen zu Genossenschaftswohnungen hole dir unsere Broschüre „Wohnrecht für Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen“, da dort spezielle rechtliche Bestimmungen gelten. Telefonisch zu bestellen unter 0800/ 22 55 22 - 1731 oder unter (<http://tirol.arbeiterkammer.at/service/broschuerenundratgeber/index.html>)



Private Mietwohnungen werden hauptsächlich in Inseraten **im Internet und in Tageszeitungen** angeboten: Lage, Größe, Ausstattungsdetails und Miete der betreffenden Wohnung werden kurz beschrieben. Vor allem im Internet sind dabei oft auch einige Bilder des Objekts zu sehen. **Wenn dich eine Wohnung interessiert, fordere einfach weitere Informationen an und mache dir einen Besichtigungstermin aus.**

Meistens stecken hinter diesen Anzeigen **professionelle Immobilienmakler**, die in den Vertragsverhandlungen zwischen Vermieterseite und Mieterseite vermitteln.

Immobilienmakler

Wohnungen, die direkt von ihren Eigentümern zur Miete angeboten werden, sind sehr selten. Vor allem in Tirol wird der freie Wohnungsmarkt von Immobilienmaklern dominiert.

DIE WOHNUNGSSUCHE

ACHTUNG:

Verträge mit Laufzeiten von 3 Jahren 1 Monat oder 4 Jahren bedeuten, dass du die doppelte Provision zahlen musst. Dies ist nur ein Vorteil für die Makler und bringt weder der Vermieterin bzw. dem Vermieter noch dir etwas. Versuche daher entweder auf genau 3 Jahre oder 5 und mehr Jahre zu verhandeln.



Ihre Aufgabe ist es:


- Vermieterinnen bzw. Vermieter und Interessentinnen bzw. Interessent zusammenzubringen
- Zwischen den beiden Parteien einen Mietvertrag abzuschließen

Für einen Vertragsabschluss ist oft sowohl von der Vermieterin bzw. dem Vermieter als auch der zukünftigen Mieterin oder dem zukünftigen Mieter eine Provision zu bezahlen.

Für die Höhe der Provision gibt es klare Regeln:

- Bemessungsgrundlage ist der monatliche Bruttomietzins der betreffenden Wohnung.
- Bruttomietzins = Hauptmietzins + Betriebskosten – ohne die fällige Umsatzsteuer von 10%.
- Der Makler darf die Umsatzsteuer von 20%, die er zu bezahlen hat, auf die zukünftige Mieterin bzw. den zukünftigen Mieter überwälzen.
- Provision bei unbefristeten bzw. auf mehr als 3 Jahre befristeten Mietverträgen: maximal das Zweifache des monatlichen Bruttomietzinses
- Provision bei auf 3 oder weniger Jahre befristeten Mietverträgen: maximal 1 Bruttomonatsmiete
- Provision, wenn der Makler gleichzeitig die Hausverwaltung betreibt: maximal die Hälfte der in den beiden Punkten davor angeführten sonst geltenden Höchstprovisionen

RECHENBEISPIEL:



Deine zukünftige Monatsmiete sieht so aus:	€	628,50
Hauptmietzins (HMZ)	€	105,13
Betriebskosten (BK)	€	733,63
Zwischensumme		
= Bemessungsgrundlage für die Provision	€	73,36
+ 10 %	€	806,99
Gesamtmiete		
+ Provision bei auf max. 3 Jahre befristetem Mietvertrag	€	733,63
+ 20 % USt	€	880,36
+ Provision bei unbefristetem Mietvertrag	€	1.467,26
+ 20 % USt	€	1.760,71



Voraussetzungen für einen Mietvertrag

Wenn du eine schöne Wohnung gefunden und dich mit dem Maklerbüro bzw. der Vermieterin oder dem Vermieter geeinigt hast, fehlt nur noch der Mietvertrag! **Worauf du dabei achten solltest, erfährst du auf den folgenden Seiten.**

Generell kann jede und jeder ab dem 18. Geburtstag, also mit Vollendung des 18. Lebensjahres, einen Mietvertrag – natürlich auch jeden anderen Vertrag – abschließen. Solltest du von Zuhause ausziehen wollen und noch keine 18 sein, gibt es eine Sonderregelung.



MIETVERTRÄGE FÜR JUGENDLICHE UNTER 18



Auch mündige Minderjährige (Jugendliche ab 14) können einen Mietvertrag eingehen. Allerdings muss dafür eine der zwei Grundvoraussetzungen erfüllt sein:

- Die oder der Jugendliche hat ein regelmäßiges Einkommen – wie eine Lehrlingsentschädigung –, also so hoch, dass er oder sie sich die monatliche Miete davon gut leisten kann.
- Die Eltern (bzw. Erziehungsberechtigten) haben dem Mietvertrag zugestimmt.

Sind die Einkünfte der bzw. des Jugendlichen also zu niedrig, kann der Mietvertrag zwar abgeschlossen werden, aber es tritt erst in Kraft, wenn die Eltern/Erziehungsberechtigten ausdrücklich zustimmen.



Eine Wohnungsbesichtigung ist wie ein erstes Date.

Wohnungen, die du interessant findest, solltest du dir unbedingt anschauen! Mach so viele Besichtigungen wie möglich. Einerseits bekommst du darüber einen Einblick in die Marktsituation, andererseits hilft es dir herauszufinden, was dir an deiner zukünftigen Wohnung wichtig ist. **Versuche so viel wie möglich über die Wohnung und das Haus zu erfahren.** Du bist die Kundin bzw. der Kunde des Maklers! Es ist die Aufgabe des Maklers, dir die Wohnung zu zeigen – dies geschieht nicht aus Kulanz oder Freundlichkeit. Frag alles, was du fragen willst.

Die wichtigsten Dinge, auf die du bei einer Wohnungsbesichtigung achten solltest, haben wir für dich in einer **Checkliste** zusammengestellt.

Checkliste

WOHNUNGSBESICHTIGUNG – DARAUF SOLLTEST DU ACHTEN:

- Sind die Wände/Fenster feucht oder gar von Schimmel befallen?
- Riecht es stockig oder modrig im Stiegenhaus?
- Lassen sich die Fenster problemlos öffnen und schließen? Sind sie dicht gegen Zug und Lärm?
- Hat die Wohnung eine Dusche oder Badewanne?
- Sind überall genug Steckdosen vorhanden?
- Gibt es einen Wasseranschluss für die Waschmaschine? Im Bad oder in der Küche? Ist eine allgemeine Waschküche vorhanden?
- Ist die Küche eingerichtet oder gibt es nur einen Herd?
- Wer führt eventuell erforderliche Schönheitsreparaturen vor dem Einzug durch? (schriftlich festhalten)



- Ist der Strombezugsvertrag schon abgemeldet bzw. kann er rasch auf dich umgemeldet werden?
- Funktionieren Elektrik, sanitäre Objekte/Wasserversorgung, Heizung?
- Ist die Wohnung hellhörig? Wie sieht es mit der Lärmbelästigung von der Straße aus?
- Wie ist der TV-Anschluss / Internet-Anschluss?
- Hat die Wohnung separate Verbrauchszähler für Heizung und Wasser?
- Gehört ein eigenes abschließbares Kellerabteil zur Wohnung?
- Gibt es einen abschließbaren Fahrradabstellraum?

Checkliste



SO HAST DU DAS MEISTE VON EINER BESICHTIGUNG:



Nimm jemanden, dem du vertraust, zur Besichtigung mit (z. B. Freundin oder Freund) – vier Augen sehen mehr als zwei! Fordere detaillierte Informationen über die Wohnung ein.

Lass dich vom Makler nicht unter Entscheidungsdruck setzen.

Besichtige die Wohnung, wenn möglich, zu verschiedenen Tageszeiten (Lichtverhältnisse, Belästigung durch Lärm und Gerüche).

Versuche mit aktuellen Mieterinnen und Mietern des Hauses ins Gespräch zu kommen.

Wichtig!

WICHTIG!

Wichtig

WICHTIG!

WICHTIG!

Auf dem Weg zu deinem ersten Mietvertrag

Bevor ein Mietvertrag unterschrieben werden kann, müssen sich alle Beteiligten sicher sein: Auf der einen Seite musst du wissen, dass du die fragliche Wohnung wirklich willst und sie dir auch leisten kannst. Auf der anderen Seite muss sich der Vermieter definitiv für dich als Mieter entschieden haben.

Bist du dir mit dem Immobilienmakler bzw. dem Vermieter einig, lass dir einen Entwurf des Vertrages schicken. Auch wenn sich die meisten Mietverträge sehr ähnlich sind, ist eines ganz wichtig:

Lies dir den Vertrag in aller Ruhe und genau durch!
Du kannst ihn auch von einer Beratungsstelle prüfen lassen.

Die nötigen Bestandteile eines Mietvertrages

- **Die Namen der Vertragsparteien:**
Der Name des Vermieters, der Name des Mieters.
- **Eine genaue Beschreibung des Mietobjektes:** Adresse, Größe in Quadratmeter, Aufzählung der Räumlichkeiten (z. B. Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer), zum Objekt gehörende Keller- und Dachbodenräume und gegebenenfalls der Garagenstellplatz oder Autoabstellplatz.
- **Beschreibung der Ausstattung** (Art der Heizung und Sanitärausstattung, Einbauküche samt Schränken oder nur die notwendigen Geräte etc.), Zustand der Wohnung
- **Eventuelle Regelungen zur Nutzung** des Gartens, Fahrradabstellraums, der Waschküche und anderer Gemeinschaftsflächen

- **Datum des Mietbeginns bzw. der Übergabe**
- **Dauer des Mietvertrages** – entweder unbefristet (also „auf unbestimmte Zeit“), oder **befristet** „auf ... Jahre“
- **Die Höhe der monatlichen Miete** aufgeschlüsselt in Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Ob der Hauptmietzins „wertgesichert“ ist** (ob er also während des Vertragszeitraumes steigen kann), und wenn ja, in welcher Art und Weise (z. B. mit der Inflation, gerechnet ab Vertragsbeginn, wobei z. B. Veränderungen bis zu 5 % unberücksichtigt bleiben = Schwellenwert)
- **Angabe des Betriebskostenschlüssels** (= zu welchem Anteil zahlst du Wasser-, Kanal- und Müllgebühren, Hausversicherungen, Hausverwaltung, Hausreinigung etc.)
- Ob eine **Kaution** zu bezahlen ist, und wenn ja, die Höhe und wie sie übergeben wird (bar oder auf einem Sparbuch)
- **Alle mündlich zugesagten Details** (z. B. innerhalb von zwei Monaten nach Übergabe wird der Vermieter die kaputte Dusche auf seine Kosten austauschen)





Wie die Wohnungsübergabe ablaufen sollte

Ist der Mietvertrag von dir und dem Vermieter unterschrieben, findet die Wohnungsübergabe statt. Am besten ist es natürlich, wenn die Übergabe durch den Vermieter / die Hausverwaltung direkt in der Wohnung stattfindet. Auch hier gilt wieder: **Nichts übers Knie brechen!** Rechne genügend Zeit für den Termin ein und nimm am besten eine **zweite Person** mit. Vier Augen sehen immer mehr als zwei.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Bei der Übergabe solltest du dir die Wohnung noch einmal gründlich anschauen. Ist sie in dem Zustand, der dir versprochen wurde? Gibt es Schäden? Sind die vorher besprochenen Schäden repariert worden? Entsprechen die Wohnungsbestandteile dem Mietvertrag? Solche und andere Details sollten im Übergabeprotokoll festgehalten werden.

Das Übergabeprotokoll

Egal ob alles in Ordnung ist oder noch Mängel bestehen – während der Übergabe sollte ein schriftliches Protokoll angefertigt werden, das du und der, der dir die Wohnung übergibt, unterzeichnen. Lass dir auf jeden Fall vom **unterschriebenen Übergabeprotokoll eine Kopie** geben, damit du einen Beleg in der Hand hast. Gerade wenn du wieder ausziehst, ist es gut beweisen zu können, in welchem Zustand du die Wohnung übernommen hast.



Manche Vermieter / Hausverwaltungen führen keine richtige Wohnungsübergabe in der Wohnung selber durch – das läuft dann so ab: Du unterschreibst den Mietvertrag in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung und bekommst dort auch gleich die Schlüssel zur Wohnung. Die meisten Punkte, die im Übergabeprotokoll stehen sollten, finden sich im Mietvertrag (z. B. die Liste der Einrichtungsgegenstände bzw. welche und wie viele Schlüssel du bekommen hast). Bestehe darauf, dass auch die dir wichtigen zusätzlichen Angaben im Vertrag gemacht werden: z. B. die Mängel und Schäden, die du schon bei der Besichtigung mit dem Makler gesehen hast, und die du akzeptieren kannst (wie Kratzer im Parkett). Das sichert dich ab, dass diese Schäden bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht dir angerechnet werden.

Nach einer solchen „Übergabe“ solltest du gleich in die Wohnung gehen, am besten mit (einem) Zeugen, und direkt prüfen, ob die Wohnung in dem Zustand ist, den ihr vereinbart habt, oder ob Schäden vorliegen, die dir noch unbekannt waren, oder ob etwas fehlt. Das solltest du dann sofort schriftlich bemängeln – mit der Unterschrift des Zeugen.



FOLGENDE PUNKTE SOLLTEN IM PROTOKOLL ZUR WOHNUNGSÜBERGABE VERMERKT SEIN:

- Der allgemeine **Renovierungszustand** der Wohnung
- Eine **Liste aller Einrichtungsgegenstände** (Beispiel: Einbauküche mit E-Herd samt Cerankochfeld der Marke X, Geschirrspüler der Marke X, Waschtisch der Marke X)
- Der **Zustand** und das (ungefähre) Alter **jedes Einrichtungsgegenstandes** (Beispiel: Gaskombitherme Marke X, funktionstüchtig, Baujahr 2008, letzte vom Vermieter oder Vormieter durchgeführte Wartung der Therme am: Datum)
- **Art und Zustand der Oberflächen** (Beispiel: Vorzimmer Linoleumboden, fleckig; in WZ und SZ Parkett, mit teilweise tiefen Kratzern; im Bad weiße Fliesen, drei gesprungen; Duschtasse mit Duschtrennung aus Plexiglas)
- **Fotos** der oben genannten Merkmale/ Ausstattungen/ Einrichtungen/ Mängel als Beilage
- Eventuelle, vorher besprochene Schäden, und ob sie vom Vermieter behoben wurden bzw. bis wann sie behoben werden
- Die **Strom- und Gaszählerstände**
- Gegebenenfalls **Mängel**, die erst bei der Wohnungsübergabe aufgefallen sind
- Die **Anzahl der Schlüssel**, die übergeben wurden
- **Die Funktion der übergebenen Schlüssel**: Zu welchen Türen/ Räumen gehören sie? (Beispiel: 2 Postkastenschlüssel, 2 Haustürschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel, 1 Kellerabteilschlüssel)

WICHTIGER TIPP: HAUSHALTSVERSICHERUNG ABSCHLIESSEN!

Auch wenn du glaubst, eigentlich nicht viel zu besitzen: eine Haushaltsversicherung ist eine gute Investition. Meistens kostet sie nicht **mehr als € 10,- im Monat**.

Aber sie ist Gold wert, sollte wirklich einmal ein Schaden auftreten. Denn bei Feuer, Wasser, Sturm, Hagel oder Einbruch gibt sie dir eine finanzielle Entschädigung für die beweglichen Dinge, die kaputt gegangen bzw. gestohlen worden sind. Den Betrag (genannt „Prämie“), den du monatlich für die Versicherung bezahlen musst, richtet sich nach dem Wert der versicherten Gegenständen in der Wohnung wie Computer, Fernseher, Haushaltsgeräte, Möbel, Kleidung etc.

Sollte ein Feuer-, Wasser- oder Sturm Schaden an unbeweglichen Gegenständen (Fenster, Wände, Tapete, Malerei, Boden) in der Wohnung auftreten, so hat der Vermieter dafür in den meisten Fällen eine Gebäudebündelversicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung sind diese Schäden einzureichen.



Jetzt brauchst du nur noch einzuziehen!

Habt ihr alle Fragen geklärt und das Protokoll/ den Mietvertrag unterschrieben, bekommst du endlich die **lang ersehnten Schlüssel** zu deiner ersten eigenen Wohnung! Jetzt musst du nur noch den Umzug über die Bühne bringen – und dein neuer Lebensabschnitt kann beginnen!

Deine Rechte bei einer Miet- wohnung

Natürlich ist auch der private Mietmarkt vom Gesetzgeber geregelt. Allerdings sind die gesetzlichen Bestimmungen sehr kompliziert, und je nach Alter des Gebäudes und verschiedenen anderen Faktoren gelten unterschiedliche Regelungen. Hast du einen unbefristeten Hauptmietvertrag in einem Altbau (erbaut vor 1945) ergattert, bist du am besten durch das Gesetz geschützt. Für diese Wohnungen gibt es klare Kündigungsregelungen und Mietzinsobergrenzen. Allerdings sind Mieter immer wieder gezwungen, auch hier ihr Recht einzuklagen. Ansonsten ist der Inhalt des Mietvertrages ausschlaggebend und solltest du dir diesen daher ganz genau durchlesen bevor du unterschreibst.



INFORMIERE DICH ÜBER DEINE RECHTE!

In unserer Broschüre „Mietrecht für Mieter“ haben wir deine Rechte und Pflichten als Mieter einer Privatwohnung zusammengestellt! Mit diesem Basiswissen kann dir nicht mehr viel passieren!

Telefonisch zu bestellen unter 0800/ 22 55 22 – 1731 oder unter <http://tirol.arbeiterkammer.at/service/broschuerenundratgeber/index.html>



Befristung und Kündigung

Leider sind mittlerweile die meisten Mietverträge befristet. Außer bei Mietverträgen über Ein- oder Zweifamilienhäuser bist du nicht die gesamte vereinbarte Befristungszeit (z. B. 5 Jahre) an den Mietvertrag gebunden, nach 16 Monaten (12 Monate Mindestmietdauer + 3 Monate Kündigungsfrist; Kündigungstermin ist ein Monatsletzter) kannst du wieder ausziehen, solltest du dich in der Wohnung nicht wohlfühlen.

Der Nachteil ist natürlich, dass du nach Ende des Mietvertrages ein neues Zuhause suchen musst. Allerdings geben viele Makler bzw. Vermieter die Aussicht, dass der Mietvertrag verlängert werden kann. **Eine mündliche Zusage diesbezüglich ist zwar schön, hat rechtlich aber keine Relevanz.** Wenn du auf Nummer sicher gehen möchtest, bitte den Vermieter, dein Recht auf Verlängerung in den Mietvertrag hineinzuschreiben. Das kann wie folgt aussehen:

Formulierung für eine festgeschriebene Verlängerungsmöglichkeit:

„Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf ... Jahre abgeschlossen.

Es beginnt am ... und endet am ..., ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Wenn der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses mit den monatlichen Mietzahlungen nie länger als 7 Tage säumig war und er vom Mietgegenstand keinen nachteiligen Gebrauch gemacht hat, so steht dem Mieter bei Ablauf der vereinbarten Mietdauer das Recht zu, diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung um weitere ... Jahre zu verlängern.“ (bzw. „... diesen Mietvertrag mittels einseitiger Erklärung in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln.“)



Kündigung

Bei den meisten Mietverträgen hast du eine **Kündigungsfrist von 3 Monaten**. Sprich, wenn du die Wohnung **schriftlich** zum Monatsende gekündigt hast, musst du die Miete noch 3 Monate lang bezahlen und kannst in dieser Zeit die Wohnung ganz normal weiter nutzen.

DEINE RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG

DEINE RECHTE ALS MIETER

Dadurch, dass du den Mietvertrag unterschreibst und den Mietzins bezahlst, erwirbst du dir in Bezug auf die betreffende Wohnung bestimmte Rechte.

Alles über deine Pflichten, die sich daraus ergeben, findest du in den anschließenden Kapiteln.

Das Nutzungsrecht

Dein wichtigstes Recht aus dem Mietvertrag ist das **alleinige Nutzungsrecht** an der im Mietvertrag beschriebenen Wohnung – inklusive der mitvermieteten Nebenräume wie z. B. ein Kellerabteil. Das heißt auch, dass sich keiner gegen deinen Willen Zugang zur Wohnung verschaffen darf. **Auch der Vermieter nicht!** Und natürlich darf dir auch niemand den Zugang zu deiner Wohnung verwehren.

Das Recht auf Schlüssel und Reserveschlüssel

Der Mietvertrag verpflichtet den Vermieter dazu, dir **uneingeschränkten Zutritt** zur Wohnung, ihren Nebenräumen und den Zugängen zu geben. Er muss dir auf seine **Kosten die dazu nötigen Schlüssel** zur Verfügung stellen: den für das Haustor, den für die Wohnung und gegebenenfalls auch den für das Kellerabteil.

ÜBERNAHME VON MIETVERTRÄGEN

Im Prinzip kannst du auch bei privaten Wohnungen in einen bestehenden Mietvertrag eintreten, wenn du mit dem ursprünglichen Mieter nahe verwandt bist und du die anderen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllst. **Bei einer Privatwohnung empfiehlt es sich jedoch immer, sich für den konkreten Fall beraten zu lassen!**



Das Recht auf den vereinbarten Zustand der Wohnung

Wird im **Mietvertrag** der Zustand der Wohnung beschrieben, muss sie dir auch so zur Verfügung gestellt werden. Steht z. B. „toprenoviert“ im Mietvertrag, ist die Wohnung bei Übergabe dagegen mangelhaft, kannst du beim Vermieter entweder auf entsprechende Renovierungsarbeiten oder eine Mietzinsminderung bestehen.

LIES DICH IN DEINE RECHTE UND PFLICHTEN ALS MIETER EIN!

Eine genaue Auflistung deiner Rechte und Pflichten findest du in unseren Broschüren „Mietrecht für Mieter“ und „Mietrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“. Telefonisch zu bestellen unter 0800/ 22 55 22 – 1731 oder unter www.tirol.arbeiterkammer.at unter Service/Broschüren/Konsument/Wohnen



Deine Pflichten aus dem Mietvertrag

Rechte und Pflichten gehören fast immer eng zusammen. Aus den Rechten ergeben sich Pflichten und deine Pflichten geben einem Dritten dir gegenüber gewisse Rechte. Ganz konkret beim Mietvertrag: Kommst du deinen Pflichten als Mieter nicht nach, hat der Vermieter in manchen Fällen sogar das Recht, dir zu kündigen.

Die Pflicht, sorgsam mit dem Mietgegenstand umzugehen

Da die Wohnung dir ja nicht gehört, musst du schauen, dass du **keinen Schaden** an ihr verursachst. Du darfst **keine Umbauarbeiten** vornehmen, die nicht mit dem Vermieter abgesprochen sind, und musst die Wohnung pfleglich behandeln. Zu dieser Pflicht gehört außerdem, dass du auch deinen **Nachbarn gegenüber rücksichtsvoll bist**. Wohnst du mit anderen zusammen, ist es deine Verantwortung, dass auch sie sich angemessen verhalten.

Die Pflicht, den Mietzins zu bezahlen

Deine wichtigste Pflicht aus dem Mietvertrag ist natürlich die, die vereinbarte **Miete zum vereinbarten Zinstermin und in voller Höhe** zu bezahlen.

Weitere Pflichten

- **Duldungspflicht:** Du musst gewisse Maßnahmen des Vermieters zulassen. Dazu gehören Baumaßnahmen, Verbesserungsarbeiten und Reparaturen – sowohl in deiner Wohnung als auch am Haus oder in einer anderen Wohnung, auch wenn diese Arbeiten direkte Auswirkungen auf dich haben. Beispiel dafür wäre ein Wasserschaden in der Wohnung unter dir, der nur durch den Boden deines Badezimmers behoben werden kann.
- Du musst **den Vermieter** und andere von ihm beauftragte Personen aus wichtigen Gründen **in deine Wohnung** lassen, um z. B. Reparaturen durchzuführen. Der Vermieter muss sich aber in angemessener Zeit vorher ankündigen und den Termin mit dir abstimmen – außer bei Gefahr in Verzug.
- Du musst **Veränderungen deiner Wohnung** zustimmen wenn sie zwingend nötig sind, wie etwa die Reparatur einer undichten Gasleitung. Auch Maßnahmen, die der Verbesserung des Hauses dienen, musst du dulden. Allerdings dürfen die Beeinträchtigungen, die dir dadurch entstehen, weder gravierend noch dauerhaft sein.



Wer muss für welche Reparaturen aufkommen?



Es gibt keine Wohnung, in der nicht ab und zu einmal eine Reparatur fällig wird. Häufig stellt sich dabei die Frage, wer das dann bezahlen muss: der Mieter oder der Vermieter. Die rechtliche Lage dazu ist äußerst kompliziert und nicht immer eindeutig. **Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern** gibt es zwar klare gesetzliche Regelungen über die generelle Erhaltungspflicht des Vermieters; es gibt aber auch unterschiedliche Gerichtsurteile, inwieweit man im Vertrag von diesen Regelungen abweichen darf.

Für private Altbau Mietwohnungen (errichtet vor 1945), geförderte Neubauwohnungen, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (für Mietverträge bis 31.12.2015) kann man Folgendes sagen:

Unstrittige Verantwortlichkeiten

Deine Pflichten

- Wartung der Wohnung samt Einrichtungen inklusive der Heizung, Sanitäreanlagen, Wasser-, Gas- und Elektroleitungen.
- Pflege, Reinigung, Justierung der Fenster
- Service der Therme
- Sofortige Benachrichtigung des Vermieters bei ernststen Schäden der Wohnung und des Hauses oder bei Gesundheitsgefährdung

Die Pflichten des Vermieters

- Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses
- Erhaltung der mitvermieteten Heizthermen, Wasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte – und die dazu nötigen Reparaturen
- Reparaturen in der Wohnung, die ernste Schäden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung sind



BEISPIELE AUS DER AKTUELLEN RECHTSPRECHUNG



Weist ein **Balkon** eine schadhafte Unterkonstruktion (etwa einen undichten Estrich) auf, muss der Schaden vom Vermieter behoben werden, weil dieser Teil des Balkons gleichzeitig auch Teil der allgemeinen Hausanlage ist.

Ist das **Fenster** kaputt, dann ist der Vermieter reparaturpflichtig; das Fenster (bei zweiflügeligen Fenstern: nur das Außenfenster) ist ja Teil der Fassade, also gehört es (auch) zu den allgemeinen Teilen des Hauses.

Starker Schimmel muss in der Regel vom Vermieter beseitigt werden, weil es sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung handelt.

Auch für die Reparatur eines **Wasserrohrbruches** in der Wohnung muss der Vermieter aufkommen, weil so etwas **ein ernster Schaden am Haus** ist. Muss nach einem Wasserrohrbruch die aufgestemmte Wand im Bad neu verfliesen werden, muss der Vermieter auch diese Arbeiten auf seine Kosten übernehmen, denn die Arbeiten sind eine notwendige Folge der Behebung des Wasserrohrbruchs. Ist die Reparatur unwirtschaftlich, so ist der Vermieter im Rahmen der Erhaltung zu Erneuerung verpflichtet.

Der Mieter ist zur **Wartung** verpflichtet. Unter Wartung sind regelmäßige Maßnahmen zu verstehen, die die Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Zustandes gewährleisten, etwa regelmäßige Reinigungs- und Überprüfungsarbeiten, das Schmieren beweglicher Teile usw. Darunter fällt auch das Austauschen von Dichtungen, wenn sie porös oder schadhafte geworden sind.

Zur üblichen **Pflege** der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der Mieter verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch.



Rechte und Pflichten beim Ausziehen

Generell gilt: Wenn du wieder ausziehst, hast du die Wohnung **geräumt** an den Vermieter zurückzugeben. Du musst also alle Möbel und Gegenstände, die nicht mitvermietet, sondern von dir hineingestellt wurden, wieder mitnehmen. Außerdem muss die Wohnung – abgesehen von der üblichen Abnutzung – in dem Zustand sein, indem du sie übernommen hast. **Für eine normale Abnutzung brauchst du nicht aufzukommen.** Schließlich hast du jeden Monat die Miete dafür bezahlt, dass du die Wohnung nutzen darfst. Hast du die Wohnung allerdings übermäßig abgenutzt, hat der Vermieter das Recht, **die Behebung der Schäden von dir einzufordern.**

Auch Veränderungen, die in Wohnungen üblicher Weise vorgenommen werden (z. B. Herstellen von Bohrlöchern, um Regale zu montieren), sind keine Verschlechterungen des Mietgegenstandes und fallen unter „normale Abnutzung“. Du musst also nicht jede von dir vorgenommene Veränderung in der Wohnung wieder rückgängig machen.

Welche Abnutzung ist noch ok, welche nicht?

Hier ein paar Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung.

Normale Abnutzung

- Montieren von Seifen- und Handtuchhaltern im Bad, wenn notwendig auch wenn dafür Fliesen angebohrt wurden
- Kratzer in der Badewanne
- Anbringen von üblichem Mobiliar wie Küchenkästen und Hängeregale und dadurch bedingte Bohrlöcher in den Wänden
- Schäden an Tapeten, die bei der Entfernung von üblichem Mobiliar entstanden sind
- Altersschwäche von Einrichtungen und Ausstattungen

Übermäßige Abnutzung, für die der Mieter aufkommen muss

- Verkleben des neuen Parkettbodens mit einem Teppich: Der Mieter muss die Bodensanierung bezahlen
- Tiefe Kratzer und fehlende Stücke im Parkett: Das dadurch notwendige Abschleifen des Bodens und den Ersatz der fehlenden Stücke muss der Mieter tragen
- Bei übermäßiger Abnutzung muss der Mieter allerdings nicht die Neuanschaffung bezahlen, sondern nur den Wert ersetzen, den der kaputt gegangene Gegenstand zum Zeitpunkt des Auszugs tatsächlich noch hatte. Denn der Vermieter soll durch die Erneuerung nicht besser gestellt sein, als wenn der Gegenstand nicht kaputt gegangen wäre.



Spezialthema Ausmalen

Immer wieder wird von Vermietern verlangt, dass die Wohnung frisch ausgemalt zurückgegeben wird. Allerdings gibt es dafür keine Rechtsgrundlage: **Der Mieter ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet, die Wohnung neu zu streichen.**

Was ist in einem Mietvertrag zulässig?

Wenn in einem Mietvertragsformular steht, dass die Wohnung in genau demselben Zustand, in dem sie angemietet wurde, wieder zurückgegeben werden muss, ist das unwirksam!

Denn das würde bedeuten, dass die Wohnung nicht bewohnt werden darf – aber gerade über diese Bewohnung wird ja der Mietvertrag abgeschlossen. Dementsprechend ist es eigentlich auch nicht zulässig, den Mieter vertraglich dazu verpflichten, die Wohnung beim Ausziehen auszumalen. In der Praxis kommen derartige Klauseln aber immer wieder vor. Leider wirst du dich dem nur schwer entziehen können, denn wenn du dich weigerst einen solchen Vertrag zu unterschreiben, wirst du die Wohnung einfach nicht bekommen. Auf rechtswidrige Vereinbarungen kann sich der Vermieter aber ohnehin nicht berufen, auch wenn du sie unterschrieben hast.

Was ist ein Mietvertragsformular

Fast alle Mietverträge werden in Form eines Mietvertragsformulars abgeschlossen, d.h. sie sind wirklich ein Formular, in dem nur noch bestimmte Daten eingefügt werden, oder sie bestehen jedenfalls aus fertigen Textbausteinen, die vom Vermieter zusammengefügt wurden. In solchen Vereinbarungen ist es eigentlich nicht erlaubt, dem Mieter Forderungen abzuverlangen, die ihn in besonderer Weise benachteiligen – wie die Verpflichtung, die Wohnung beim Auszug frisch zu streichen. Leider findet das in der Praxis aber häufig statt. An gröblich benachteiligende Vertragsbestimmungen in einem Mietvertragsformular bist du aber nicht gebunden, auch wenn du sie unterschrieben hast.



Alternativen: Eigentum, Studierendenheime



Eigentumswohnungen

Wenn du dir als erste eigene Wohnung gleich eine Eigentumswohnung kaufen kannst, gehörst du zu einer kleinen Minderheit. Für dich ist es das Wichtigste, dass du dich genau und umfangreich erkundigst: Lage, Zustand der Wohnung, Preise, etc. Schau dir die möglichen Kaufobjekte auf jeden Fall ganz genau an.

Generell gilt natürlich immer: Als Eigentümer einer Wohnung bist du nur der Miteigentümer der ganzen Immobilie. Du bist zwar im Grundbuch eigentragen und hast für deine Wohnung das uneingeschränkte Nutzungs- und Verfügungsrecht.

In allen Fragen und Angelegenheiten, die das ganze Haus betreffen, musst du dich aber immer mit den anderen Miteigentümern absprechen und einigen.

**INFORMIERE DICH ÜBER DEN WOHNUGSKAUF UND ÜBER
DEINE WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTE!**

Hole dir unsere Broschüren „Tipps zum Wohnungskauf“ und „Das wichtigste für Wohnungseigentümer“ telefonisch unter 0800/ 22 55 22 – 1731 oder unter (<http://tirol.arbeiterkammer.at/service/broschuerenundratgeber/index.html>) www.tirol.arbeiterkammer.at unter Service/Broschüren/Konsument/Wohnen



Kaufvertrag§

Studierendenheime

Als Studierender kannst du dich um einen Platz in einem Studierendenheim bemühen. Meistens liegen die Heime zentral und günstig zur Uni oder FH, sind gerade noch erschwinglich und bieten die Möglichkeit, schnell mit anderen Studierenden in Kontakt zu kommen. Dementsprechend sind die Zimmer heiß begehrt! Du solltest dich also schon frühzeitig um einen Platz bewerben.

So suchst du um einen Platz im Studierendenheim an:

- Melde dich, schon bevor du deine Bewerbung losschickst, telefonisch bei dem betreffenden Studierendenheim.
- Schicke deine Bewerbung 6–12 Monate vor dem gewünschten Einzugsstermin direkt an das betreffende Studierendenheim (bzw. an mehrere, die für dich in Frage kommen).
- Je früher deine Bewerbung eingeht, desto höher sind deine Chancen auf einen Platz.
- Hast du einen Monat vor Semesterbeginn noch keine Zusage, bekommst du wahrscheinlich auch keine mehr. Suche also parallel auch nach einem freien WG-Zimmer oder einer eigenen Wohnung!





Folgende Kriterien können eine Aufnahme begünstigen:

- Kein Wohnsitz in der Ortsgemeinde des Studienplatzes
- Studienverlaufsnachweis analog zum Studienförderungsgesetzes, sofern du schon mit deinem Studium begonnen hast
- Soziale Kriterien
- Körperliche Behinderungen

Wer gilt als Studierender

Alle ordentlichen Hörer österreichischer Universitäten und Universitäten der Künste sowie Studierende von Fachhochschul-Studiengängen, (Berufs-) Pädagogischen Akademien, Akademien für Sozialarbeit und ähnlichen Einrichtungen. Außerdem: außerordentlich Studierende, die sich auf die Studienberechtigungsprüfung vorbereiten oder einen Universitätslehrgang mit dem Ziel, ein ordentliches Studium zu beginnen, absolvieren sowie Empfänger von Stipendien öffentlich-rechtlicher Körperschaften.

Infos zu allen
Studierendenheimen
findest du unter:

www.heimdatenbank.at
www.oeh.ac.at
www.studium.at/studentenheime



Eine gute Alternative zur eigenen Wohnung: die WG

Vor allem wenn du frisch von deinen Eltern ausziehst, kann eine WG eine gute Sache sein. Allerdings solltest du dir genau überlegen, ob du dafür gemacht bist, und wie du dir deine WG vorstellst: Eine reine Zeck-WG oder eine mit vielen gemeinsamen Aktivitäten?

- Zu zweit oder mit mehreren zusammen?
- Gemischt oder nur Männer/ Frauen?
- Ruhig und gemütlich oder turbulent?
- Immer ordentlich und sauber oder nur bei akutem Bedarf geputzt?



DIE RICHTIGEN MITBEWOHNER MACHEN'S AUS!

Ob du dich in einer WG wohlfühlst, hängt vor allem natürlich an deinen Mitbewohnern. **Schau dir die Leute genau an**, bevor du dich entscheidest. Ihr müsst das Gefühl haben, gut miteinander auszukommen und die Macken des anderen ertragen zu können.

100%ig wird es nie passen. Aber mit ein bisschen Toleranz und Kompromissbereitschaft bei allen Beteiligten kann ein WG-Leben wirklich Spaß machen.





Bist du ein WG-Typ?

Die Vorteile einer WG

- Du zahlst in der Regel weniger – du hast mehr Geld für dich.
- Es ist immer etwas los und du erlebst viel.
- Es ist immer jemand da, mit dem du reden kannst.
- Es wird nie langweilig.
- **Du bist nie allein.**



Die Nachteile einer WG

- Das Empfinden von Sauberkeit und Ordnung kann sehr unterschiedlich sein.
- Das Bad ist zu den ungünstigsten Zeiten blockiert.
- Deine Sachen werden von allen benutzt.
- Es kann schwer sein, sich abzugrenzen und sich Freiräume zu schaffen.
- **Du bist nie allein.**



Klare Regeln machen das WG-Leben leichter.

Egal ob du mit Freunden zusammenziehst, oder ob ihr euch erst in der WG so richtig kennenlernt:

Je klarer ihr euren Alltag regelt, umso stressfreier ist das Zusammenleben. Typische WG-Regeln befassen sich z. B. mit dem Putzen, Rauchen, Einkaufen, mit Besuchen und Übernachtungen, der Lautstärke, Rücksicht aufeinander, dem Umgang mit Konflikten – und ganz wichtig: den Finanzen.

Gute Rechnung – gute WG!

Die Miete ist für jeden ein großer Posten im monatlichen Budget. Deshalb sollte klar, gerecht und zuverlässig **geregelt sein, wer wie viel bezahlt**. Je nachdem, in welcher Vertragsform die WG besteht (siehe sogleich die WG-Mietvertragsvarianten), solltet ihr entweder ein gemeinsames Konto für die Fixkosten einrichten oder – wenn nur ein WG-Mietglied Hauptmieter ist, mit den anderen als seinen Untermietern – eure Fixkostenanteile per Dauerauftrag auf das Konto des Hauptmieters überweisen, über das die Mietzahlungen laufen.

Auch über die **alltäglichen Anschaffungen**, die alle gemeinsam verbrauchen, z. B. Toilettenpapier und Putzmittel, solltet ihr eine Übereinkunft treffen. Das kann man in allen WG-Mietvertragsvarianten gleich regeln.



So könnt ihr eure Finanzen regeln:

- **Ein gemeinsames Konto**, auf das jeder monatlich eine feste Summe überweist. Davon werden die Fixkosten wie Miete, Strom, Gas, Haushaltsversicherung, Internet usw. bezahlt.
- **Eine Haushaltskasse**, in die jeder regelmäßig eine feste Summe einzahlt – entweder anteilig oder alle die gleiche. Davon bezahlt ihr die alltäglichen Verbrauchsartikel und Lebensmittel, die von allen benutzt werden.
- **Klare Abmachungen bei gemeinsamen oder größeren Anschaffungen**, z. B. Möbeln oder Küchengeräte: Wie geht ihr damit um, wenn sich die WG auflöst? Wer darf die Gegenstände behalten? Muss er den anderen dafür eine Ablöse zahlen?



Verschiedene Vertragsformen für WGs

Allgemein gilt: **Der Vermieter sollte der Nutzung der Wohnung als WG zustimmen.** Er entscheidet auch, wie er den Mietvertrag abschließen will: ob mit allen Bewohnern als gleichberechtigte Hauptmieter zusammen oder mit einem einzigen Hauptmieter, der mit den anderen WG-Bewohnern Untermietverträge schließen muss.



WG-Mietvertragsvariante 1: Alle Mitglieder als Hauptmieter

Ein Mietvertrag mit allen Mitbewohnern als Hauptmieter wird von jedem WG-Mietglied unterschrieben. Damit werden alle zu Mitmietern und sind gleichberechtigt. Sollte allerdings die Miete einmal nicht bezahlt werden, hat der Vermieter das Recht, **sich einen einzigen Mitmieter herauszupicken** und von **ihm die ganze offene Summe einzufordern**. Ob und wie dieser Mitmieter das Geld dann wieder von den anderen Mitbewohnern bekommt, ist dem Vermieter egal.

Auszug und Wechsel einzelner WG-Mitglieder

Möchte einer aus eurer WG ausziehen und aus dem Mietvertrag aussteigen, müssen sowohl alle anderen Mitbewohner als auch der Vermieter zustimmen. Denn ihr habt den Vertrag alle gemeinsam geschlossen. Da WGs aber meistens nicht ewig halten, ist es sinnvoll, **schon im Mietvertrag festzuschreiben**, dass bei einem Auszug eines Mitbewohners er seine Mietrechte an die verbleibenden WG-Mitglieder bzw. den neuen Mitbewohner abtreten kann. Davon muss man natürlich dann im Fall des Falles den Vermieter verständigen, damit er über seine Vertragspartner informiert ist und dem Wechsel zustimmt.

Wenn keine Abtretungsrechte im Mietvertrag vereinbart wurden, wird es schwierig. Denn die ausziehenden Personen stehen ja weiterhin im ursprünglichen Mietvertrag. Wird dieser ohne Änderung weitergeführt, wären sie nach wie vor für die Mietzahlung verantwortlich, auch wenn sie mittlerweile woanders wohnen. Damit der Ausziehende aus dem Vertrag aussteigen kann (und auch für die Aufnahme einer anderen Person in den Mietvertrag), müssen alle Mietvertragspartner einer entsprechenden Änderung des Vertrages zustimmen – auch der Vermieter. Kann eine Vertragsänderung nicht erreicht werden, dann einigt euch wenigstens untereinander klar über die Folgen des Auszuges.



Auflösung der WG

Weil ihr den Mietvertrag alle gemeinsam abgeschlossen habt und gleichberechtigt seid, könnt ihr das **Mietverhältnis auch nur gemeinsam kündigen**. Rein theoretisch hätte nämlich jeder von euch das gleiche Recht, alleine in der Wohnung zu bleiben. Ihr müsst euch also einigen, ob ihr alle geht bzw. wer bleiben darf. **Bleibt einer (bzw. mehrere) von euch in der Wohnung**, während andere ausziehen, muss, wie schon oben beschrieben, unter Mitwirkung des Vermieters der **Mietvertrag geändert** oder ein **neuer Vertrag** gemacht werden.

Besondere Vereinbarung zwischen den Mitbewohnern bei einem WG-Mietvertrag mit allen WG-Mitgliedern als Hauptmieter

Wenn Teile deiner WG ausziehen und wenn im Mietvertrag für diesen Fall keine Vorsorge getroffen wurde und wenn der Vermieter auf den mit euch allen abgeschlossenen Mietvertrag besteht, solltet ihr wenigstens untereinander die Verantwortlichkeiten mit folgender Vereinbarung festsetzen:

- Der Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner (Mit-)Mietrechte. (So müssen die in der Wohnung verbleibenden Mieter nicht Angst haben, dass der Ausziehende nach z. B. drei Jahren wieder vor der Tür steht, auf seine (Mit-)Mietrechte pocht und wieder einziehen will.)
- Der Ausziehende gibt dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. (Wie sollten z. B. sonst die in der Wohnung verbleibenden Mieter in ein paar Jahren kündigen, wenn der ausgezogene Mieter dann vielleicht nach Brasilien ausgewandert ist?)
- Der in der Wohnung Verbleibende erklärt, dass den Ausziehenden im Innenverhältnis der Mieter für Vergangenheit und Zukunft keine Zahlungsverpflichtungen mehr treffen und dass er den Ausziehenden hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos haltet. (Damit muss der Ausgezogene zumindest im Innenverhältnis der ehemaligen WG mit keinen Forderungen mehr rechnen. Wenn er vom Vermieter in Anspruch genommen wird, obwohl er dort gar nicht mehr wohnt, kann er sich bei dem in der Wohnung Verbleibenden das Geld zurückholen.)





WG-Mietvertragsvariante 2: Nur ein WG-Mitglied als Hauptmieter - mit den anderen als seinen Untermietern

Viele Vermieter möchten auch bei einer WG den Mietvertrag mit nur einem Mieter abschließen. In diesem Fall solltest du dir zusammen mit deinen zukünftigen Mitbewohnern überlegen, wer von euch wahrscheinlich am längsten in der Wohnung bleiben wird. Derjenige sollte Hauptmieter werden. Denn wenn der Hauptmieter den Vertrag kündigt und auszieht, besteht die Gefahr, dass der Mietvertrag nicht auf einen anderen von euch übertragen wird. Die Folge: Ihr müsstet euch alle eine neue Wohnung suchen.

Der Hauptmieter schließt dann mit den anderen WG-Mitgliedern jeweils Untermietverträge über die Zimmer ab, in denen natürlich festgelegt wird, dass die Bewohner ein alleiniges Nutzungsrecht an einem bestimmten Raum haben und ein Mitnutzungsrecht an Küche, Bad, WC etc.

Der Hauptmieter wird in Zukunft für alles verantwortlich sein:

- Die fristgerechte Überweisung der monatlichen Miete in voller Höhe, egal ob die anderen WG-Mitglieder zahlen oder nicht
- Die Fortzahlung der Miete, auch wenn einzelne WG-Mitglieder ausziehen und noch kein neuer Mitbewohner gefunden ist
- Verpflichtungen aus Folgeverträgen, wie Strom- und Gasversorgung, Internet-, und TV-Anschluss, Haushaltsversicherung



Untermietverträge – am besten schriftlich!

Über die Untervermietung des Hauptmieters an jedes einzelne andere WG-Mitglied solltet ihr jeweils einen schriftlichen Vertrag abschließen.

Darin setzt ihr Folgendes fest:

- **Mietvertragspartner** (Hauptmieter = Untervermieter, Untermieter) mit Namen, Geburtsdaten und Adresse
- **Beschreibung des Mietgegenstandes** („Vermietet wird in der Wohnung Xxx-Gasse, Tür Nr. YY das im beiliegenden Plan rot schraffierte Zimmer zur alleinigen Nutzung; alle nicht farblich gekennzeichneten Räumlichkeiten (Bad, Vorraum, WC, Küche, ...) stehen dem Untermieter zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den anderen Bewohnern der Wohnung zur Verfügung. Alle anders farblich schraffierten Räume stehen anderen Bewohnern der WG zur alleinigen Nutzung zur Verfügung“) und der Ausstattung.
- Eventuell Übertragung der Regelungen aus dem Hauptmietvertrag über die Nutzung des Gartens, Fahrradabstellraums, der Waschküche und anderer Gemeinschaftsflächen
- **Datum des Mietbeginns bzw. der Übergabe**
- **Dauer des Mietvertrages** – entweder unbefristet (also „auf unbestimmte Zeit“), oder befristet „auf ... Jahre“; Achtung! Die gesetzliche Mindestfrist beträgt 3 Jahre; auf kürzere Zeit darf kein befristeter Vertrag abgeschlossen werden.
- **Bei einem unbefristeten Vertrag** sollte mit dem Untermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart werden, damit der Rest-WG ausreichend Zeit bleibt, einen neuen Mitbewohner zu finden.
- **Die Höhe des Untermietzins** in einem fix vereinbarten Betrag und auch eine Regelung, wie sich dieser Betrag verändert/verändern kann. (Man könnte die Berechnung „dahinter“ auch im Vertrag offen legen: z. B. der vereinbarte Untermietzins errechnet sich so: 1/3 der Kosten für Strom, Gas, Haushaltsversicherung, GIS und Internet)
- Ob eine **Kaution** zu bezahlen ist, und wenn ja, die Höhe und wie sie übergeben wird (bar oder auf einem Sparbuch)

3

WG-Mietvertragsvariante 3: Hauptmietverträge über einzelne Zimmer mit Mitnutzungsrecht an Gemeinschaftsräumen

Theoretisch kann ein Vermieter auch mit jedem WG-Mitglied einzeln einen Mietvertrag über das Recht auf die ausschließliche Nutzung eines Zimmers und die ...



... Mitnutzung der Gemeinschaftsräume der Wohnung wie Küche, Bad, WC, Vorzimmer abschließen. Damit ist jedes WG-Mitglied Hauptmieter seines Zimmers und hat damit zusammenhängend das Recht auf Benutzung von Vorzimmer, Küche, Bad, WC gemeinsam mit den anderen. Nachteil für die WG-Mitglieder ist dadurch, dass sie kein Mitspracherecht haben, an wen ein frei gewordenes Zimmer abgegeben wird.

In der Praxis wird diese Konstruktion selten angewendet.

Die Mietzinsbeihilfe in Tirol



Mietzinsbeihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes Tirol zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbauförderten Mietwohnungen.

- Mietzinsbeihilfe musst du schriftlich und jedes Jahr aufs Neue beantragen
- der Antrag ist beim zuständigen Gemeinde(Stadt)amt bzw. in Innsbruck beim Stadtmagistrat (Rathaus, 2. Stock) einzureichen
- du musst Hauptmieter sein, dh. du musst die Wohnung direkt vom Vermieter gemietet haben
- du musst mit Hauptwohnsitz gemeldet sein
- du brauchst einen schriftlichen Mietvertrag, der vergebührt worden ist

ACHTUNG:

Manche Gemeinden gewähren keine Mietzinsbeihilfe bzw. die meisten erst nach dem du mehrere Jahre dort gewohnt hast (bitte informiere dich, am Besten bereits vor deinem Umzug, über diese Wartefrist).

In Innsbruck gilt ab 1. September 2016 grundsätzlich eine 3-jährige Wartefrist.
Ausgenommen sind jene nach Innsbruck ziehenden Mieter, die insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Innsbruck gemeldet waren oder die letzten 6 Jahre vor Antragstellung in Innsbruck berufstätig waren bzw. sind.

Weitere Informationen unter: <https://www.innsbruck.gv.at/page.cfm?vpath=wohnen/foer-derungen/mietzins--und-annuitaetenbeihilfe>
und <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/mietzins/>

Die Höhe der Mietzinsbeihilfe hängt von mehreren Faktoren ab (wie viele Personen wohnen in der Wohnung, wie groß ist die Wohnung, wie viel verdienen die Mieter) und daher kann vorab/vor Antragstellung nicht ganz eindeutig geklärt werden, ob und in welcher Höhe Mietzinsbeihilfe gewährt werden kann. Im Zweifelsfall immer den schriftlichen Antrag stellen!

Die Wohnkostenbeihilfe für Wehr- und Zivildienstleistende

Die Wohnkostenbeihilfe für Wehr- und Zivildienstleistende soll es dir ermöglichen, deine schon **bestehende Wohnung** während deines Dienstes behalten zu können.

Dabei muss deine Wohnung eine abgeschlossene Einheit bilden, und du selbst musst für den Haushalt verantwortlich sein. Wohnst du bei den Eltern oder mit deinem Lebenspartner zusammen, kannst du die Wohnkostenbeihilfe nicht beantragen.

Die Leistungen

Die Bemessungsgrundlage für die Wohnkostenbeihilfe besteht u. a. aus deinen Ausgaben für die Wohnung und deinem Durchschnittseinkommen der letzten drei Monate des vorangegangenen Jahres. Die tatsächlichen Leistungen betragen **maximal 30 % deiner individuellen Bemessungsgrundlage**.

Für eventuelle Grundgebühren, z. B. für den Telefonanschluss, gibt es den Grundgebühren- Pauschalbetrag. Ausgaben für Strom und Heizung können nicht berücksichtigt werden.

EIN ANSPRECHPARTNER FÜR BEIDE GRUPPEN.

Auch als Zivildienstleistender suchst du beim Heerespersonalamt um diesen Zuschuss an. Der Antrag dafür wird dir zusammen mit dem Zuweisungsbescheid zugeschickt. Auskunft erhältst du beim Heerespersonalamt, Panikengasse 2, 1163 Wien unter 0810 242 811 jeweils von Montag bis Freitag von 07.30 – 16.00 Uhr.



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Abteilung Miet- und Wohnrecht

Maximilianstraße 7

6020 Innsbruck

Tel: 0800/22 55 22-1717

eMail: wohnen@ak-tirol.com

Schlichtungs- und Parifizierungsstelle der Stadt Innsbruck

Maria-Theresien-Straße 18

6020 Innsbruck

Tel: 0512/5360-2160

Fax: 0512/5360-1799

eMail: post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at


Wohnbeihilfe für Wehr- und Zivildienstleistende

Heerespersonalamt, Panikengasse 2, 1163 Wien, Tel.: 0810 242 811, Montag bis Freitag 07.30 – 16.00 Uhr

Bezirksgerichte

Unentgeltliche Rechtsauskünfte erhält man auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“. Die ist (meist) ein (Halb-) Tag in der Woche an dem Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.



Wir sind für Sie da 

Impressum
Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Verfasser: AK Wien

Überarbeitet von: Mag. Petra Wirth, Mag Kurt Steiner (AK Tirol)
Fotos: Fotolia.com

1. Auflage: Juni 2016

Arbeiterkammer Tirol

Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck

www.ak-tirol.com

ak@tirol.com

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst

Kitzbühel, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel

Kufstein, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein

Landeck, Malsersstraße 11, 6500 Landeck

Lienz, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz

Reutte, Mühlner Straße 22, 6600 Reutte

Schwaz, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz

Telfs, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

kostenlose AK Servicenummer:

Tel. 0800/22 55 22

