

**AK
YOUNG**



HOME,

SWEET HOME

TIPPS FÜR DIE ERSTE WOHNUNG





VORWORT

MARKUS WIESER

AK Niederösterreich-Präsident und ÖGB Niederösterreich-Vorsitzender

Die erste eigene Wohnung ist immer etwas Besonderes. Aber so spannend es auch ist, auf eigenen Beinen zu stehen, so viele Herausforderungen müssen auch bewältigt werden. Zuerst einmal schon die Entscheidung, ob private Mietwohnung, ein Zimmer in einer WG oder vielleicht doch eine Genossenschaftswohnung? Gibt es vielleicht Klauseln, die zu deinem Nachteil sein könnten, das so genannte Kleingedruckte? Wie viel Maklerprovision darf eigentlich verlangt werden? Welche weiteren Kosten fallen noch an?

Wir haben für dich alle Themen rund um die erste Wohnung übersichtlich zusammengefasst und klären dich auch über deine Rechte und Pflichten als MieterIn auf. Und noch etwas tun wir für dich: Wir als Arbeiterkammer setzen uns dafür ein, dass das Wohnen wieder leistbar wird und genügend Wohnraum dort geschaffen wird, wo du gerne lebst.

Ich wünsche dir viel Vergnügen in deinen ersten eigenen vier Wänden!



INFORMATION- UND BERATUNGSSTELLE

AK NIEDERÖSTERREICH | **KONSUMENTENSCHUTZ**

AK-Platz 1 | 3100 St. Pölten

Web noe.arbeiterkammer.at/wohnen

Mail mietrecht@aknoe.at

Hotline Montag bis Freitag 8 - 13 Uhr DW 23333

**AK
YOUNG**

#ALLESGSCHMEIDIG

BEI DER BILDUNG?

SCHULE

LEHRE

STUDIUM

BEWERBUNGSTIPPS

**AK YOUNG ZEIGT DIR DEINE
MÖGLICHKEITEN BEI DER BILDUNG.**



FOLLOW US!  
AK YOUNG NIEDERÖSTERREICH

 akyoung@aknoe.at

 [akyoung.at](https://www.instagram.com/akyoung.at)

AKY Hotline
 **05 7171-22800**

AKY Beratungs-Hotline
 **05 7171-24000**

INHALT

- 06** SO FINDEST DU, WAS ZU DIR PASST!
- 07** WIE STELLST DU DIR DEINE WOHNUNG VOR?
- 08** GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN
- 10** PRIVATWOHNUNGEN
 - 12** INFORMIERE DICH ÜBER DEINE RECHTE
- 13** ALTERNATIVEN
- 14** ALLES HAT SEINEN PREIS - TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE
- 16** VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN MIETVERTRAG
 - 17** AUF DEM WEG ZU DEINEM ERSTEN MIETVERTRAG
 - 18** DIE NÖTIGEN BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES
- 20** WIE DIE WOHNUNGSÜBERGABE ABLAUFEN SOLLTE
 - 21** UNVERZICHTBAR! SCHUTZ DURCH EINE HAUSHALTS- / PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG
- 23** DIE WG: EINE GUTE ALTERNATIVE ZUR EIGENEN WOHNUNG
 - 24** BIST DU EIN WG-TYP?
 - 25** WG-REGELN
 - 28** VERSCHIEDENE VERTRAGSFORMEN FÜR WGS
- 32** DEINE RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG
- 33** DEINE PFLICHTEN AUS DEM MIETVERTRAG
- 34** WER MUSS FÜR WELCHE REPARATUREN AUFKOMMEN?
- 36** RECHTE UND PFLICHTEN BEIM AUSZIEHEN
 - 37** SPEZIALTHEMA AUSMALEN
- 38** DAMIT DU VON ANFANG AN GUT PLANEN KANNST



SO FINDEST DU, WAS ZU DIR PASST!

Egal ob du schon arbeitest, noch in Ausbildung bist oder studierst – 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! Damit bist du gut vorbereitet und kannst ein neues Zuhause finden, in dem du dich lang wohlfühlst.

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, Ablöse, 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. 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

DAS WICHTIGSTE ZUR MIETE

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

- Eine höhere Miete inklusive Heizung kann billiger sein als eine niedrigere, bei der die Heizkosten extra zu bezahlen sind.
- Vergiss nicht deine Energiekosten bei der Miete miteinzurechnen.

DIESE KRITERIEN KÖNNTEN BEI DER WOHNUNGSSUCHE WICHTIG SEIN:

- Wie groß soll die Wohnung sein?
- Welche Raumaufteilung soll sie haben? (z. B. willst du eine Küche oder reicht dir eine Kochzeile?)
- Brauchst du einen Balkon bzw. eine Terrasse?
- Soll die Wohnung eine Einbauküche oder andere Einrichtungsgegenstände haben?
- Ist eine Garage/Stellplatz vorhanden?
- Gefällt dir die Lage (Nähe zur Arbeit/Ausbildung/Uni, Verkehrsanbindung, Supermärkte, Cafés, Park usw.)?
- Wenn du ein Tier mitbringst: Sind Haustiere erlaubt?

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. Oben findest du eine Checkliste, mit der du ganz schnell sehen kannst, ob eine Wohnung zu dir passt oder nicht.

JETZT GEHT DIE SUCHE LOS!

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

- 🔥 Immobilienportale im Internet
- 🔥 Immobilienanzeigen in Tages- und Lokalzeitungen
- 🔥 Öffentliche Aushänge, z. B. in Supermärkten und Unis
- 🔥 **Wichtig:** dein persönliches Umfeld! Erzähle möglichst vielen Menschen (Freund:innen, Bekannten, Kolleg:innen), dass und was du suchst.

GENERELL GIBT ES ZWEI ARTEN VON MIETWOHNUNGEN:

- 🔥 Genossenschaftswohnungen von gemeinnützigen Bauträgern und
- 🔥 Wohnungen, die privat vermietet werden.

Auf den folgenden Seiten haben wir die wichtigsten Merkmale zusammengestellt: Was gibt es bei den einzelnen Formen zu beachten? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden? Was sind die Vor- und Nachteile?

Wir wünschen dir eine schnelle und erfolgreiche Wohnungssuche!

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

REDUZIERTER MIETEN, GEMEINNÜTZIGE BAUTRÄGER

Das Hauptmerkmal einer Genossenschaftswohnung ist, dass sie von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) vermietet wird. Daher ist die Miete meistens niedriger als für eine vergleichbare Wohnung auf dem freien Markt.

Nur wenn eine Immobilienfirma auch wirklich gemeinnützig arbeitet, wird ihr der Status einer GBV hoch offiziell von der Landesregierung zuerkannt.

Um eine Genossenschaftswohnung zu finden, hast du zwei Anlaufstellen:

1. Die jeweiligen Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Du kannst dich auch direkt bei einer GBV anmelden. Alle Bauträger und Kontaktinformationen findest du unter: www.gbv.at

2. Private Inserate

Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen haben manchmal das Recht, eine:n Nachmieter:in vorzuschlagen, wenn sie selbst ausziehen, und bieten deshalb ihre Wohnung in privaten Inseraten an. Aber Vorsicht: Manchmal werden dabei illegale Ablösen verlangt! Welche Ablösen ok sind und auf welche du dich nicht einlassen musst, findest du online auf noe.arbeiterkammer.at.

DER FINANZIERUNGSBEITRAG

Bei einer Genossenschaftswohnung übernimmst du mit deinem Finanzierungsbeitrag einen Teil der Bau- und Grundkosten. Wie hoch dein Anteil ist, richtet sich nach der Größe deiner Wohnung. Bezahlen musst du deinen Finanzierungsbeitrag bei Vertragsunterzeichnung oder wenn du in die Wohnung einziehst.

OHNE FINANZIERUNGSBEITRAG WÜRDEN DIE GRUND- UND BAUKOSTEN IN DIE MIETEN MITEINGERECHNET.

Dafür, dass du bereits mit dem Einzug deinen Finanzierungsanteil leistest, reduzieren sich die monatlichen Kosten. Würdest du nichts bezahlen, würden nämlich die Grund- und Baukosten in die monatliche Miete hineingerechnet werden.

RÜCKZAHLUNG DES FINANZIERUNGSBEITRAGS

Vom Finanzierungsbeitrag wird pro Jahr, in dem du die Wohnung gemietet hast, 1 % als „Verwohnung“ abgezogen. Ziehst du z. B. nach fünf Jahren wieder aus, bekommst du den Finanzierungsbeitrag minus 5 % zurückbezahlt.

Gerechnet wird das immer vom Erstbezugsdatum weg. Diese Summe muss dir die GBV innerhalb von 8 Wochen nach deinem Auszug überweisen.

DIE VORTEILE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG:

- ⚡ Keine Provision, in der Regel auch keine Kautions
- ⚡ Billigere Miete
- ⚡ Unbefristeter Mietvertrag

DIE NACHTEILE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG:

- ⚡ Beim Einzug wird ein Finanzierungsbeitrag (=Bau- und Grundkostenbeitrag) fällig



WIE DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN KANNST

Bei Genossenschaftswohnungen gibt es das Recht, in den bestehenden Mietvertrag eines nahen Familienmitglieds direkter Linie einzutreten.

- ⚡ Du kannst einen Mietvertrag übernehmen, wenn der/die ursprüngliche Mieter:in auszieht oder verstirbt.
- ⚡ Ihr müsst in direkter Linie miteinander verwandt sein (Eltern, Großeltern, Geschwister).
- ⚡ Ihr müsst zusammen in der betreffenden Wohnung gewohnt haben.

Allerdings gibt es eine Ausnahme, bei der du einen bestehenden Mietvertrag nicht so einfach übernehmen kannst: Reine Genossenschaften, die die Wohnungen nur an ihre Mitglieder vermieten. Die Weitergabemöglichkeit ist hier meist in der Satzung der Genossenschaft geregelt.



Alles, was du zu einem Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung wissen musst, findest du in der Infobroschüre „Wohnrecht für Mieter in Genossenschaftswohnungen“. Sie steht für dich zum Gratis-Download auf der AK-Website bereit:
<https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen>

PRIVATWOHNUNGEN

DER FREIE WOHNUNGSMARKT HAT BESONDERHEITEN



Jede:r Vermieter:in, der/die nicht die Gemeinde oder eine Gemeinnützige Bauvereinigung ist, wird als private:r Vermieter:in bezeichnet – egal ob es sich um eine riesige Immobilienfirma mit hunderten Wohnungen oder um den/die Besitzer:in einer einzigen Eigentumswohnung handelt.

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:innen, die den Vertrag zwischen Vermieter:in und Mieter:in vermitteln.

DIE IMMOBILIEN- MAKLER:INNEN

Wohnungen, die direkt von ihren Eigentümerinnen bzw. Eigentümern zur Miete angeboten werden, sind sehr selten. Der freie Wohnungsmarkt wird von Immobilienmaklerinnen bzw. -maklern dominiert. Ihre Aufgaben sind es:

- Vermieter:in und Interessent:in zusammenzubringen.
- zwischen den beiden Parteien einen Mietvertrag (oder Kaufvertrag) abzuschließen.

Seit 1. Juli 2023 gilt das Bestellerprinzip. Das heißt: Wer die Makler:innen zuerst beauftragt, zahlt. Das sind in der Regel die Vermieter:innen der Wohnung. Wenn aber Mieter:innen einen Makler beauftragen, eine Wohnung für sie zu suchen, die dem Makler noch unbekannt ist, dann zahlen sie die Provision. Das setzt aber einen Vertrag mit dem Makler voraus.

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/Die Makler:in darf die Umsatzsteuer von 20 %, die er/sie zu bezahlen hat, auf den/die zukünftigen Mieter:in überwälzen.
- Provision bei unbefristeten bzw. auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen: **maximal das Zweifache des monatlichen Bruttomietzinses**
- Provision bei auf drei oder weniger Jahre befristeten Mietverträgen: **maximal eine Bruttomonatsmiete**
- Provision, wenn der/die Makler:in gleichzeitig die Hausverwaltung betreibt: **maximal die Hälfte der in den beiden Punkten davor angeführten sonst geltenden Höchstgrenzen**



DEINE RECHTE BEI EINER PRIVATEN MIETWOHNUNG

Natürlich ist auch der private Mietmarkt vom Gesetzgeber geregelt. Allerdings sind die gesetzlichen Bestimmungen sehr kompliziert, und je nach Baualter 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:innen immer wieder gezwungen, auch hier ihr Recht einzuklagen.

INFORMIERE DICH ÜBER DEINE RECHTE

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

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen>

BEFRISTUNG UND KÜNDIGUNG

Leider sind mittlerweile die meisten Mietverträge befristet. Außer bei Mietverträgen über Ein- oder Zweifamilienhäuser bist du aber 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:innen bzw. Vermieter:innen 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/die Vermieter:in, dein Recht auf Verlängerung in den Mietvertrag hineinzuschreiben. Das kann wie folgt aussehen:

FORMULIERUNG FÜR 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/die Mieter:in während der Dauer des Mietverhältnisses mit den monatlichen Mietzahlungen nie länger als sieben Tage säumig war und er/sie vom Mietgegenstand keinen nachteiligen Gebrauch gemacht hat, so steht dem/der Mieter:in 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 drei Monaten. Sprich, wenn du die Wohnung schriftlich zum Monatsende gekündigt hast, musst du die Miete noch drei Monate lang bezahlen und kannst in dieser Zeit die Wohnung ganz normal weiter nutzen.

ÜBERNAHME VON MIETVERTRÄGEN

Im Prinzip kannst du auch bei privaten Wohnungen in einen bestehenden Mietvertrag eintreten, wenn du mit dem/der ursprünglichen Mieter:in 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!

ALTERNATIVEN

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wenn du dir als erste eigene Wohnung gleich eine Eigentumswohnung kaufen kannst, gehörst du zu einer 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:in einer Wohnung bist du nur der/die Miteigentümer:in der ganzen Immobilie. Du bist zwar im Grundbuch eingetragen 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 Miteigentümer:innen absprechen und einigen.

STUDENTENHEIME

Als Student:in 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 STUDENTENHEIM AN:

- Melde dich, schon bevor du deine Bewerbung losschickst, telefonisch bei dem betreffenden Studierendenheim.
- Schicke deine Bewerbung 6–12 Monate vor dem gewünschten Einzugstermin 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 Studienförderungsgesetz, sofern du schon mit deinem Studium begonnen hast
- Soziale Kriterien
- Körperliche Behinderungen



WER GILT ALS STUDENT:IN

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

INFOS zu allen Studentenheimen findest du unter:

www.heimdatenbank.at

www.oeh.ac.at

www.studium.at/studentenheime

ALLES HAT SEINEN PREIS

TIPPS FÜR DIE WOHNUNGSSUCHE

WENN EINE IMMOBILIENANZEIGE ZU VERLOCKEND KLINGT, IST EIGENTLICH IMMER ETWAS FAUL.

Eine 70 m² Wohnung im Stadtzentrum mit altem Parkett, Luxusbad, Designerküche, Lift und Balkon für € 350,- monatlich inklusive Betriebskosten gibt es einfach nicht. Sollte dir so etwas unterkommen, sei sehr skeptisch!

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 der/die vermeintliche Vermieter:in von einer anonymen Free-Mail-Adresse und erzählt eine weithergeholte Geschichte, dass er/sie plötzlich ins Ausland gemusst habe und weder zur Wohnungsbesichtigung noch zur Schlüsselübergabe kommen könne.

Aber sobald man zwei Monatsmieten Kaution 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 Kaution überwiesen hast, geht gegen Null. Mit ziemlicher Sicherheit gibt es die Wohnung gar nicht.

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

EINE WOHNUNGS-BESICHTIGUNG IST WIE EIN ERSTES DATE.

Wohnungen, die du interessant findest, solltest du dir unbedingt anschauen! Mach so viele Besichtigungen wie möglich. Einerseits bekommst du einen Einblick in die Marktsituation, andererseits hilft es dir herauszufinden, was dir an deiner zukünftigen Wohnung wichtig ist.

Bei einer Besichtigung lernst du die Wohnung kennen. Du siehst die Lichtverhältnisse, spürst ihre Atmosphäre, kannst vielleicht sogar mit anderen Mieter:Innen ins Gespräch kommen.

Versuche so viel wie möglich über die Wohnung und das Haus zu erfahren. Du bist der/die Kund:in der Maklerin bzw. des Maklers! Es ist seine/ihre Aufgabe, dir die Wohnung zu zeigen – er/sie tut das nicht aus Kulanz oder Freundlichkeit. Frag alles, was du fragen willst.

SO HAST DU DAS MEISTE VON EINER BESICHTIGUNG

- Nimm jemanden, dem du vertraust, zur Besichtigung mit (z. B. Freund:in, Verwandte:r) – vier Augen sehen mehr als zwei!
- Fordere detaillierte Informationen über die Wohnung ein.
- Lass dich von dem/der Makler:in nicht unter Entscheidungsdruck setzen.
- Besichtige die Wohnung, wenn möglich, zu verschiedenen Tageszeiten (Lichtverhältnisse, Belästigung durch Lärm und Gerüche).
- Versuche mit aktuellen Mieter:innen des Hauses ins Gespräch zu kommen.

CHECKLISTE

WOHNUNGSBESICHTIGUNG – DARAUF SOLLTEST DU ACHTEN:

- Sind die Wände feucht oder gar von Schimmel befallen?
- Riecht es 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?
- 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?
- Ist der TV-Anschluss terrestrisch oder über Breitbandkabel?
- Hat die Wohnung separate Verbrauchszähler für Heizung und Wasser?
- Gehört ein eigenes abschließbares Kellerabteil zur Wohnung?
- Gibt es einen abschließbaren Fahrradabstellraum?

VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN MIETVERTRAG

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

Generell kann jede:r 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:

1. Der/Die Jugendliche hat ein regelmäßiges Einkommen – wie eine Lehrlingsentschädigung – das so hoch ist, dass er/sie sich die monatliche Miete davon gut leisten kann.
2. Die Eltern (bzw. Erziehungsberechtigten) haben dem Mietvertrag zugestimmt. Sind die Einkünfte des/der Jugendlichen also zu niedrig, kann der Mietvertrag zwar abgeschlossen werden, aber er tritt erst in Kraft, wenn die Eltern/Erziehungsberechtigten ausdrücklich zustimmen.

WANN IST EIN EINKOMMEN HOCH GENUG FÜR EINE EIGENE WOHNUNG?

Das monatliche Einkommen ist die finanzielle Lebensgrundlage – sprich diese Summe muss ausreichen, um alle Bedürfnisse des Alltags davon zu bestreiten: Essen, Trinken, Kleidung, Mobilität, Freizeitgestaltung – und eben Wohnen. Ganz klar, dass du nicht dein ganzes Gehalt schon für die Miete brauchen darfst.

FAUSTREGEL ZUM VERHÄLTNIS EINKOMMEN/MIETE

Du solltest jeden Monat mindestens das Dreifache der Komplettmiete (Miete inklusive aller Neben- und Heizkosten) verdienen. Dann kommst du gut über die Runden. Dieses Verhältnis nehmen die meisten privaten Vermieter:innen als Voraussetzung für die Vermietung.



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/die Vermieter:in definitiv für dich als Mieter:in entschieden haben.

WICHTIGE VORBEREITUNGEN

Viele Vermieter:innen verlangen eine Gehaltsbestätigung, die ausweist, dass das Einkommen dreimal so hoch ist wie die Miete, bevor sie sich für ihre:n zukünftige:n Mieter:in entscheiden.

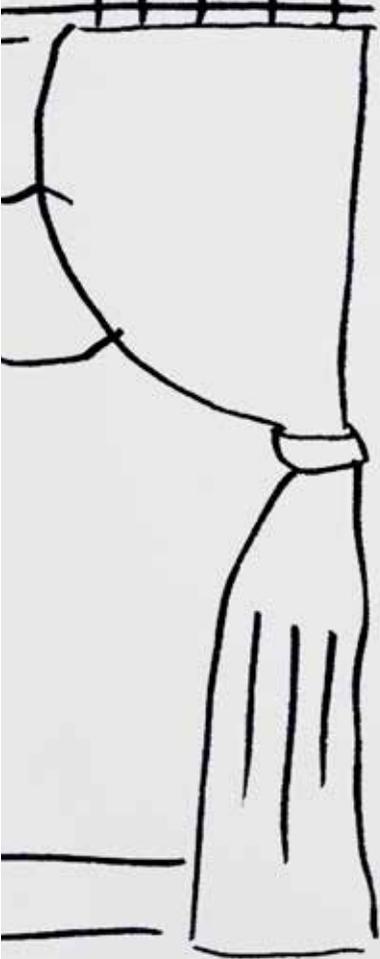
Sollten deine Einkünfte niedriger sein, hilft meistens eine Bürgschaftserklärung z. B. der Eltern. Denn damit erklären sich die bürgenden Personen bereit, für die Miete aufzukommen, wenn du sie nicht bezahlen kannst.

Bist du dir mit dem/der Immobilienmakler:in bzw. dem/der Vermieter:in 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 bei der Arbeiterkammer prüfen lassen!

DIE NÖTIGEN BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGS

DAS SOLLTE EIN SCHRIFTLICHER MIETVERTRAG ENTHALTEN:

- Die Namen der Vertragsparteien:** Der Name der Vermieterin bzw. des Vermieters, der Name der Mieterin bzw. des Mieters
- Eine genaue Beschreibung des Mietobjekts:** 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
- Beschreibung der Ausstattung** (Art der Heizung und Sanitär-ausstattung, Einbauküche samt Schränken oder nur die notwendigsten Geräte etc.)
- Eventuelle Regelungen zur Nutzung** des Gartens, Fahrradabstell-raums, der Waschküche und anderer Gemein-schaftsflächen
- Datum des Mietbeginns bzw. der Übergabe**
- Dauer des Mietvertrages** – entweder unbefristet (also „auf unbestimmte Zeit“), oder befristet „auf ... Jahre“ (wenn der Vertrag befristet ist, dann ist auch noch das Enddatum für den Vertrag anzugeben)
- Die Höhe der monatlichen Miete**, aufgeschlüsselt in Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer oder der ausgewiesene Pauschalmietzins
- 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 Kautions 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 werden die Vermieter:innen die kaputte Dusche auf ihre Kosten austauschen)



WIE DIE WOHNUNGSÜBERGABE ABLAUFEN SOLLTE

Ist der Mietvertrag von dir und dem/der Vermieter:in unterschrieben, findet die Wohnungsübergabe statt. Am besten ist es natürlich, wenn die Übergabe durch die Vermieter:innen oder 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? Sind die vorher besprochenen Schäden repariert worden? Entsprechen die Wohnungsbestandteile dem Mietvertrag? Solche und andere Details sollten im Übergabeprotokoll festgehalten werden.

DAS ÜBERGABE- UND FOTOPROTOKOLL

Egal ob alles in Ordnung ist oder noch Mängel bestehen – während der Übergabe sollte ein schriftliches Protokoll angefertigt werden, das du und der/diejenige, der/die 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. Hier helfen die Fotos vom Einzug und vom Auszug.

Manche 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 der 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). Besteh 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/der Makler:in 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 deiner Zeugin/deines 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/von der Vermieter:in oder Vormieter:in 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 Duschabtrennung aus Plexiglas)
- ✓ Fotos der oben genannten Merkmale/Ausstattungen/Einrichtungen/Mängel als Beilage
- ✓ Eventuelle – vorher besprochene – Schäden und ob sie vom/von der Vermieter:in 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 Haustorschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel, 1 Kellerabteilschlüssel)

UNVERZICHTBAR! HAUSHALTS- UND PRIVATHAFTPFLICHTVERSICHERUNG ABSCHLIESSEN!

Auch wenn du glaubst, eigentlich nicht viel zu besitzen. Eine Haushaltsversicherung ist eine unverzichtbare Absicherung. Oft kostet sie nicht mehr als 10 Euro im Monat. Aber sie ist Gold wert, denn die Haushaltsversicherung deckt Schäden an allen beweglichen Gegenständen in deinen eigenen vier Wänden ab. Möbel, Teppiche, Elektrogeräte oder persönliche Gegenstände. Sie umfasst eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasser-, Einbruchdiebstahl- und Glasbruchversicherung. Aber noch viel wichtiger ist der „Privathaftpflichtschutz“. Du passt beispielsweise nicht auf und lässt den Laptop eines Freundes fallen und der ist kaputt? Du fährst aus Unachtsamkeit einen Fußgänger mit dem Rad nieder oder du stoßt mit einem anderen Schifahrer zusammen und

der verletzt sich schwer. Er bleibt sogar dauerhaft invalid? Da du diese Schäden oder Verletzungen durch deine Unachtsamkeit verursacht hast, musst du Schadenersatz leisten. Manchmal 100.000e Euro. Deine Existenz wäre zerstört. Dafür gibt es die in der Haushaltsversicherung inkludierte Privathaftpflicht. Sie deckt berechnete Schadenersatzansprüche von Dritten und wehrt unberechtigte, wenn nötig auch vor Gericht ab. Also, eine Haushaltsversicherung ist auch für dich unverzichtbar! Worauf du achten solltest beim Abschluss und weitere Tipps findest du unter folgendem Link:

<https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/versicherungen/Haushaltsversicherungen.html>



DIE WG: EINE GUTE ALTERNATIVE ZUR EIGENEN WOHNUNG

EINE ZWECK-WG

Klaus (19) ist im dritten Jahr seiner Bäckerlehre. Er teilt sich die Wohnung mit Sebastian (21), der gerade seine Ausbildung zum Gastronomiefachmann abgeschlossen hat. Beide sind wenig zuhause und haben den Alltag in der WG so organisiert, dass er für beide passt. Wenn es sich ergibt, setzen sie sich zum Plaudern in der Küche zusammen, aber ansonsten haben sie nicht sehr viel miteinander zu tun.

MIT FREUNDEN ZUSAMMENWOHNEN

Happy together: Lea, Tim, Susi, Andreas und Mia, alle um die 20, sind eine eingeschworene Gruppe. Sie haben sich in der Berufsschule kennengelernt und sich zusammen eine Wohnung gesucht. Auch wenn sie unterschiedliche Arbeitszeiten haben, machen sie viel gemeinsam: Fußball-Abend vor dem Fernseher, Kochen für andere, Ausgehen am Wochenende. Irgendwas ist bei den Fünf immer los!

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 Zweck-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:INNEN MACHEN'S AUS!

Ob du dich in einer WG wohlfühlst, hängt vor allem natürlich an deinen Mitbewohner:innen. 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 für Miete – 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.

STRENGE RECHNUNG - GUTE WG!

Die Miete ist für jede:n 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-Mitglied Hauptmieter:in ist, mit den anderen als Untermieter:innen – eure Fixkostenanteile per Dauerauftrag auf das Konto der Hauptmieterin bzw. 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 jede:r monatlich eine feste Summe überweist. Davon werden die Fixkosten wie Miete, Strom, Gas, Haushaltsversicherung, Internet usw. bezahlt.
- **Eine Haushaltskasse**, in die jede:r 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 größeren Anschaffungen**, z. B. Möbeln oder Küchengeräte: Wie geht ihr damit um, wenn sich die WG auflöst? Wer darf die Gegenstände behalten? Muss er/sie den anderen dafür eine Ablöse zahlen?

WG-REGELN FÜR EIN ENTSPANNTES MITEINANDER

Es ist nicht spießig, den Alltag miteinander klar zu regeln! Wenn ihr euch in der WG einigt, was ok ist und was nicht, vermeidet ihr unnötige Auseinandersetzungen.

WG-REGELN

HIER EIN PAAR BEISPIELE, WIE IHR DAS ZUSAMMENLEBEN IN EINER WG REGELN KÖNNT.

Natürlich solltet ihr euch auch überlegen, was passiert, wenn einer von euch die Regeln nicht einhält. Er/Sie könnte z. B. € 5,- in die WG-Kassa zahlen müssen. Ganz wichtig ist aber eines: Wenn etwas schief läuft oder jemand sich dauerhaft so verhält, dass es die anderen von euch stört – redet miteinander!

REINIGUNG

Jedes WG-Mitglied ist für das Reinigen des eigenen Zimmers selbst verantwortlich.

Für das Reinigen/Putzen der gemeinsam benutzten Räume der WG (Vorraum, Küche, Bad, WC, ...) sind alle WG-Mitglieder prinzipiell gemeinsam verantwortlich; die einzelnen WG-Mitglieder haben die Reinigung wöchentlich abwechselnd zu übernehmen. Dazu wird im Voraus zur klaren Aufteilung der Zuständigkeiten folgender Reinigungsplan – beginnend mit Woche XX des Jahres 20XX – erstellt.

Woche .. WG-Mitglied 1

Woche .. WG-Mitglied 2

Woche .. WG-Mitglied 3

Woche .. WG-Mitglied 1

Bei der wöchentlichen Reinigung sind folgende Arbeiten durchzuführen: die Böden saugen/wischen; alle Möbel/Türen/Fensterbänke abwischen; Küche, Bad und WC feucht reinigen. Ein Reinigungsplan (ein Kalender, in dem die wochenweise jeweils zuständigen WG-Mitglieder namentlich eingetragen werden) ist gut sichtbar an der Pinnwand in der Küche aufzuhängen. Wer laut Reinigungsplan für

das Putzen der gemeinsam benutzten Räume der WG zuständig ist, hat sich auch um das Gießen der Pflanzen in den gemeinsam benutzten Räumen der WG zu kümmern, weiters ist er/sie für das Hinuntertragen/Entsorgen des Mülls verantwortlich.

MÜLLTRENNUNG

Alle WG-Mitglieder bekennen sich zur Mülltrennung; im Vorraum befindet sich ein Korb für Papier, in der Küche werden biologische Abfälle, Glas und Restmüll jeweils getrennt gesammelt.

EINKAUFEN

Folgende Dinge zur Führung des gemeinsamen laufenden Haushalts werden für alle WG-Mitglieder gemeinsam eingekauft und gemeinsam finanziert:

- **Reinigungsmaterial:** Geschirrspülmittel, Geschirrspültabs, Regeneriersalz, Badreiniger, Topflappen, Küchenrolle, feuchte Reinigungstücher, Bodenwischer, Besen, Waschpulver
- **Hygieneartikel:** Toilettenpapier, Handseife, ...
- **Essen und Getränke:** Butter, Mineralwasser, Salzgebäck, Schokolade, ...

Neben dem Reinigungsplan an der Pinnwand in der Küche wird eine Einkaufsliste angebracht, in der die WG-Mitglieder den aktuellen Bedarf an den gemeinschaftlich anzuschaffenden Dingen eintragen. Verantwortlich für die Beschaffung dieser Dinge ist die Person, die laut Reinigungsplan „Dienst“ hat.

Zur Finanzierung dieser Dinge wird eine WG-Kassa angelegt. **Jedes WG-Mitglied zahlt zum Start der WG € XX,- in die WG-Kassa ein, dann monatlich bis spätestens zum Monatsvierten € XX,-.**

Jede Einzahlung und jede Entnahme in die/aus der WG-Kassa werden in einem Kassabuch schriftlich mit Angabe des Saldos (= aktuell nach Einzahlung/Entnahme in der Kassa vorhandene Summe) festgehalten und mit Unterschrift vermerkt. Jede Entnahme aus der WG-Kassa ist durch Hinterlegung der/des diesbezüglichen Rechnung/Kassabeleges im Kassabuch zu dokumentieren. Die jeweilige einzahlende/entnehmende Person hat den jeweils aktuellen Kassastand (vor und nach Einzahlung/Entnahme) zu kontrollieren.

WÄSCHEWASCHEN & -TROCKNEN

Im Bad befindet sich eine Waschmaschine, die an je einem Tag pro Woche exklusiv je einem der WG-Mitglieder zur Verfügung steht. An den übrigen Tagen kann die Waschmaschine nach Bedarf genutzt werden. Jedes WG-Mitglied schafft sich einen eigenen Wäscheständer an, jedes WG-Mitglied trocknet die Wäsche im eigenen Zimmer. Alle XX Wochen wird die gemeinschaftliche Wäsche (Badematten, Tischdecke, Geschirrtücher, ...) gewaschen. Verantwortlich dafür ist das WG-Mitglied, welches laut Reinigungsplan „Dienst“ hat.

VORRÄTE IN KÜHLSCHRANK UND KÜCHENSCHRÄNKEN

Im obersten Fach des Kühlschranks, sowie in den Türfächern werden die gemeinschaftlichen Lebensmittel/Getränke gelagert. Jeweils ein Fach des Kühlschranks steht jedem WG-Mitglied zur Lagerung der eigenen Lebensmittel/Getränke exklusiv zur Verfügung. Wenn noch weitere Fächer vorhanden sind, wird der Rest des Kühlschranks je nach vorhandenem Platz gemeinschaftlich genutzt. Jedem WG-Mitglied stehen auch in den Küchenschränken exklusive Bereiche zur

Lagerung von Lebensmitteln, Getränken und Küchen-utensilien zur Verfügung, wobei auf eine gleichmäßige Verteilung des Platzes Bedacht zu nehmen ist.

LÄRM

Generell sind Fernseher/Radio/Musikanlagen und dergleichen auf Zimmerlautstärke zu betreiben.

Besonders in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr darf kein Lärm gemacht werden.

Partys in der WG dürfen nur nach Zustimmung aller WG Mitglieder veranstaltet werden. Am Tag nach der Party müssen die allgemeinen Räume der WG von dem Veranstalter bzw. den Veranstaltern der Party gereinigt werden.

RAUCHEN

In allen Räumlichkeiten der WG, auch in den Zimmern der WG-Mitglieder, darf nicht geraucht werden. Oder:

In den allgemeinen Räumen der WG darf nicht geraucht werden. Jedes WG-Mitglied darf nur in seinem/ihrer eigenen Zimmer rauchen, wenn anschließend gut gelüftet wird, sodass möglichst kein Geruch in die allgemeinen Räume dringt. Oder:

In der Küche darf geraucht werden, in allen anderen allgemeinen Räumen der WG darf nicht geraucht werden. Jedes WG-Mitglied darf auch in seinem/ihrer eigenen Zimmer rauchen, wenn anschließend gut gelüftet wird, sodass möglichst kein Geruch in die allgemeinen Räume dringt.

HAUSTIERE

Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung aller WG-Mitglieder



VERSCHIEDENE VERTRAGS- FORMEN FÜR WGs

Allgemein gilt: Der/Die Vermieter:in sollte der Nutzung der Wohnung als WG zustimmen. Er/Sie entscheidet auch, wie er/sie den Mietvertrag abschließen will: ob mit allen Mitbewohner:innen als gleichberechtigte Hauptmieter:innen zusammen oder mit einem/einer einzigen Hauptmieter:in, der/die mit den anderen WG-Bewohner:innen Untermietverträge schließen muss.

WG-MIETVERTRAGS- VARIANTE 1:

ALLE MITGLIEDER ALS HAUPTMIETER:INNEN

Ein Mietvertrag mit allen Mitbewohner:innen als Hauptmieter:innen wird von jedem WG-Mitglied unterschrieben. Damit werden alle zu Mitmieter:innen und sind gleichberechtigt. Sollte allerdings die Miete einmal nicht bezahlt werden, hat der/die Vermieter:in das Recht, sich eine einzige Mitmieterin bzw. einen einzigen Mitmieter herauszupicken und vom ihm/ihr die ganze offene Summe einzufordern. Ob und wie diese:r Mitmieter:in das Geld dann wieder von den anderen Mitbewohner:innen bekommt, ist dem/der Vermieter:in egal.

AUSZUG UND WECHSEL EINZELNER WG-MITGLIEDER

Möchte eine:r aus eurer WG ausziehen und aus dem Mietvertrag aussteigen, müssen sowohl alle anderen Mitbewohner:innen als auch der/die Vermieter:in 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 einer Mitbewohnerin bzw. eines Mitbewohners er/

sie seine/ihre Mitmietrechte an die verbleibenden WG-Mitglieder bzw. den/die neue:n Mitbewohner:in abtreten kann. Davon sollte man natürlich dann im Fall des Falles den/die Vermieter:in verständigen, damit er/sie über seine/ihre Vertragspartner:innen informiert ist.

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/die Ausziehende:n aus dem Vertrag aussteigen kann (und auch für die Aufnahme einer anderen Person in den Mietvertrag), müssen alle Mietvertragspartner:innen einer entsprechenden Änderung des Vertrages zustimmen – auch der/die Vermieter:in. Kann eine Vertragsänderung nicht erreicht werden, dann einigt euch wenigstens untereinander klar über die Folgen des Auszuges.

EINIGT EUCH UNTEREINANDER!

Weigert sich der/die Vermieter:in, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, obwohl sich die Zusammensetzung eurer WG ändert, solltet ihr eure gegenseitigen Ansprüche zumindest untereinander klären. Am besten schriftlich.

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 jede:r von euch das gleiche Recht, alleine in der Wohnung zu bleiben – was natürlich praktisch nicht geht. Ihr

BESONDERE VEREINBARUNG ZWISCHEN DEN MITBEWOHNER:INNEN BEI EINEM WG-MIETVERTRAG MIT ALLEN WG-MITGLIEDERN ALS HAUPTMIETER:INNEN

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

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

müsst euch also einigen, ob ihr alle geht bzw. wer bleiben darf. Bleibt eine:r (bzw. mehrere) von euch in der Wohnung, während andere ausziehen, muss, wie schon oben beschrieben, unter Mitwirkung der Vermieterin bzw. des Vermieters der Mietvertrag geändert oder ein neuer Vertrag gemacht werden.

WG-MIETVERTRAGS-VARIANTE 2:

NUR EIN WG-MITGLIED ALS HAUPTMIETER:IN – MIT DEN ANDEREN ALS UNTERMETER:INNEN

Viele Vermieter:innen möchten auch bei einer WG den Mietvertrag mit nur einem/einer Mieter:in abschließen. In diesem Fall solltest du dir zusammen mit deinen zukünftigen Mitbewohner:innen überlegen, wer von euch wahrscheinlich am längsten in der Wohnung bleiben wird. Der/Diejenige sollte Hauptmieter:in werden. Denn wenn der/die Hauptmieter:in den Vertrag kündigt und auszieht, besteht die Gefahr, dass der Mietvertrag nicht auf eine:n andere:n von euch übertragen wird. Die Folge: Ihr müsstet euch alle eine neue Wohnung suchen. Der/Die Hauptmieter:in schließt dann mit den anderen WG-Mitgliedern jeweils Untermietverträge über die Zimmer ab, in denen natürlich festgelegt wird, dass die Bewohner:innen ein alleiniges Nutzungsrecht an einem bestimmten Raum haben und ein Mitnutzungsrecht an Küche, Bad WC etc.

Der/Die Hauptmieter:in 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 keine neue:r Mitbewohner:in gefunden ist
- Verpflichtungen aus Folgeverträgen, wie Strom und Gasversorgung, Internet-, und TV-Anschluss, Haushaltsversicherung

UNTERMIEETVERTRÄGE - AM BESTEN SCHRIFTLICH!

Über die Untervermietung der Hauptmieterin bzw. des Hauptmieters an jedes einzelne andere WG-Mitglied solltet ihr jeweils einen schriftlichen Vertrag abschließen. Darin setzt ihr Folgendes fest:

- **Mietvertragspartner:in** (Hauptmieter:in = Untervermieter:in, Untermieter:in) mit Namen, Geburtsdaten und Adresse
- **Beschreibung des Mietgegenstandes** („Vermietet wird in der Wohnung xx-Gasse, Tür Nr. YY das im beiliegenden Plan rot schraffierte Zimmer zur alleinigen Nutzung; alle nicht farblich gekennzeichneten Räumlichkeiten (Bad, Vorraum, WC, Küche, ...) stehen den Untermieter:innen zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den anderen Bewohner:innen der Wohnung zur Verfügung. Alle anders farblich schraffierten Räume stehen anderen Bewohner:innen 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“ (wenn der Vertrag befristet ist, dann ist auch noch das Enddatum für den Vertrag anzugeben). Achtung! Die gesetzliche Mindestfrist beträgt 3 Jahre; auf kürzere Zeit darf kein befristeter Vertrag abgeschlossen werden.

➤ **Bei einem unbefristeten Vertrag** sollte mit dem/der Untermieter:in eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart werden, damit der Rest-WG ausreichend Zeit bleibt, eine:n neue:n Mitbewohner:in 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 des vom Hauptmieter an den Vermieter zu bezahlenden Mietzinses, zuzüglich 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 Spargbuch)

WG-MIETVERTRAGS-VARIANTE 3: HAUPTMIETVERTRÄGE ÜBER EINZELNE ZIMMER MIT MITNUTZUNGSRECHT AN GEMEINSCHAFTSRÄUMEN

Theoretisch kann ein:e Vermieter:in 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:in seines/ihrer 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 freigewordenes Zimmer abgegeben wird. In der Praxis wird diese Konstruktion selten angewendet.



DEINE RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG

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 hier.

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 keine:r gegen deinen Willen Zugang zur Wohnung verschaffen darf. Auch der/die Vermieter:in nicht! Und natürlich darf dir auch niemand den Zugang zu deiner Wohnung verwehren.

DAS RECHT AUF SCHLÜSSEL UND RESERVESCHLÜSSEL

Der Mietvertrag verpflichtet den/die Vermieter:in dazu, dir uneingeschränkten Zutritt zur Wohnung, ihren Nebenräumen und den Zugängen zu geben.

Er/Sie muss dir auf seine/ihre Kosten die dazu nötigen Schlüssel zur Verfügung stellen: den für das Haustor, den für die Wohnung und gegebenenfalls auch den für das Kellerabteil. Außerdem hast du Anspruch auf je einen Reserveschlüssel, damit jemand z. B. deine Pflanzen gießen kann, wenn du auf Urlaub bist.

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 der Übergabe dagegen mangelhaft, kannst du beim/bei der Vermieter:in entweder auf die entsprechenden Renovierungsarbeiten oder eine Mietzinsminderung bestehen.

DEINE PFLICHTEN AUS DEM MIETVERTRAG

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

DIE PFLICHT, DEN MIETZINS ZU BEZAHLEN

Deine wichtigste Pflicht aus dem Mietvertrag ist natürlich die, die vereinbarte Miete regelmäßig und in voller Höhe zu bezahlen. Spätestens am 01. eines jeden Kalendermonats musst du die Überweisung machen! Die meisten Vermieter:innen verlangen entweder einen Dauerauftrag oder die Erlaubnis, den Betrag von deinem Konto einzuziehen (Lastschriftverfahren; meist am 5. des Monats).

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 größeren Umbauarbeiten vornehmen, die nicht mit dem/der Vermieter:in abgesprochen sind, und musst die Wohnung pfleglich behandeln. Zu dieser Pflicht gehört außerdem, dass du auch deinen Nachbar:innen gegenüber rücksichtsvoll bist. Wohnst du mit anderen zusammen, ist es deine Verantwortung, dass auch sie sich angemessen verhalten.

WEITERE PFLICHTEN

- **Duldungspflicht:** Du musst gewisse Maßnahmen der Vermieterin bzw. 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/die Vermieter:in** und andere von ihm/ihr beauftragte Personen aus wichtigen Gründen **in deine Wohnung lassen**, um z. B. Reparaturen durchzuführen. Der/Die Vermieter:in muss sich aber ein bis zwei Wochen vorher ankündigen und den Termin mit dir abstimmen – außer bei Gefahr im 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/die Mieter:in oder der/die Vermieter:in. 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 der Vermieterin bzw. des Vermieters. Es gibt aber auch unterschiedliche Gerichtsurteile, inwieweit man im Vertrag von diesen Regelungen abweichen darf.

Für private Altbaumietwohnungen (errichtet vor 1945), Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen kann man Folgendes sagen:

DEINE PFLICHTEN:

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

DIE PFLICHTEN DER VERMIETERIN BZW. 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 beheben

BEISPIELE AUS DER RECHTSPRECHUNG

Weist ein **Balkon** eine schadhafte Unterkonstruktion (etwa einen undichten Estrich) auf, muss der Schaden von dem/der Vermieter:in behoben werden, weil dieser Teil des Balkons gleichzeitig auch Teil der allgemeinen Hausanlage ist. Ist nur der Bodenbelag kaputt, ist das die Sache der Mieterin bzw. des Mieters.

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

Schimmel muss in der Regel von dem/der Vermieter:in beseitigt werden, weil es sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung handelt. Außer: Nachweisliche Verursachung liegt bei den Mieter:innen.

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

Der/Die Mieter:in 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 schadhaft geworden sind.

Zur üblichen **Pflege** der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der/die Mieter:in 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/die Vermieter:in 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, in dem 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/die Vermieter:in 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 ABNÜTZUNG IST NOCH OK, WELCHE NICHT? PRAXISBEISPIELE

NORMALE ABNÜTZUNG:

- Montieren von Seifen- und Handtuchhaltern im Bad, auch wenn dafür Fliesen angebohrt wurden
- Kratzer in der Badewanne
- Anbringen von üblichem Mobiliar, wie Küchenkästen und Hängeregalen 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 ABNÜTZUNG, FÜR DIE DU AUFKOMMEN MUSST:

- Verkleben des neuen Parkettbodens mit einem Teppich: Der/Die Mieter:in 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/die Mieter:in tragen
- Bei übermäßiger Abnutzung muss der/die Mieter:in allerdings nicht die Neuanschaffung bezahlen, sondern nur den Wert ersetzen, den der kaputt gegangene Gegenstand zum Zeitpunkt des Auszugs tatsächlich noch hatte. Denn der/die Vermieter:in soll durch die Erneuerung nicht besser gestellt sein, als wenn der Gegenstand nicht kaputt gegangen wäre.

SPEZIALTHEMA AUSMALEN

SPEZIALTHEMA AUSMALEN

Immer wieder wird von Mieter:innen verlangt, dass sie die Wohnung frisch ausgemalt zurückgeben. Allerdings gibt es dafür keine Rechtsgrundlage: Der/Die Mieter:in ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet, die Wohnung neu zu streichen. In einem aktuellen Urteil wurden sogar die Wandfarben Grün und Ocker nicht als übermäßige Abnutzung und nicht als verschlechternde Veränderung eingestuft – der betreffende Mieter musste die Wände nicht weiß übermalen.

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 auch eigentlich nicht zulässig, den/die Mieter:in vertraglich dazu zu verpflichten, die Wohnung beim Ausziehen auszumalen.

In der Praxis kommen diese Dinge 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/die Vermieter:in aber ohnehin nicht berufen, auch wenn du sie unterschrieben hast.



DAMIT DU VON ANFANG AN GUT PLANEN KANNST

Für alle – egal wie viel man verdient – ist die Miete ein großer Posten im monatlichen Budget. Deshalb sollte man sich schon vor der Wohnungssuche genau überlegen, was man dafür ausgeben kann, **ohne auf allzu viel verzichten zu müssen.**

Für Menschen mit einem geringen Einkommen, gibt es eine Reihe von Zuschüssen und Beihilfen.

DER MIETMARKT

Miete ist nicht gleich Miete. Ihre Höhe hängt von vielen Faktoren ab: vom allgemeinen Wohnungsmarkt, vom Viertel, in dem die Wohnung liegt und von Zustand und Größe des Objekts. Wenn du viele Inserate liest und dir Wohnungen anschaust, bekommst du schnell ein gutes Gefühl für die aktuelle Lage.

WAS KOMMT NEBEN DER MIETE NOCH AUF DICH ZU?

Die Miete wird einen erheblichen Teil deiner monatlichen Ausgaben ausmachen, aber sie ist nicht alles. **Mehr als ein Drittel solltest du dafür nicht einplanen.** Achte auch darauf, was alles in der Miete enthalten ist, die du an die Hausverwaltung bezahlen sollst. Manchmal, z. B. wenn es im Haus eine Zentralheizung gibt, sind 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. Strom, Alltägliches und andere Zahlungen kommen jedenfalls noch auf dich zu.

EIN KOSTENÜBERBLICK

- ➔ **Einmalige Ausgaben:** Provision (möglich), Ablöse, Kaution, Möbel, Elektrogeräte, Gebrauchsgegenstände wie Töpfe und Geschirr, Wohnaccessoires, z. B. Pflanzen, Dekoration, Mistkübel
- ➔ **Strom:** Dein eigener Verbrauch in deiner Wohnung. Der allgemeine Stromverbrauch, z. B. die Beleuchtung im Stiegenhaus, ist Teil deiner Monatsmiete.
- ➔ **Lebenshaltungskosten:** Alles, was deinen Alltag ausmacht, also Lebensmittel, Kleidung, Kosmetik, Ausgehen, Freunde treffen, Freizeitgestaltung, Hobbys, Handy, Internet, Reisen.
- ➔ **Schule/Lehre/Uni:** Arbeitsgeräte wie Laptop/Computer, Drucker, Festplatten, Papier und Schreibzeug, Bücher, möglicherweise Gebühren, Auslandsaufenthalte, Exkursionen
- ➔ **Mobilität:** Gegebenenfalls Benzinkosten, Steuer, Reparatur und Stellplatz für dein Auto, Tickets für die öffentlichen Verkehrsmittel
- ➔ **Versicherungen:** Prämien für Haushaltsversicherung, Krankenversicherung, Unfallversicherung, gegebenenfalls Kfz-Versicherung



 AKY Hotline
05 7171-22800

 AKY Beratungs-Hotline
05 7171-24000

 **akyoung@aknoe.at**

 **akyoung.at**

FOLLOW US!  
AK YOUNG NIEDERÖSTERREICH

**ÖSTERREICHISCHER
GEWERKSCHAFTSBUND -
LANDESORGANISATION NÖ**
AK-Platz 1, 3100 St. Pölten
niederosterreich@oegb.at
www.oegb.at



**KAMMER FÜR ARBEITER UND ANGESTELLTE
FÜR NIEDERÖSTERREICH**

AK-Platz 1, 3100 St. Pölten

SERVICENUMMER 05 7171-0

BERATUNGSSTELLEN DW

Amstetten, Wiener Straße 55	25150
Baden, Wassergasse 31	25250
Flughafen-Wien, Office Park 3 - Objekt 682, 2. OG - Top 290, 1300 Wien	27950
Gänserndorf, Wiener Straße 7a	25350
Gmünd, Weitraer Straße 19	25450
Hainburg, Oppitzgasse 1	25650
Hollabrunn, Brunnthalgasse 30	25750
Horn, Spitalgasse 25	25850
Korneuburg, Gärtnergasse 1	25950
Krems, Wiener Straße 24	26050
Lilienfeld, Pyrkerstraße 3	26150
Melk, Hummelstraße 1	26250
Mistelbach, Josef-Dunkl-Straße 2	26350
Mödling, Franz-Skribany-Gasse 6	26450
Neunkirchen, Würflacher Straße 1	26750
Scheibbs, Bürgerhofstraße 5	26850
Schwechat, Sendnergasse 7	26950
SCS, Bürocenter B1/1A	27050
St. Pölten, AK-Platz 1	27150
Tulln, Rudolf-Buchinger-Straße 27 – 29	27250
Waidhofen, Thayastraße 5	27350
Wien, Plößlgasse 2	27650
Wr. Neustadt, Babenbergerring 9b	27450
Zwettl, Gerungser Straße 31	27550

TELEFONISCHE BERATUNG: DW

Arbeits- und Sozialrecht	22000
Bildung	27000
Konsument:innenschutz	23000
Steuerfragen	28000