

Meine **erste Wohnung**



MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent



Für die
Stadt Wien



Meine **erste Wohnung**

Vorwort 2

Tipps zur Wohnungssuche 4

Rechtliche Infos und FAQs 6

Rechtliche Grundlagen 18

Die Stadt Wien hilft – Förderungsmöglichkeiten 21

Praktische Tipps 22

Kontakte 24



Die erste eigene Wohnung ist ein Meilenstein im Leben eines jungen Erwachsenen. Der Schritt in die Eigenständigkeit ist spannend und schwierig zugleich. Die Stadt Wien hilft gerne, um genau diesen Start in ein neues Leben erfolgreich zu meistern. Denn beim sozialen Wohnbau

dreht sich alles darum, dass Wohnen leistbar und an persönliche Wünsche angepasst ist.

Speziell für junge Wohnungssuchende gibt es im sozialen Wohnbau eine Fülle an Möglichkeiten. Dieser Ratgeber gibt

Ihnen einen Überblick dazu. Hier finden Sie die wichtigsten Angebote und Ansprechpersonen zum Thema Wohnen und Mietrecht in Wien. Relevante Facts, Checklisten und Tipps zur Wohnungssuche bis hin zum Einzug geben Hilfestellung für ein erfolgreiches erstes, eigenes Zuhause.

Die MieterHilfe – kostenlos, kompetent, konsequent

Als Wohnbaustadträtin ist mir der Schutz von Mieter*innen besonders wichtig. Ein starker Mieter*innenschutz trägt maßgeblich zur hohen Wohn- und Lebensqualität in unserer Stadt bei.

Doch Recht zu haben, ist zu wenig. Wie Sie zu Ihrem Recht als Mieter*in kommen, erfahren Sie bei den Expert*innen der MieterHilfe. Kompetent, rasch und unbürokratisch erhalten Sie in dieser Service-Einrichtung der Stadt Wien Beratung rund ums Wohnrecht sowie Soforthilfe bei Wohnungsproblemen jeglicher Art. Besonders empfehle ich auch den Mietvertrags-Check, von dem alle profitieren, die eine neue Wohnung mieten und beim Mietvertrag auf Nummer Sicher gehen möchten.

Auf der Website der MieterHilfe finden Sie neben einem umfangreichen Glossar

und Berichten zu aktuellen Themen auch Fallbeispiele, FAQs und nützliche Tools, wie etwa den Mietzinsrechner, den Ablöserechner oder den Makler-Provisionsrechner. So können Sie die Betriebskosten oder die Miete bequem von Zuhause aus kontrollieren. Sehr beliebt sind auch die von den Mietrechtsexpert*innen der MieterHilfe erstellten Mustermietverträge, die zum kostenlosen Download zur Verfügung stehen.

Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot für alle Wiener*innen – telefonisch, persönlich oder auf mieterhilfe.at, um zu Ihrem guten Recht als Mieter*in zu kommen!

Herzliche Grüße
Ihre

Kathrin Gaál
Vizebürgermeisterin und
Stadträtin für Wohnen, Wohnbau,
Stadterneuerung und Frauen

Tipps zur Wohnungssuche

Die Stadt Wien bietet im Bereich des Wohnbaus ein breites und kostenloses Beratungs- und Serviceangebot. Ob geförderte, gefördert sanierte Wohnungen oder Gemeindewohnungen. Bei der **Wohnberatung Wien** gibt es alle Informationen über den sozialen Wohnbau aus einer Hand. Erfahrene Mitarbeiter*innen informieren über das Wohnungsangebot der Stadt Wien – kostenlos und ohne Maklerprovision.

Das Servicecenter der Wohnberatung Wien befindet sich in der Guglgasse 7-9/ Ecke Paragonstraße 4 im 3. Bezirk und ist optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mit der U3 bis zur Station Gasometer, danach sind es nur noch wenige Schritte zu Ihrer persönlichen Wohnberatung.

Bitte vereinbaren Sie unbedingt telefonisch unter +43 1 24 111 einen Termin (werktags 7 bis 18 Uhr) für eine persön-

liche Beratung. Die derzeit gültigen Öffnungszeiten und das aktuelle Wohnungsangebot sind rund um die Uhr auf wohnberatung-wien.at abrufbar.

Speziell für junge Menschen

Wenn Sie jünger als 30 Jahre sind, über keine eigene Wohnung oder kein eigenes Haus (Hauptmietvertrag/Eigentum) verfügen und seit über zehn Jahren bei Ihren Eltern hauptgemeldet sind, können Sie sich für ein Wiener Wohn-Ticket für Jungwien*innen anmelden.

Damit können Sie zwei Angebote für eine Gemeindewohnung mit maximal zwei Wohnräumen erhalten. Auch nach Ablehnung dieser Wohnungsangebote können Sie Ihr Wiener Wohn-Ticket für die Suche nach einer kostengünstigen geförderten Wohnung – z.B. aus dem SMART-Wohnungsprogramm – nutzen. Mehr dazu auf wohnberatung-wien.at



Aktion für Lehrlinge

Wenn Sie eine Lehrstelle in Wien haben und nicht in Wien hauptgemeldet sind, dann können Sie von der „Aktion für Lehrlinge“ profitieren und eine Ein-Zimmer-Wohnung in einem der 23 Gemeindebezirke erhalten (Bezirkswünsche können leider nicht berücksichtigt werden).

Voraussetzungen dafür sind das passende Alter bei der Antragstellung (18. bis zum vollendeten 25. Lebensjahr), österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt, kein Hauptwohnsitz in Wien und schließlich eine Lehrstelle in der Bundeshauptstadt.

Jungarbeitnehmer*innen

Wenn Sie nicht in Wien hauptgemeldet sind und innerhalb der letzten zwölf Monate eine Lehre in Wien erfolgreich abgeschlossen haben, können Sie mit der „Aktion für Jungarbeitnehmer*innen“ eine Ein-Zimmer-Wohnung in einem der 23 Gemeindebezirke erhalten. Die Altersgrenze liegt auch hier beim 18. bis zum 25. Lebensjahr, weiters ist die österreichische Staatsbürgerschaft erforderlich, sowie ein erfolgreicher Lehrabschluss und ein aufrechtes Arbeitsverhältnis in Wien.

Weitere Informationen zum Wohnen für junge Menschen erhalten Sie unter wohnservice-wien.at und im persönlichen Beratungsgespräch.

Rechtliche Infos und FAQs

Die erste eigene Wohnung

Die Suche nach der ersten eigenen Wohnung ist etwas ganz Besonderes. Viele Dinge schwirren einem dabei im Kopf herum, die Vorfreude ist groß. Zu Größe, Lage, Preis und Ausstattung der neuen Bleibe gibt es wahrscheinlich schon ganz konkrete Vorstellungen.

In Wien stehen Ihnen viele Möglichkeiten des Wohnens offen – ein Zimmer im Studentenheim, eine WG oder eine

Wohnung aus dem sozialen bzw. privaten Wohnungsmarkt.

Wohnen soll für junge Menschen erschwinglich und leistbar bleiben. Zusätzlich zur Direktunterstützung über Beihilfen investiert die Stadt Wien über die Wiener Wohnbauförderung gezielt und nachhaltig in den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung. Das wirkt stark preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt und schafft zusätzliche Angebote.



Um für die nächsten Jahre glücklich und sicher wohnen zu können, sind aber auch noch andere und in der Regel weit weniger geläufige Faktoren zu beachten, über die wir in dieser Broschüre informieren wollen.

Fragen zur Mietwohnung

Schon der Weg zum Mietvertrag kann tückisch sein: Häufige Fragen, die in diesem Zusammenhang auftauchen, sind z. B.:

- Wie soll ich eine Wohnung suchen?
- Wieviel Provision darf der/die Makler*in verlangen?
- Was ist ein Anbot?
- Wie hoch darf die Kautions sein?
- Ist die Miete zu hoch?
- Muss ich Vertragserrichtungsgebühren bezahlen usw.

Es lohnt sich also, die Unterstützung der Mieterhilfe frühzeitig – am besten bevor etwas unterschrieben wird – in Anspruch zu nehmen. Die Expert*innen der Mieterhilfe stehen Ihnen gerne und kostenlos für Fragen zur Verfügung.

Bevor Sie sich auf Wohnungssuche begeben, sollten Sie sich jedenfalls Klarheit darüber verschaffen, welche Gesetze für

Mietverhältnisse von Bedeutung sind (siehe „**Rechtliche Grundlagen**“). Denn dies ist die Grundlage dafür, welche Rechte und Pflichten Sie als Mieter*in haben, wie gut geschützt Sie als Mieter*in sind und ob die Mietzinshöhe Beschränkungen unterliegt oder doch frei vereinbart werden kann, Stichwort: „Vertragsfreiheit“.

Woraus setzt sich der Mietzins zusammen?

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes besteht der Mietzins aus folgenden Bestandteilen:

- Hauptmietzins
- Anteil an den (Haus-)Betriebskosten
- Anteil an besonderen Aufwendungen, wie z.B. einem Aufzug oder einer Zentralheizung als Gemeinschaftsanlage
- Angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und/oder sonstige Leistungen

In der Regel kommt noch die Umsatzsteuer hinzu.

Was macht eigentlich ein*e Makler*in?

Immobilienmakler*in ist, wer gewerbsmäßig Geschäfte über unbewegliche Sachen mit einem Dritten vermittelt. Makler*innen vermitteln also fremde Geschäfte. Sie bringen Menschen, die z.B.

eine Wohnung suchen, mit Menschen zusammen, die eine Wohnung abzugeben haben (vermieten oder verkaufen möchten).

Zumeist stehen Makler*innen in Österreich sowohl mit der/dem Wohnungssuchenden als auch mit der/dem Abgeber*in in einem Auftragsverhältnis. Bei erfolgreicher Geschäftsvermittlung ist Makler*innen daher grundsätzlich von beiden Vertragsparteien eine Provision zu bezahlen. In den meisten Fällen ist jedoch der/die Vermieter*in Auftraggeber, der dann mit dem/der Makler*in vereinbart, dass nur der/die Mieter*in provisiionspflichtig sein soll.

Maklerprovision

Makler*innen dürfen bis zu zwei Bruttomieten Provision für unbefristete oder auf über 3 Jahre befristete Mietverhältnisse verlangen. Für alle, die einen Mietvertrag auf 3 Jahre oder weniger vereinbaren, ist höchstens eine Provision in Höhe einer Bruttomiete zulässig. Als Bruttomiete gilt hier der reine Nettohauptmietzins plus Betriebskosten ohne Umsatzsteuer. Zu dieser Summe kommen dann 20 Prozent Umsatzsteuer dazu. Bei Mietverhältnissen, die in den Teilanwendungsbereich

des Mietrechtsgesetzes fallen, können auch die Heizkosten in die Bruttomiete eingerechnet werden.

Wichtig: Dem/Der Makler*in steht keine Provision zu, wenn er/sie selbst Vertragspartner*in des Geschäfts wird. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen Makler*in und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der/die Makler*in nur dann Anspruch auf Provision, wenn der/die Auftraggeber*in unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hingewiesen wird.

Vermittelt ein/eine Immobilienverwalter*in einen Mietvertrag über eine Wohnung, die in einem Haus gelegen ist, mit dessen Verwaltung er/sie betraut ist, so darf von Mieter*in höchstens die Hälfte der sonst zulässigen Provision verlangt werden. Wird hier zu viel verrechnet, kann man auch im Nachhinein die zu viel bezahlte Provision gerichtlich geltend machen (Verjährungsfrist 3 Jahre). Im Altbau und geförderten Neubau kann die unzulässige Provision als illegale Ablöse zehn Jahre bei der Schlichtungsstelle zurückgefordert werden.



Mietanbot – was ist das und was ist dabei zu beachten?

Wenn der/die Mieter*in dem/der Vermietenden gegenüber mündlich oder schriftlich erklärt, dass er/sie eine Wohnung anmieten oder kaufen will, stellt dies ein Anbot dar. Ein Miet- oder Kaufanbot ist eine verbindliche Vertragserklärung, von der Wohnungssuchende nicht nach Belieben Abstand nehmen können! Ein Anbot stellt allerdings keine „Reservierung“ der Wohnung für den/die Wohnungssuchende*n dar.

Von Makler*innen vorformulierte, schriftliche Angebote werden in der Praxis sehr oft vorschnell von Wohnungssuchenden

unterschrieben. Der/Die Makler*in legt ein von Wohnungssuchenden unterschriebenes Anbot in der Folge dem/der Vermieter*in vor, der/die entscheiden kann, ob er/sie das Anbot annimmt oder nicht.

Mit rechtzeitiger Annahme des Anbots durch den/die Vermieter*in kommt bereits ein vertragliches Verhältnis zustande, das sowohl Wohnungssuchende als auch Vermieter*innen bindet. Erst zu diesem Zeitpunkt hat der/die Makler*in einen Provisionsanspruch.

In einem schriftlichen Anbot sollten daher bereits alle für die künftigen Mieter*innen

wichtigen Haupt- und Nebenpunkte des Mietvertrages enthalten sein.

Bei Unterzeichnung eines Anbots sind zunächst einmal nur Wohnungssuchende für einen „angemessenen Zeitraum“ (im Regelfall nicht länger als vierzehn Tage) daran gebunden. Die Bindungsdauer kann auch ausdrücklich im Anbot angeführt sein. Nimmt der/die Vermieter*in das Angebot nicht fristgerecht an, entsteht auch kein Provisionsanspruch.

Was ist ein Haupt-/Untermietvertrag?

Ein **Hauptmietvertrag** liegt vor, wenn der/die Vermieter*in Eigentümer*in, Mieter*in des ganzen Hauses oder Fruchtgenussberechtigte*r der Liegenschaft ist. Steht die Liegenschaft im Eigentum mehrerer Miteigentümer*innen, so kann nur die Eigentümermehrheit einen Hauptmietvertrag begründen.

Wird eine Eigentumswohnung von Wohnungseigentümer*in oder Wohnungseigentumsbewerber*in vermietet, so handelt es sich ebenfalls um ein Hauptmietverhältnis.

Beim **Untermietvertrag** kommt das Mietverhältnis mit einer Person zustande, die

oben nicht genannt ist. Zum Beispiel: Der/Die Hauptmieter*in vermietet zwei Räume seiner/ihrer Wohnung an eine/n Untermieter*in weiter.

Hinweis: Da Untermiete in rechtlicher Sicht weniger abgesichert ist als Hauptmiete, empfiehlt es sich bei Untermietverträgen immer nachzufragen und im Zweifel nachzuforschen, wer Vertragspartner*in ist und in welcher Rechtsstellung diese/r zur/zum Liegenschaftseigentümer*in steht. Die Eigentumsverhältnisse an einer Liegenschaft und die Lösung der Frage, ob eine Eigentumswohnung vorliegt, ergeben sich aus dem Grundbuch.

Sonderfall Wohngemeinschaft

Unter Wohngemeinschaft wird allgemein das Zusammenleben mehrerer nicht verwandter Personen verstanden. Aus welchen Gründen sie zusammenwohnen, ist mietrechtlich unerheblich. Wichtig ist jedoch die Rechtsstellung der einzelnen Bewohner*innen. In der Praxis ergeben sich für Wohngemeinschaften drei Möglichkeiten der vertraglichen Gestaltung im Mietbereich:

- **Nur ein Wohngemeinschafts-Mitglied mietet die Wohnung**, die anderen sind



Untermieter*innen des/der einzige/n Hauptmieter*in. Verlässt der/die einzige Mieter*in die Wohnung, so müssen unter Umständen auch die anderen ausziehen.

- **Alle Wohngemeinschafts-Mitglieder unterschreiben den Mietvertrag**, sind daher gleichberechtigte Mitmieter*innen und haften für Mietzins und Schäden solidarisch. Damit ein/e Mitmieter*in aus dem Mietvertrag „aussteigen“ darf, ist die Zustimmung aller anderen Vertragspartner*innen erforderlich.
- **Über jeden Wohnraum wird ein einzelner Mietvertrag mit dem/der Vermieter*in abgeschlossen** (Sanitäräume, Küche etc. stehen jeweils zur Mitbenutzung offen). Es bestehen daher mehrere getrennte Mietverträge mit dem/der Vermieter*in.

Ablöse

Zunächst ist danach zu unterscheiden, ob das Mietverhältnis dem Teil- oder Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt. Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann eine Ablöseforderung gröblich benachteiligend oder sogar sittenwidrig sein. Im Vollenwendungsbereich des Miet-

rechtsgesetzes (und auch bei Genossenschaftswohnungen) sind speziellere Regelungen vorgesehen. Es wird zwischen zulässigen und verbotenen Ablösen unterschieden. Verbotene Ablösen sind zum Beispiel die Ablöse für den Abschluss eines Mietvertrages. Ein klassisches Beispiel dafür: Entweder Sie zahlen € 5.000, – oder Sie bekommen den Mietvertrag nicht. Eine derartige Forderung der vermietenden Person oder der Verwaltung ist eine verbotene Ablöse. Der/Die Vermieter*in kann auch für den Zustand der Wohnung keine Ablöse verlangen. In diesen Fällen kann eine nicht gerechtfertigte Ablöse innerhalb von zehn Jahren (bei der Schlichtungsstelle/Gericht) zurückgefordert werden. Man sollte in jedem Fall auf eine Bestätigung für die Leistung der Ablöse bestehen, andernfalls so gut wie möglich dokumentieren, dass eine Ablöse bezahlt wurde (Überweisung, Behebung und Übergabe vor Zeugen).

Möbelablöse

Muss ich eine Ablöse z.B. für die Möbel bezahlen?

Falls im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung eine Ablösezahlung von Ihnen verlangt wird, wenden Sie sich

unbedingt an die Mieterhilfe. Hier beurteilen Spezialist*innen kostenlos, ob die Forderung berechtigt ist.

Vormieter*innen können für bauliche Investitionen in eine Mietwohnung oder für Möbel (Möbelablöse) mit Neumieter*innen eine Ablöse vereinbaren, wenn das Belassen des Inventars in der Wohnung von dem/der Vermieter*in erlaubt wird. Die Höhe der Forderung muss sich am Zeitwert orientieren. Liegt der verlangte Preis über diesem Wert, liegt insoweit eine verbotene Ablöse vor. Bei beweglichen Dingen wie z.B. Küche, Fernseher, Schränke und sonstigen Einrichtungsgegenständen gilt es einen Wert festzulegen, dies kann aber ohne Sachverständigen schwierig sein.

Tipp:

Mit dem kostenlosen Wiener Ablöse-rechner der Mieterhilfe kann online rasch festgestellt werden, ob der geforderte Betrag für die im Mietgegenstand verbliebenen oder verbleibenden Inventargüter angemessen ist:

mieterhilfe.at/tools/abloeserechner



Kaution

Die meisten Vermieter*innen verlangen von Mieter*innen eine Kaution. In welcher Form die Kaution zu bezahlen ist, kann frei vereinbart werden. Häufig sind Barkautionen, möglich sind aber auch übergebene Sparbücher oder Bankgarantien. Die Kaution dient als Sicherstellung für etwaige Schadensersatzforderungen, aber auch für Zinsausfälle während der Mietdauer.

Vermieter*innen haben die Kaution fruchtbringend (also zinsbringend) zu veranlagen. Dies wird in der Regel ein Sparbuch sein, das Mietrechtsgesetz lässt aber auch andere Veranlagungsformen

zu, wenn diese eine ähnliche Verzinsung und Sicherheit gewährleisten. Die Kaution ist unverzüglich nach Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben, wenn keine offenen Forderungen zur Gegenrechnung bestehen. Mit der Kaution dürfen aber bei Ende des Vertragsverhältnisses nicht die normalen Abnutzungsschäden der Wohnung abgerechnet werden. Sie darf nur für darüber hinausgehende, vom Mieter schuldhaft verursachte Schäden oder eine übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes beansprucht werden. Die Beratungspraxis der MieterHilfe zeigt allerdings, dass die Kaution oft ungerechtfertigter Weise länger oder sogar zur Gänze einbehalten wird.

Ist dies der Fall, so kann ein Antrag bei der Schlichtungsstelle auf Feststellung des rückforderbaren Kautionsbetrages eingebracht oder eine Klage auf Rückzahlung der Kaution bei Gericht eingebracht werden.

Expert*innen-Tipp:

Auf jeden Fall genau dokumentieren, wie der Zustand der Wohnung bei Übernahme und Rückstellung war (Fotos, Protokoll, Zeug*innen).

Kosten

Seit 11.11.2017 sind schriftliche Mietverträge über Wohnungen nicht mehr beim Finanzamt zu gebühren.

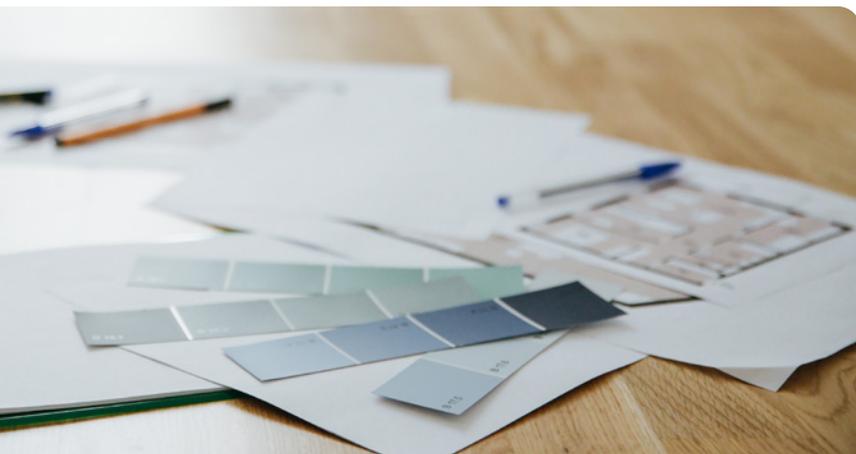
Die Erfahrung der MieterHilfe zeigt aber auch, dass viele private Vermieter*innen eine „Bearbeitungsgebühr“, „Manipulationsgebühr“ oder auch eine „Vertragserrichtungsgebühr“ verlangen und sich auf diese Weise ein zusätzliches „Körpergeld“ erwirtschaften. Im Vollenwendungsbebereich des Mietrechtsgesetzes sind solche Gebühren nicht zulässig und können über einen Antrag bei der Schlichtungsstelle zurückgefordert werden.

Wohnungsübernahme – was ist dabei zu beachten?

Anlässlich der Wohnungsübernahme sollten Sie unbedingt mit dem/der Vermieter*in oder bevollmächtigten Mitarbeiter*innen der Hausverwaltung die Wohnung gemeinsam besichtigen. Dabei kann festgestellt werden, ob der bei Erstbesichtigung zugesagte Zustand auch tatsächlich vorliegt bzw. ob Schäden vorhanden sind.

Allfällige Mängel oder Schäden sollten dabei in einem Wohnungsübergabeprotokoll schriftlich festgehalten und idealerweise von beiden Parteien unterschrieben werden. Diskussionen über das Ausmaß der Abwohnung oder die angebliche Verursachung von Schäden während der Mietdauer können so bei Auszug aus der Wohnung verhindert werden. Überprüfen Sie, ob alles funktioniert und machen Sie Fotos. Informieren Sie den/die Vermieter*in über Schäden mittels eingeschriebenem Brief und fordern Sie diese/diesen zur Behebung auf.

Die MieterHilfe empfiehlt die Verwendung des Musters „Wohnungsübernahmeprotokoll“, das auf der Website mieterhilfe.at kostenlos zum Download bereitsteht.



Allgemeiner Tipp!

Möglichst alle Unterlagen rund um die Wohnung aufbewahren, auch wenn diese vorerst unwesentlich erscheinen. So kann eine Mietzinsvorschrift, Betriebskostenabrechnung oder ein sonstiges Schreiben der vermietenden Person bei späteren Fragen oder Unklarheiten sehr wichtig werden.

Hier eine Übersicht, was auf jeden Fall aufbewahrt werden sollte:

- Mietvertrag samt aller Beiblätter
- Sämtliche Ergänzungen oder Änderungen des Mietvertrages

- Alle Unterlagen, die Sie bei Vertragsabschluss erhalten (Mietanbot, Zahlungsbestätigungen über Provision, Kaution, Übernahmeprotokoll etc.)
- Mietzinsvorschriften
- Schreiben des/der Vermieters*in
- Vereinbarungen über Sonderrechte (z.B. Gartenbenützung, Satellitenanlage etc.)
- Bewilligungen betreffend des Umbaus der Wohnung

Zumindest drei Jahre lang sollten Sie aufbewahren:

- Betriebskostenabrechnungen
- alle Kontoauszüge, mit denen Sie Ihre Mietzahlungen nachweisen können

Auch wenn das Mietverhältnis beendet wird, ist es ratsam, die genannten Unterlagen noch einige Zeit aufzuheben, um gegebenenfalls unberechtigten Forderungen mit den nötigen Beweisen entgegenzutreten zu können.

Der Mietvertrag

Ist man dann endlich am Ziel angelangt und hat seine Traumwohnung gefunden, muss man sich auch noch mit den Details und Wirren des künftigen Mietvertrags auseinandersetzen. Immerhin ist dieser die Vertragsgrundlage zwischen Vermieter*in und Mieter*in. Bei einem Mietvertrag handelt es sich um ein sogenanntes „Dauerschuldverhältnis“, also eine Vertragssituation, die auf eine längere Zeitspanne ausgerichtet ist. Es ist daher immens wichtig, besonderes Augenmerk auf einen rechtlich korrekten und ausgewogenen Vertrag zu legen.

Mietvertrag-Check

Die Expert*innen der MieterHilfe raten Ihnen, beim Mietvertrag auf folgende Punkte besonders zu achten:

- Höhe des Mietzinses
- Wertanpassung/Indexregelung des Mietzinses

- Höhe und Veranlagung der Kaution
- Laufzeit des Mietvertrages bzw. Befristung
- Kündigungsfristen und Termine
- Erhaltungspflichten
- Rückstellung der Wohnung (z.B. verbotene Klausel, wie etwa eine Ausmalverpflichtung bei Auszug)
- Verzicht auf Schadenersatz durch den/die Mieter*in (z.B. bei zeitweiligem Ausfall von technischen Anlagen)

Neben diesen aufgelisteten Themen kann es natürlich noch weitere „Unklarheiten“ im Mietvertrag geben, darum „prüfe, wer sich bindet“.

Tipp: Rat von Expert*innen einholen!

Die MieterHilfe steht Ihnen dafür gerne kostenlos zur Verfügung.

Sollten Sie Fragen zum Mietvertrag haben oder sollten Unklarheiten bei der Formulierung auftreten, ist es immer ratsam, das Team der MieterHilfe zu kontaktieren! (Telefonisch +43 1 4000/8000, persönlich 1030 Wien, Guglgasse 7-9, Mo-Fr von 9.00 bis 17.00 Uhr oder per E-Mail: office@mieterhilfe.at)



Rechtliche Grundlagen

Welche Gesetze wirken auf Ihr Mietverhältnis?

Die wichtigsten Bestimmungen zum Mietverhältnis finden Sie im

- allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB),
- Mietrechtsgesetz (MRG) und im
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Daneben befinden sich auch wesentliche Bestimmungen in

- der Zivilprozessordnung (ZPO),
- im Konsumentenschutzgesetz (KSchG),
- im Bauträgervertragsgesetz (BTVG),
- im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und
- in den Wohnbauförderungsgesetzen des Bundes und der Länder.

Welche Gesetze im konkreten Fall anwendbar sind, hängt vom Vertragszweck (z.B. Mietwohnung, Hotelzimmer, Heimplatz) und von dem/der Vermieter*in

(z.B. Unternehmen oder Privatperson, Genossenschaft oder gewerbliche*r Vermieter*in) ab.

Tipp:

Um Mieter*innen durch den „Gesetzesdschungel“ zu leiten, sind die Expert*innen der Mieterhilfe da – kontaktieren Sie uns, wir helfen Ihnen weiter.

Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes (MRG)

§ 1 MRG regelt, ob das Mietverhältnis dem MRG überhaupt und wenn doch, welchem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Teil- oder Vollenwendungsbereich) es unterliegt. Die Einordnung des Mietverhältnisses ist von großer Bedeutung, denn sie entscheidet darüber, wie weit die Rechte und Pflichten von Vermieter*innen und Mieter*innen

gesetzlich (zwingend) vorgegeben sind und vertraglich nicht zum Nachteil der Mieter*innen geändert werden können.

Mietrechtsgesetz – Vollaussnahme

Nachfolgende Vertragsverhältnisse fallen völlig aus dem Schutzbereich des MRG heraus. Hier gelten beispielsweise keine Befristungsregeln und auch keine Mietzinsbeschränkungen (außer den wenig praktischen Grenzen des Wuchers oder der „Verkürzung über die Hälfte“ nach dem ABGB).

- Beherbergung (Hotel) und Heimplatz (z.B. Studenten, Lehrlinge etc.)
- sozialpädagogisch betreutes Wohnen (karitative oder humanitäre Organisation)
- Dienst-, Natural- und Werkwohnungen
- auf max. sechs Monate befristete Verträge über „Zweitwohnungen“ bei berufsbedingtem Ortswechsel
- Ferienwohnungen
- Ein- bzw. Zweiobjekthäuser (Mietverträge nach dem 01.01.2001)

Mietrechtsgesetz – Vollenwendung

Mietgegenstände in Gebäuden mit mehr als zwei Objekten* im

- „Altbau“ (Baubewilligung (BB) für das

Gebäude bis 08.05.1945 erteilt)

- „Neubau“ (BB für das Gebäude bis 30.06.1953 erteilt)
 - o ausgenommen Eigentumswohnungen**
- **geförderten „Neubau“** (BB für das Gebäude nach dem 30.06.1953 erteilt)
 - o ausgenommen Eigentumswohnungen*

*Räume in einem nachträglichen Dachbodenausbau werden unter Umständen nicht gezählt.

**In manchen Fällen fallen auch im Neubau Eigentumswohnungen in den Vollenwendungsbereich des MRG.

Auf Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen (Genossenschaftswohnungen) ist in der Regel auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anwendbar.

Bei der Vermietung von Altbauwohnungen darf in der Regel höchstens ein Richtwerthauptmietzins samt Zu- und Abschlägen verlangt werden. Ansonsten dürfen Vermieter*innen einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren außer für sogenannte Kategorie D – Wohnungen (z.B. Gang-WC).

Bei befristeten Mietverhältnissen ist der Hauptmietzins um 25% zu vermindern.
– Befristungsabschlag.

Tipp!

Der „Mietzinsrechner“ bietet eine gute Orientierungshilfe dafür, ob der vereinbarte Mietzins „erlaubt“ ist. Er filtert Ausnahmen heraus, in denen der Richtwertmietzins nicht zur Anwendung kommt. Den Mietrechner der Stadt Wien gibt es online auf: mieterhilfe.at/tools/mietenrechner

Mietrechtsgesetz – Teilanwendung

Mietgegenstände in Gebäuden mit mehr als zwei Objekten* im

- **nicht geförderten (frei finanzierten) „Neubau“** (BB für das Gebäude nach dem 30.06.1953 erteilt)
- **Dachbodenausbau oder Aufbau** (BB für das Objekt nach dem 31.12.2001 erteilt)
- **Zubau** (BB für das Objekt nach dem 30.09.2006 erteilt)
- **Eigentumswohnungen**** (BB für das Gebäude nach dem 08.05.1945 erteilt)

*Räume in einem nachträglichen Dachbodenausbau werden unter Umständen nicht gezahlt.

**In manchen Fällen fallen auch im Neubau Eigentumswohnungen in den Vollenwendungsbereich des MRG.

Nur folgende Bestimmungen des MRG kommen hier zur Anwendung:

- Die Regeln über das Mietrecht im Todesfall (Eintrittsrecht bestimmter Personen nach dem Tod des Mieters bzw. der Mieterin; §14 MRG)
- Die Regelungen zur Kautions (§ 16b MRG)
- Die Vorschriften über die Befristung und die Kündigungsschutzbestimmungen
- Hauptmietzinsanhebung bei Altverträgen (§ 45, § 46 im Todesfall)

Die Stadt Wien hilft – Fördermöglichkeiten

Wohnbeihilfe

Die Gewährung einer Wohnbeihilfe ist von Haushaltsgröße, Wohnungsgröße, Einkommen und zumutbarem und anrechenbarem Wohnungsaufwand abhängig. Nähere Informationen gibt es bei der MA 50 (Wohnbeihilfe). Wohnbeihilfe können im Übrigen auch Wohngemeinschaften beantragen.

Eigenmittlersatzdarlehen

Das „Ein-Prozent-Landesdarlehen“ ist eine personenbezogene Förderung zur Finanzierung der Bau- und Grundkosten (=Eigenmittel) von geförderten Wohnungen. Sie kann in Anspruch genommen werden, wenn aufgrund der Haushaltsgröße und des Einkommens diese Förderung möglich ist.

Jungwiener*innen-Darlehen

Junge Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen erhalten ein nur mit einem Prozent verzinstes Darlehen der Stadt für



die Baukosten sowie einen Aufschub für die Rückzahlung eines Teils der Grundkosten. Der Eigenmittelanteil stellt somit keine Hürde mehr dar und junge Menschen, Alleinerziehende sowie Jungfamilien haben einen noch besseren Zugang zum geförderten Wiener Wohnbau.

Praktische Tipps

Allerdings gibt es auch jetzt noch ein paar Dinge zu beachten. Zum Beispiel, falls in der neuen Wohnung noch etwas zu renovieren ist oder Sie neue Möbel bestellt haben, müssen Sie das zeitlich gut koordinieren und z.B. Lieferzeiten beachten. Der Umzugstag kann sonst ganz schnell im Chaos versinken.

Vorbereitung des Umzugs

- Umzugsfirma beauftragen oder Freund*innen „einteilen“
- Kleinmaterial besorgen – Schnüre, Klebeband, Arbeitshandschuhe, Putzmaterial, Parkscheine, Verpflegung für den Tag, Werkzeugkiste etc.
- Auto(s) organisieren – im Freundeskreis oder Leihautos mieten
- Einen Stellplatz fürs Auto möglichst in Haustornähe organisieren
- Kisten packen und gut beschriften, eventuell mit Bestimmungsort oder Inhalt

An-/Um- oder Neumeldung

- Strom/Gas (Wichtig: Termin für die Endablesung vereinbaren)
- Radio/Fernsehen, Telefon, Internetanschluss
- Wohnsitz beim Meldeamt innerhalb von drei Tagen ummelden

Tipp!

Adressänderungen bekannt geben bei Arbeitsstelle, Schule, Universität, Behörden, Abonnements, Krankenkasse, Bank, Versicherungen, Finanzamt und eventuell einen Nachsendeauftrag bei der Post einrichten.



Kontakt

MieterHilfe

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Telefonische und persönliche Beratung:

Mo bis Fr 9 bis 17 Uhr

Telefon: 01/4000-8000

E-Mail: office@mieterhilfe.at

www.mieterhilfe.at



Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50)

1190 Wien, Muthgasse 62

Telefonische Auskunft: Mo bis Fr 7.30 bis 15.30 Uhr

Telefon: 01/4000-74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Gruppe Wohnbeihilfe

1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31/Stiege 3, 2. OG, Zi 228

Parteienverkehr:

Mo, Di, Do und Fr 8.00 bis 13.00 Uhr

Do 15.30 bis 17.30 Uhr

Telefon: +43 1 4000-74880

www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbeihilfe

Wohnberatung Wien

1030 Wien, Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße 4

Terminvereinbarung und Information:

Mo bis Fr 7 bis 20 Uhr

Aktuelle Öffnungszeiten unter www.wohnberatung-wien.at

Telefon: +43 1/24 111

E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

www.wohnberatung-wien.at

Wiener Wohnen Service-Center

1030 Wien, Rosa Fischer-Gasse 2

Öffnungszeiten:

Mo, Di und Do 8.00 bis 18.00 Uhr

Mi und Fr 8.00 bis 12.00 Uhr

Telefon: 05 75 75 75 (rund um die Uhr)

www.wienerwohnen.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GesmbH, Kommunikation, Guglgasse 7-9, 2. OG, 1030 Wien, Tel.: 01/24503, E-Mail: presse@wohnservice-wien.at *Gestaltung:* baumg-art-ner.com
Bildcredits: Wohnservice Wien/J. Fetz; L. Schedl; St. Zamisch, iStockphoto *Stand:* Juni 2022