

**AK  
YOUNG**

**DIE ERSTE  
EIGENE WOHNUNG**

**TEIL  
1**

**ALLES ZUR WOHNUNGSSUCHE  
FÜR JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE**



# DIE ERSTEN EIGENEN VIER WÄNDE!

Aber bis es schließlich so weit ist, ist einiges durchzudenken. Gemeinde-, Genossenschafts- oder private Mietwohnung? Wir sagen dir, worauf du aufpassen musst. Das Suchen kostet Zeit, Geld und mitunter auch Nerven. Wir setzen uns dafür ein, dass Wohnen billiger wird.

Deine Arbeiterkammer



# INHALT

- 08 SO FINDEST DU, WAS ZU DIR PASST!
- 10 WIE STELLST DU DIR DEINE WOHNUNG VOR?
- 12 GÜNSTIG WOHNEN IN WIEN
- 16 WIE DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG IN EINER GEMEINDEWOHNUNG ÜBERNEHMEN KANNST
- 22 BRIEFE ZUR ÜBERNAHME EINES MIETVERTRAGES
- 24 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN
- 26 DER FINANZIERUNGSBEITRAG
- 29 WIE DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG IN EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG ÜBERNEHMEN KANNST
- 30 PRIVATWOHNUNGEN
- 32 DEINE RECHTE BEI EINER PRIVATEN MIETWOHNUNG
- 34 ALTERNATIVEN: EIGENTUM, STUDIERENDENHEIME
- 36 ALLES HAT SEINEN PREIS!
- 37 EINE WOHNUNGSBESICHTIGUNG IST WIE EIN ERSTES DATE
- 40 DIE WICHTIGSTEN BERATUNGSSTELLEN UND MIETERORGANISATIONEN IN WIEN

# DEIN INFO-KIT ZUR ERSTEN

IN DEN ANDEREN BÄNDEN

ERWARTET DICH FOLGENDES

DER DREITEILIGE INFO-KIT „DIE ERSTE EIGENE WOHNUNG“ VERSORGT DICH MIT ALLEN WICHTIGEN INFORMATIONEN, CHECKLISTEN UND ADRESSEN RUND UMS AUSZIEHEN. DIESE BROSCHÜRE ZUR WOHNUNGSSUCHE IST DER ERSTE TEIL DAVON.

## TEIL 2

### MIETVERTRAG: RECHTE & PFLICHTEN

Hier erfährst du, wie ein Mietvertrag aussehen sollte, und was es dabei zu beachten gibt. Außerdem stellen wir dir eine besondere Form der ersten eigenen Wohnung vor: die Wohngemeinschaft. Zum Abschluss bekommst du einen Einblick in deine Rechte und Pflichten als Mieter/in.



AK  
YOUNG

TEIL  
2

DIE ERSTE  
EIGENE WOHNUNG

ALLES ZU MIETVERTRÄGEN,  
RECHTEN & PFLICHTEN FÜR JUGENDLICHE  
UND JUNGE ERWACHSENE

# EIGENEN WOHNUNG

## TEIL 3 ALLES ZUR FINANZIERUNG

Eines ist klar: Wohnen kostet! Deshalb zeigt dir der dritte Teil unseres Info-Kits, mit welchen Ausgaben du zu rechnen hast, wenn du dir eine eigene Wohnung mietest. Zudem findest du hier eine Zusammenstellung der Beihilfen für das Wohnen, die du in Wien beantragen kannst.



### TIPP:

Du hast den Info-Kit nicht komplett?

Du findest sie auf:

[wien.arbeiterkammer.at/jungeswohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/jungeswohnen)

# SO FINDEST DU, WAS ZU DIR PASST!

Egal ob du schon arbeitest, noch in der Ausbildung bist oder zum Studium nach Wien kommst – das Ausziehen von zuhause ist ein wichtiger Schritt in deine Selbstständigkeit. Deine erste eigene Wohnung ist etwas ganz besonderes! Nimm dir Zeit und überlege dir in aller Ruhe, was dir wichtig ist! 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, den Umzug und neue Möbel sein? Es ergibt keinen Sinn, wenn du dir viele Wohnungen anschaust, die du dir nicht leisten kannst.

### TIPP – DAS WICHTIGSTE ZUR MIETE

Miete ist nicht gleich Miete! Manchmal 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.
- Extra Heizkosten: Rechne mit monatlich € 1,-/m<sup>2</sup>, zusätzlich zur Bruttomiete.

## **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



# WIE STELLST DU DIR DEINE WOHNUNG VOR?

## **JETZT GEHT DIE SUCHE LOS!**

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

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.

### **TIPP – DIESE KRITERIEN KÖNNTEN BEI DER WOHNUNGS-SUCHE WICHTIG SEIN:**

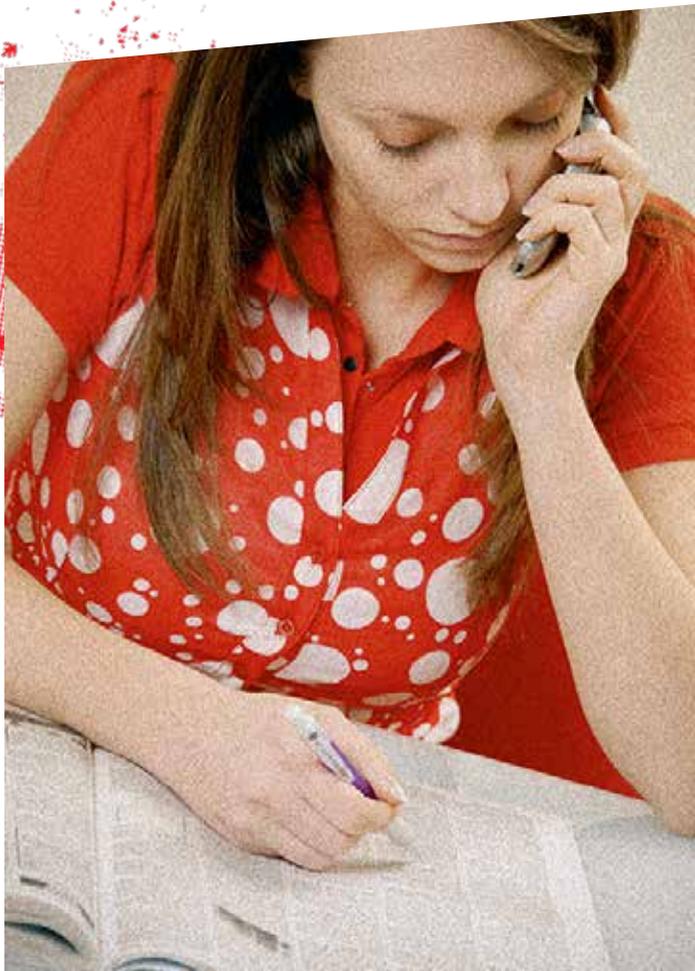
- Wie groß soll die Wohnung sein?
- Welche Raumaufteilung soll sie haben? (z. B. willst du eine Küche oder reicht dir eine Kochzeile?)
- Brauchst du einen Balkon bzw. eine Terrasse?
- Magst du lieber einen Alt- oder Neubau? Oder ist dir das egal?
- Soll die Wohnung eine Einbauküche oder andere Einrichtungsgegenstände 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 HILFT DIR DIESE BROSCHÜRE?**

Generell gibt es drei Arten von Wohnungen:

- ✦ Gemeindewohnungen der Stadt Wien,
- ✦ Genossenschaftswohnungen von gemeinnützigen Trägern und
- ✦ Wohnungen, die privat vermietet werden.

In dieser Broschüre haben wir für dich die wichtigsten Merkmale zusammengestellt: Was gibt es bei den einzelnen Formen zu beachten? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden? Was sind die Vor- und Nachteile? Diese Informationen helfen dir, möglichst zielgerichtet nach deiner ersten eigenen Wohnung zu suchen und dabei Umwege zu vermeiden. Wir wünschen dir eine schnelle und erfolgreiche Wohnungssuche!



# GÜNSTIG WOHNEN IN WIEN

Gemeindewohnungen werden von der Gemeinde Wien gebaut und vermietet. Da sie städtische Einrichtungen sind, muss mit ihnen kein Gewinn erwirtschaftet werden. Sie sind also zu einer günstigen Miete zu haben und können für dich recht interessant sein.

## DIE VORTEILE EINER GEMEINDEWOHNUNG:

- Keine Kautions, keine Provision
- Geringere Miete als auf dem freien Markt
- Unbefristeter Mietvertrag

## DIE NACHTEILE EINER GEMEINDEWOHNUNG:

- Für Einzelpersonen meistens nur eine 1-Zimmer-Wohnung
- Bei Gebäuden nach 1968: möglicher Baukostenbeitrag, den du in einem gewissen Umfang (-2% pro Jahr) wieder zurückbekommst, wenn du ausziehst. Ist dein Einkommen gering, kannst du für den Baukostenbeitrag ein Eigenmittlersatzdarlehen beantragen (s. Teil 3, Seite 20).

## WER KANN EINE GEMEINDE- WOHNUNG MIETEN?

Um eine Gemeindewohnung zu bekommen, musst du gewisse Grundvoraussetzungen erfüllen. Wenn du mit anderen Personen (z. B. Freunden oder Geschwistern) zusammenziehen willst, gelten diese Grundvoraussetzungen auch für deine zukünftigen Mitbewohner.

## GRUNDVORAUSS- SETZUNGEN FÜR EINE GEMEINDE- WOHNUNG?

- Du bist mindestens 17 Jahre alt.
- Du bist in Wien unter deiner aktuellen Adresse seit mindestens zwei Jahren hauptgemeldet.
- Du hast die österreichische Staatsbürgerschaft oder eine, die dieser gleichgestellt ist. „Gleichgestellt“ bist du, wenn du die Staatsbürgerschaft eines anderen EU-Mitgliedsstaates, eines EWR-Landes oder der Schweiz hast oder, wenn du einen Status als anerkannter Flüchtling oder als Drittstaatsangehöriger einen Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt EU“ nach dem Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz hast.
- Du und alle, die mit dir mitziehen, haben keine noch offenen Rückstände bei Wiener Wohnen.

- EhepartnerInnen und Personen, die in einer aufrechten eingetragenen Partnerschaft leben, können nur gemeinsam ein Wiener Wohn-Ticket beantragen.
- Dein bzw. das monatliches Einkommen aller, die mit dir mitziehen, übersteigt folgende Grenzen nicht:

	Netto-Einkommen/Monat (14-mal) in Euro	Netto-Einkommen jährlich
1 Person	3.372,14	47.210,-
2 Personen	5.024,29	70.340,-
3 Personen	5.685,71	79.600,-
4 Personen	6.347,14	88.860,-
Für jede weitere Person	+ 370,-	+ 5.180,-

Stand 2020

- Die Einkommengrenzen gelten nicht für Wohnungen der Wiener Wohnbauinitiative 2011 und 2015 sowie für gefördert sanierte Wohnungen.

**Zusätzlich zu diesen Grundvoraussetzungen musst du noch mindestens eine dieser Voraussetzungen (einen sogenannten begründeten Wohnbedarf) erfüllen:**

- Du bist unter 30 Jahre alt, hast noch keine eigene Wohnung und keine eigenes Haus (Hauptmietvertrag/Eigentum) und bist seit über 10 Jahren bei deinen Eltern hauptgemeldet. Als Jungwiener/ in kannst du ein Angebot für eine 2-Zimmerwohnung bekommen. Hier kannst du auch einen Bezirkswunsch angeben.

Wichtig: Auch nach Ablehnung dieses einen Wohnungsangebotes kannst du dein Wohn-Ticket für die Suche nach einer besonders günstigen geförderten Wohnung in der Wiedervermietung mit maximalem Eigenmittelanteil von unter 10.000,- € oder einer SMART-Wohnung nutzen.

- Du und dein/e Partner/in leben in getrennten Haushalten und beim Zuzug des Partners/der Partnerin entsteht ein Überbelag. Der Wohnbedarfsgrund „getrennter Haushalt“ richtet sich an Ehepaare, eingetragene Partnerschaften und LebensgefährtnInnen.
- Du brauchst aus gesundheitlichen Gründen eine andere Wohnung.
- Du brauchst eine stufenlos zugängliche Wohnung oder eine Wohnung mit Erleichterungen für Rollstuhlfahrer.
- Deine aktuelle Wohnung ist überbelegt.

Wenn du sowohl die Grundvoraussetzungen erfüllst, als auch einen „begründeten Wohnbedarf“ hast, bekommst du ein sogen. „Wiener Wohn-Ticket“. Es enthält das Datum deiner Anmeldung bzw. Registrierung für eine Gemeindewohnung. Du wirst dann in eine Warteliste aufgenommen, wenn dein Datum der Anmeldung das jüngste auf der Liste ist, wird dir eine Gemeindewohnung angeboten und du kannst dich dann noch immer entscheiden, ob du sie nimmst oder nicht. Es kann schon dauern bis du an die Reihe kommst, aber das Warten lohnt sich !

Wenn du das Wiener Wohn-Ticket mit „begründetem Wohnbedarf“ hast, stehen dir zusätzlich zu den Gemeindewohnungen auch noch andere Wohnprojekte der Gemeinde Wien offen. Darunter fallen z.B, die sogen. „SMART“ Wohnungen. Die Mieten dort, sind preislich mit Gemeindewohnungen vergleichbar. Näheres dazu findest du unter: [www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen](http://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen)

#### TIPP:

Eine zusätzliche Möglichkeit zu einer Gemeindewohnung zu kommen ist diese direkt von einem/einer Vormieterin zu übernehmen. Die Voraussetzungen, unter denen dies möglich ist, findest du unter: [www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/direktvergabemieter.html](http://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/direktvergabemieter.html)

**Aktionen für Nicht-Wiener/innen: Wenn du keinen Hauptwohnsitz in Wien hast und durchgehend ein Jahr lang in einem der anderen acht Bundesländer hauptgemeldet warst, kannst du um eine 1-Zimmerwohnung ansuchen. Hier kannst du keinen Bezirkswunsch angeben. Dies gilt für:**

- Lehrlinge, die eine Lehrstelle in Wien haben und für JungarbeitnehmerInnen, die innerhalb der letzten zwölf Monate eine Lehre in Wien erfolgreich abgeschlossen haben und ein aufrechtes Arbeitsverhältnis in Wien haben.

Zusätzliche Voraussetzungen sind:

- ✦ Du kannst den Antrag frühestens stellen, wenn du 17 Jahre alt bist, berechtigt eine Wohnung zu bekommen bist du aber erst, wenn du mindestens 18 und höchstens 25 Jahre alt bist.
- ✦ Du musst österreichische Staatsbürger/in sein oder eine Staatsbürgerschaft haben, die dieser gleichgestellt ist (dazu Näheres auf Seite 13).

## **SO KOMMST DU ZU EINER GEMEINDE- WOHNUNG.**

Wenn du die Grundvoraussetzungen erfüllst und einen begründeten Wohnbedarf nachweisen kannst oder du eine Aktion der Wohnberatung Wien in Anspruch nehmen kannst, brauchst du dich nur noch zu registrieren! Entweder persönlich bei der Wohnberatung Wien oder mit dem Online-Formular für ein Wiener Wohn-Ticket.

### **Telefonische Terminvereinbarung:**

01/24111 (Mo-Fr 7.00-20.00 Uhr)

### **Online-Registrierung:**

[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

**ALLE INFOS  
ZUR  
REGISTRIERUNG:**  
[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)  
unter Information



# WIE DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN KANNST

## **DIE ÜBERNAHME, WENN DER/DIE BISHERIGE MIETER/IN AUSZIEHT**

Mieter von Gemeindewohnungen haben besondere Rechte. Dazu gehört auch, dass sie einen bestehenden Mietvertrag an nahe Verwandte, die bisher ebenfalls in der Wohnung gelebt haben, weitergeben können. Das kann in zwei Situationen geschehen: entweder wenn der/die Hauptmieter/in auszieht, oder wenn er/sie verstirbt.

### **EIN BEISPIEL:**

Tina (20) ist im letzten Jahr ihrer Ausbildung zur Bürokauffrau und wohnt bei ihren Eltern in einer Wiener Gemeindewohnung. Tinas Mutter bekommt einen tollen Job in Linz angeboten – also siedeln die Eltern um. Jetzt übernimmt Tina den Mietvertrag ihrer Eltern. Da die Wohnung ja groß genug ist, kann nun ihr Freund Martin endlich zu ihr ziehen.

Von folgenden Familienmitgliedern in gerader Linie kannst du den Mietvertrag übernehmen:

- Deinen Eltern, Adoptiveltern
  
- Deinem Bruder, deiner Schwester
  
- Deinen Großeltern

Für die Übernahme gibt es zwei Voraussetzungen:

1.) Du musst mindestens zwei Jahre vor der Übergabe mit dem/der bisherigen Mieter/in zusammen in einem gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Es genügt nicht, dass ihr in der betreffenden Wohnung nur gleichzeitig gemeldet wart. Ihr müsst auch wirklich zusammen gelebt haben – z. B. gemeinsam kochen und essen, gemeinschaftliche Lebensmittel. Willst du die Wohnung von deinem Bruder bzw. deiner Schwester übernehmen, müsst ihr 5 Jahre in der Wohnung zusammen gelebt haben, bevor der Mietvertrag an dich weitergege-

ben werden kann. Habt ihr die Wohnung gemeinsam bezogen und wohnt seitdem dort, genügt auch eine kürzere Zeitspanne.  
2.) Der/Die bisherige Mieter/in muss aus der gemeinsamen Wohnung ziehen.

### **SO FUNKTIONIERT'S:**

Alles, was ihr für die Übergabe des Mietvertrags machen müsst, ist, einen (auch ganz formlosen) Vertrag über die Abtretung der Mietrechte zu schließen; dann solltet ihr dem Vermieter gemeinsam Bescheid geben, dass du den Mietvertrag deines/r Verwandten übernimmst. Ein einfacher Brief reicht aus. Eine Vorlage für dieses Schreiben findest du im Service-Teil dieser Broschüre auf Seite 22





## **DIE ÜBERNAHME, WENN DER/DIE BISHERIGE MIETER/IN VERSTIRBT**

### **ERSTES BEISPIEL:**

Herr Schmidt lebt allein in einer Gemeindewohnung. Er verstirbt mit 82 Jahren und hat seinen Enkel Paul zum Alleinerben gemacht. Damit wird der Mietvertrag nicht aufgelöst, sondern geht automatisch auf Paul über. Paul hat bisher bei seinen Eltern gewohnt und zieht jetzt in die Wohnung seines Opas. Paul könnte aber vom Vermieter gekündigt werden.

Auch wenn Menschen alleine in einer Mietwohnung gelebt haben, ist der Mietvertrag Teil ihrer Verlassenschaft, geht auf die Erben über und kann von ihnen genutzt werden. Es besteht jedoch keine Pflicht, den Mietvertrag aufrechtzuerhalten: Sowohl die Erben als auch der Vermieter können den Mietvertrag einfach kündigen.

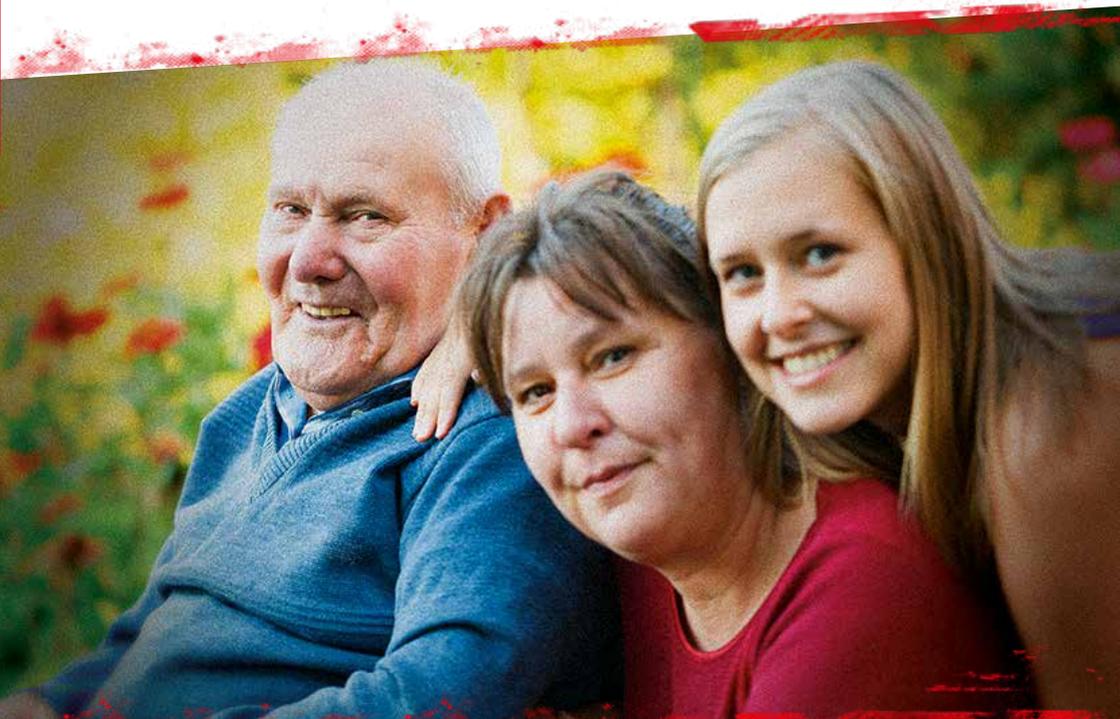
### **ZWEITES BEISPIEL:**

Tom (22) arbeitet seit einem Jahr als Elektriker und lebt noch bei seiner Mutter in der Gemeindewohnung. Die Mutter verstirbt – Tom übernimmt den Mietvertrag und kann in der Wohnung bleiben, ohne dass der Vermieter ihm kündigen kann.

Hat der/die Verstorbene zusammen mit direkten Familienmitgliedern in einer Gemeindewohnung gelebt, können diese (bzw. eine/r von ihnen) in den Mietvertrag eintreten, ohne dass der Vermieter einfach kündigen kann. Voraussetzung dafür ist, dass der gemeinsame Haushalt zum Zeitpunkt des Todes bestand, und dass der/die Hinterbliebene einen dringenden Wohnbedarf hat.

### **SO FUNKTIONIERT'S:**

Sollte dieser Fall bei dir eintreten und du den Mietvertrag deines/r verstorbenen/r Verwandten übernehmen wollen, brauchst du nur den Vermieter darüber zu informieren. Einen vorformulierten Brief dafür findest du auf Seite 23.

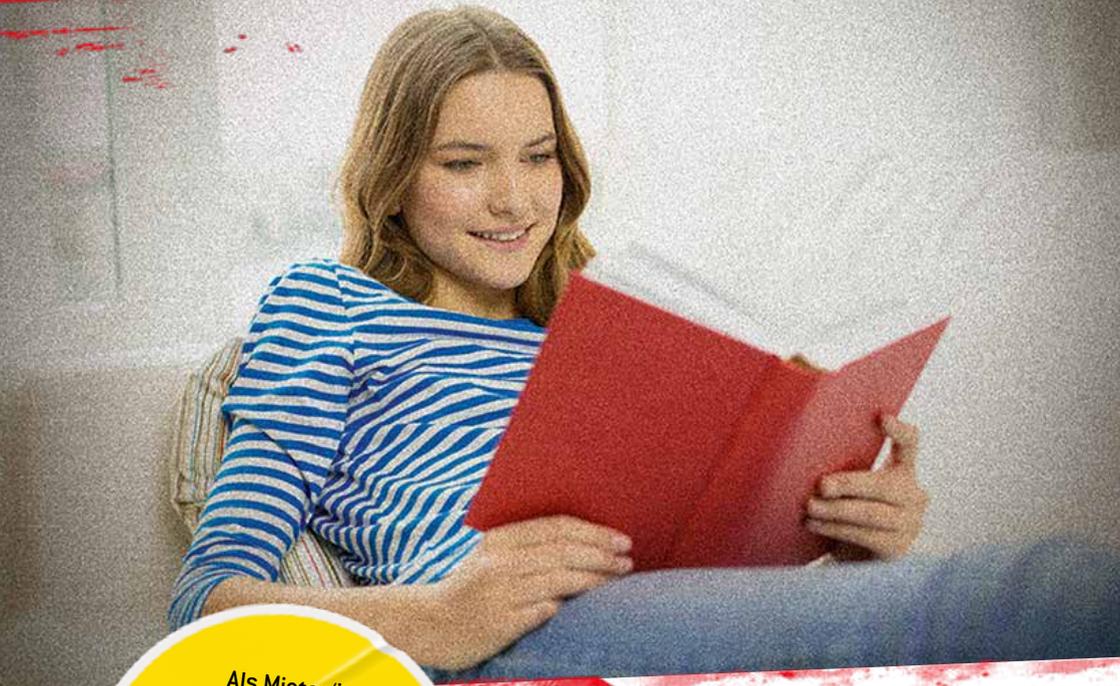


## **DIE ÜBERNAHME IST DEIN GUTES RECHT**

Egal, ob der/die bisherige Mieter/in auszieht oder verstirbt – wenn du die Voraussetzungen erfüllst, kannst du den Mietvertrag für die Gemeindewohnung übernehmen – auch gegen den Willen des Vermieters!

Und: Durch die Übernahme wird kein neuer Mietvertrag nötig. Du übernimmst einfach den bestehenden. Das heißt, es wird auch keine neue Miete festgesetzt. Lediglich bei Altverträgen, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, kann es zu einer Anpassung kommen. Sie ist aber auf € 3,60/m<sup>2</sup> (ohne Betriebskosten und USt.) begrenzt.





Als Mieter/in  
hast du Rechte und  
Pflichten – hol dir den  
Durchblick in unserer Broschüre  
**„MIETRECHT FÜR MIETER“**  
wien.arbeiterkammer.at/  
service/broschueren/  
wohnen

#### **NOCH EIN TIPP:**

Solltest du die Gemeindewohnung eines/r nahen Verwandten übernehmen wollen, ohne mit ihm/ihr seit zwei Jahren in einem gemeinsamen Haushalt zu wohnen – frag einfach nach! Wiener Wohnen hat die Möglichkeit, dir entgegenzukommen und die Übernahme zu genehmigen, auch wenn du gesetzlich eigentlich keinen Anspruch darauf hast. Auch ohne Bestehen des gesetzlich erforderlichen gemeinsamen Haushaltes ist es möglich, Gemeindewohnungen weiterzugeben. Das gilt ebenso im Todesfall des/der Hauptmieters/ Hauptmieterin.

#### **NÄHERE INFOS DAZU:**

<http://www.wienerwohnen.at/mieterin/mieten-de/wohnungsweitergabe/erweiterte.html>

# BRIEFE ZUR ÜBERNAHME EINES MIETVERTRAGES

## VERTRAGSÜBERNAHME, WENN DER/DIE URSPRÜNGLICHE MIETER/IN AUS DER GEMEINSAMEN WOHNUNG AUSZIEHT

An Wiener Wohnen  
Service-Center  
Rosa-Fischer-Gasse 2  
1030 Wien

Wien, den ... (aktuelles Datum)

Betrifft: ... (genaue Adresse der Wohnung): Mietrechtsabtretung gemäß § 12 MRG

### Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter\* ... (vollständiger Name), die mit mir seit ... (Datum) im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 MRG per ... (Datum) abtrete.

Meine Tochter\* ist in Zukunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen \_\_\_\_\_  
(Unterschrift des/der ursprünglichen Mieters/in)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater\*\* ... (vollständiger Name), dem bisherigen Mieter, im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete. Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen \_\_\_\_\_  
(Unterschrift des/der neuen Mieters/in)

\*) Hier bitte den Verwandtschaftsgrad der eintretenden Person angeben

\*\*) Hier bitte den Verwandtschaftsgrad des/der ursprünglichen Mieters/in angeben.

# VERTRAGSÜBERNAHME, WENN DER/DIE URSPRÜNGLICHE MIETER/IN VERSTORBEN IST

An Wiener Wohnen  
Service-Center  
Rosa-Fischer-Gasse 2  
1030 Wien

Wien, den ... (aktuelles Datum)

Betrifft: ... (genaue Adresse der Wohnung): Mietrechtsabtretung gemäß § 14 MRG

## Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass mein Vater\* ... (vollständiger Name), der bisherige Mieter am ... (Sterbedatum) verstorben ist. Da ich mit meinem Vater\* zum Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 MRG in die Mietrechte ein. Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen \_\_\_\_\_  
(Unterschrift der in den Mietvertrag eintretenden Person)

\*) Hier bitte den Verwandtschaftsgrad des/der ursprünglichen Mieters/in angeben  
Die eintretende(n) Person(en) haftet (haften) gegenüber dem Vermieter für die Mietzinsrückstände und Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Mieters allenfalls entstanden sind.

# GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

**REDUZIERTE 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 HOCHOFFIZIELL VON DER LANDESREGIERUNG ZUERKANNT. „GBV“ IST ALSO AUCH EINE ART GÜTESIEGEL.



## DIE VORTEILE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

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



## DIE NACHTEILE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG:

- Die meisten Neubauprojekte liegen außerhalb des Gürtels. Ausnahmen sind der Nordbahnhof im 2. und Eurogate im 3. Bezirk
- Beim Einzug wird ein Finanzierungsbeitrag (=Bau- und Grundkostenbeitrag) fällig, mehr dazu: Seite 26

## WAS IST EINE GENOSSEN- SCHAFTS- WOHNUNG?

Die meisten Genossenschaftswohnungen sind eigentlich keine! Erst einmal: Eine Genossenschaft ist eine Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV). Aber nicht jede Gemeinnützige Bauvereinigung ist auch eine Genossenschaft – sie kann auch als GesmbH oder Aktiengesellschaft organisiert sein. Trotzdem hat sich für alle Wohnungen von GBV der Begriff „Genossenschaftswohnung“ durchgesetzt. Also verwenden wir ihn hier auch so, obwohl das in dieser Verallgemeinerung rechtlich eigentlich nicht stimmt.

## **WIE DU EINE GENOSSENSCHAFTS- WOHNUNG FINDEST.**

Wenn du eine Genossenschaftswohnung suchst, hast du drei Anlaufstellen:

### **1. Wohnberatung Wien**

Dort bekommst du Informationen zu aktuellen Bauprojekten und kannst dich auch bei der Wohnungssuche beraten lassen. Am besten, du registrierst dich online auf: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

### **WOHNBERATUNG WIEN**

Guglgasse 7-9 / Ecke Paragonstraße, 1030 Wien

Telefon: 01/ 24 111

Telefonische Beratung

Montag-Freitag: 7.00-20.00 Uhr

Persönliche Beratung

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8.00-19.00 Uhr

Mittwoch: 8.00-12.00 Uhr

E-Mail: [wohnberatung@wohnberatung-wien.at](mailto:wohnberatung@wohnberatung-wien.at)

### **2. Die jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigungen**

Du kannst dich auch direkt bei einer GBV anmelden. Alle Bauträger und Kontaktinformationen findest du unter: [www.gbv.at](http://www.gbv.at)

### **3. 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 in unserer Broschüre „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, die du dir unter [Service.auf.wien.arbeiterkammer.at](http://Service.auf.wien.arbeiterkammer.at) kostenlos herunterladen kannst.



## DER FINANZIERUNGSBEITRAG

Gemeinnützige Bauvereinigungen legen einen Teil der Kosten für Grund und Bau der Immobilie auf ihre Mieter/innen um – über den Finanzierungsbeitrag. Derzeit beträgt er in Wien 12,5% der Baukosten plus meistens 100% der Grundkosten. Diese Summe wird anteilmäßig, entweder nach Nutzfläche oder Nutzwert, auf alle Mieter/innen des Gebäudes verteilt. Dein persönlicher Finanzierungsbeitrag richtet sich also immer auch nach der Größe deiner Wohnung. Außerdem reduziert er sich um 1% pro Jahr, in dem die Immobilie vermietet ist. Bei gebrauchten Genossenschaftswohnungen ist der Finanzierungsbeitrag demnach niedriger als bei Erstbezug. Fällig wird er entweder, wenn du den Mietvertrag für die Genossenschaftswohnung unterschreibst oder erst dann, wenn du einziehst.

### RECHENBEISPIEL:

Eine GBV errichtet in Wien eine Immobilie mit 136 Mietwohnungen und einer Gesamtnutzfläche von 12.778 m<sup>2</sup>. Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen beträgt z. B. 13.250. Die Grundkosten belaufen sich auf € 3,1 Millionen, die Baukosten auf € 20 Millionen. Die Summe aus den Grundkosten und 12,5% der Baukosten (€ 2,5 Mio.) wird auf die Mieter/-innen umgelegt: € 5,6 Millionen. Bei einer Verteilung nach der Nutzfläche sind das für den/die einzelne/n Mieter/in € 438,25 pro m<sup>2</sup>. Für eine 30m<sup>2</sup>-Wohnung hättest du also einen Finanzierungsbeitrag von € 13.147,50. Bei einer Verteilung nach den Nutzwerten (NW) sind das für den/die einzelne/n Mieter/in € 422,64 pro Nutzwert. Für eine 30m<sup>2</sup>-Wohnung, die mit z. B. 32 NW bewertet wurde, hättest du also einen Finanzierungsbeitrag von € 13.524,48.

## **OHNE FINANZIERUNGS- BEITRAG WÜRDEN DIE GRUND- UND BAUKOSTEN IN DIE MIETEN MITEINGERECHNET.**

Auf den ersten Blick ist das natürlich eine riesige, unleistbare Summe. Deshalb gibt es über die MA 50 speziell für Finanzierungsbeiträge entwickelte Kredite, sogenannte Eigenmittlersatzdarlehen. Mehr dazu findest du im 3. Teil dieser Broschüre auf Seite 20. Für dich sehr interessant könnten auch die SMART-Wohnungen sein. Bei diesen besonders geförderten Bauprojekten ist der Finanzierungsbeitrag auf € 60 pro m<sup>2</sup> begrenzt. Die entstehenden Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse von Singles, Alleinerziehenden und Jungfamilien zugeschnitten. Ob besonders gefördert oder normal – der Finanzierungsbeitrag ist eigentlich nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung: Ohne Finanzierungsbeitrag würden die Grund- und Baukosten in die Mieten miteingerechnet. Mit Finanzierungsbeitrag hast du deinen Anteil an der Herstellung des Gebäudes schon im Voraus geleistet, was die Monatsmieten reduziert. Außerdem bekommst du einen Teil des Beitrags wieder zurück, wenn du ausziehst.

### **Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags**

Vom Finanzierungsbeitrag wird pro Jahr, in dem du die Wohnung gemietet hast, 1 % als „Verwohung“ 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. Dein Nachmieter bezahlt dann nur noch die Summe, die du von der GBV zurückbekommen hast.

#### **RECHENBEISPIEL:**

Von den beim Erstbezug bezahlten € 13.147,50 Finanzierungsbeitrag aus dem vorangegangenen Beispiel würdest du nach fünf Jahren € 12.490,12 zurückbekommen. Damit hättest du für die 30m<sup>2</sup>-Wohnung zusätzlich zur Miete gerade einmal € 4,38 pro m<sup>2</sup> im Jahr bezahlt. Das sind im Monat nur 36,5 Cent/m<sup>2</sup>.

### **GENOSSENSCHAFTSANTEIL VS. FINANZIERUNGSBEITRAG**

In privaten Inseraten wird der Finanzierungsbeitrag oft „Genossenschaftsanteil“ genannt. Das ist aber in vielen Fällen falsch: Einen Genossenschaftsanteil (meist in der Höhe von € 100–200, unabhängig von der Wohnungsgröße) gibt es nur bei GBV, die echte Genossenschaften sind – als Beitrittsgebühr zur Genossenschaft. Der Finanzierungsbeitrag kommt hier meistens noch dazu. Ist die GBV eine GmbH oder eine Aktiengesellschaft, muss nur der Finanzierungsbeitrag bezahlt werden.

# WIE DU EINEN BESTEHENDEN MIETVERTRAG ÜBERNEHMEN KANNST

Wie bei Gemeindewohnungen hast du auch bei Genossenschaftswohnungen das Recht, in den bestehenden Mietvertrag eines nahen Familienmitglieds direkter Linie einzutreten. Dabei gelten die gleichen Voraussetzungen und Bestimmungen, wie sie auf Seite 16 für Gemeindewohnungen beschrieben sind:

- ✦ 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.

## HOL DIR DEN DURCHBLICK!

Alles, was du zu einem Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung wissen musst, findest du in unserer Infobroschüre „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“. Sie steht für dich zum Gratis-Download auf unserer Website bereit: [wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at) unter Service/Ratgeber/Wohnen





## **PRIVATWOHNUNGEN: DER FREIE WOHNUNGSMARKT HAT SEINE BESONDERHEITEN.**

Jeder Vermieter, der nicht die Gemeinde oder eine gemeinnützige Bauvereinigung ist, wird als privater Vermieter 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 Eigentümern/innen zur Miete angeboten werden, sind sehr selten. Vor allem in Wien ist der freie Wohnungsmarkt von Immobilienmaklern/innen dominiert. Ihre Aufgabe ist es Vermieter/in und Interessent/in zusammenzubringen und zwischen den beiden Parteien einen Mietvertrag abzuschließen.



Für einen Vertragsabschluss ist oft sowohl von dem/der Vermieter/ in als auch dem/der zukünftigen Mieter/in eine Provision zu bezahlen. Zumindest in Wien musst du dich also zusätzlich zu Kautions und Miete auf weitere Kosten einstellen.

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 Höchstprovisionen

### RECHENBEISPIEL:

Deine zukünftige Monatsmiete sieht so aus

Hauptmietzins (HMZ)	€ 628,50
Betriebskosten (BK)	€ 105,13
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 733,63</b>

= Bemessungsgrundlage für die Provision

+ 10% USt.	€ 73,36
<b>Gesamtmiete</b>	<b>€ 806,99</b>

Provision bei unbefristetem

Mietvertrag:	€ 1.467,26
+ 20% USt.	€ 1.760,71

Provision bei auf max. 3 Jahre

befristeten Mietvertrag:	€ 733,63
+ 20% USt.	€ 880,36

# 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 deine Rechte und Pflichten als Mieter/in einer Privatwohnung zusammengestellt! Mit diesem Basiswissen kann dir nicht mehr viel passieren! [wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at) unter Service/Ratgeber/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: Im Service-Bereich dieser Broschüre findest du eine Beispielformulierung dafür.

**Formulierung für eine festgeschriebene Verlängerungsmöglichkeit:** „Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit und zwar auf ... Jahre abgeschlossen. Es beginnt am ... und endet am ..., ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Wenn der/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.

**BEI DEN MEISTEN  
MIETVERTRÄGEN  
HAST DU EINE  
KÜNDIGUNGSFRIST  
VON DREI  
MONATEN**

### **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. Unterliegt die Wohnung dem Mietrechtsgesetz, funktioniert das genauso wie bei den Gemeindewohnungen auf Seite 16 beschrieben. Bei einer Privatwohnung empfiehlt es sich jedoch immer, sich für den konkreten Fall beraten zu lassen!



## ALTERNATIVEN: EIGENTUM, STUDIERENDENHEIME

### **EIGENTUMS- WOHNUNGEN**

Wenn du dir als erste eigene Wohnung gleich eine Eigentumswohnung kaufen kannst – herzlichen Glückwunsch! Damit gehörst du zu einer kleinen Minderheit. Derzeit musst du dich bei einer Neubauwohnung in Wien auf einen Kaufpreis von € 3.000 pro m<sup>2</sup> und mehr einstellen. Niedrigere Preise sind auch bei Altbauwohnungen nur in unterdurchschnittlichen Lagen und einfachem Zustand zu finden. Informiere dich genau, vergleiche viele Angebote und schau dir die möglichen Kaufobjekte 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.

### **MACHE DIESEN GROSSEN SCHRITT NUR GUT INFORMIERT!**

Viele Infos zum Kauf einer Eigentumswohnung und zu deinen Rechten und Pflichten als Eigentümer/in findest du in unserer Broschüre „Wohnrecht für Wohnungseigentümer“.  
[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at) unter Service/Ratgeber/Wohnen

## **STUDIERENDEN- HEIME**

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

### **So suchst du um einen Platz im Studierendenheim an:**

- Melde dich, schon bevor du deine Bewerbung losschickst, telefonisch bei dem betreffenden Studierendenheim.
- Schicke deine Bewerbung 6–12 Monate vor dem gewünschten 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!

### **INFOS ZU ALLEN STUDIERENDENHEIMEN FINDEST DU UNTER:**

[www.heimdatenbank.at](http://www.heimdatenbank.at)

[www.oeh.ac.at](http://www.oeh.ac.at)

[www.studium.at/studentenheime/wien](http://www.studium.at/studentenheime/wien)

### **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 ( wie z.B.: niedriges Einkommen der Eltern)
- Körperliche Behinderungen

### **WER GILT ALS STUDENT/IN?**

Alle ordentlichen und außerordentlichen Studierenden an österreichischen Universitäten, Fachhochschulen und Pädagogischen Hochschulen und bestimmte ordentliche und außerordentliche Studierende an österreichischen Privatuniversitäten und an der Universität für Weiterbildung Krems.



## ALLES HAT SEINEN PREIS!

Wenn eine Immobilienanzeige zu verlockend klingt, ist eigentlich immer etwas faul. Eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung im 6. Bezirk mit altem Parkett, Luxusbad, Designküche, 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 nach Wien kommen könne. Aber sobald man zwei Monatsmieten Kautions per Geldtransfer geschickt hätte, bekäme man den Schlüssel zur Wohnung und könne sofort einziehen. Finger weg von solchen Angeboten! Die Wahrscheinlichkeit, dass du den Schlüssel bekommst, nachdem du die Kautions überwiesen hast, geht gegen Null. Mit ziemlicher Sicherheit gibt es die Wohnung gar nicht.

#### **ACHTUNG!**

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

# EINE WOHNUNGSBESICHTIGUNG IST WIE EIN ERSTES DATE

Wohnungen, die du interessant findest, solltest du dir unbedingt anschauen! Mache so viele Besichtigungen wie möglich. Einerseits bekommst du darüber einen Einblick in die Marktsituation, andererseits hilft es dir herauszufinden, was dir an deiner zukünftigen Wohnung wichtig ist. Bei einer Besichtigung lernst du die Wohnung kennen. Die siehst die Lichtverhältnisse, spürst ihre Atmosphäre, bekommst vielleicht sogar andere Mieter des Hauses zu Gesicht. Es ist DEIN Termin! Versuche so viel wie möglich über die Wohnung und das Haus zu erfahren. Du bist der/die Kunde/in des/der Maklers/in! 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. Die wichtigsten Dinge, auf die du bei einer Wohnungsbesichtigung achten solltest, haben wir für dich in einer Checkliste in dieser Broschüre auf Seite 38 zusammengestellt.



# WOHNUNGS- BESICHTIGUNG

## Wohnungsbesichtigung – darauf solltest du achten:

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

## SO HAST DU DAS MEISTE VON EINER BESICHTIGUNG:

Nimm jemanden, dem/der 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 Mietern/innen des Hauses ins Gespräch zu kommen.

**ENTSCHEIDE  
DICH ERST FÜR EINE  
WOHNUNG, WENN  
DU DIR WIRKLICH  
SICHER BIST!**





# DIE WICHTIGSTEN BERATUNGSSTELLEN UND MIETERORGANISATIONEN IN WIEN

## **WOHNBERATUNG WIEN (KOSTENLOS)**

Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße,  
1030 Wien (U3-Station Gasometer)  
Telefon und Terminvereinbarung: 01/24 111  
Montag bis Freitag: 7.00-20.00 Uhr  
Persönliche Beratung:  
Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag: 08.00-19.00 Uhr  
Mittwoch: 08.00-12.00 Uhr  
[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

### **Hier erhältst du Informationen über:**

- Geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Geförderte Eigentumswohnungen
- Geförderte sanierte Wohnungen
- Wiedervermietete geförderte Wohnungen
- Gemeindewohnungen

## **MIETERHILFE (KOSTENLOS)**

Guglgasse 7-9/EG/1030 Wien  
Telefon: 01/4000/25900  
Persönliche und telefonische Beratung Montag bis Freitag:  
8.00–17.00 Uhr  
e-mail: mieterhilfe@wohnservice-wien.at  
www.mieterhilfe.at

## **MIETER- VEREINIGUNG ÖSTERREICHS**

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien  
Telefon: 050195-3000, Telefax: 050195-93000  
Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung)  
Montag und Mittwoch: 8.30–19.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag: 8.30–17.00 Uhr  
Freitag: 8.30–14.00 Uhr

## **ÖSTERREICHISCHER MIETER- UND WOHN- UNGSEIGENTUMS- BUND**

Lichtenfelsgasse 7/1.Stock, 1010 Wien  
Telefon: 01/512 53 60  
Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung)  
Montag–Donnerstag: 9.00–17.00 Uhr  
Freitag: 9.00–12.00 Uhr

## **ÖSTERREICHI- SCHE MIETER- INTERESSENS- GEMEINSCHAFT (MIG)**

Antonsplatz 22,1100 Wien  
Telefon: 01/602 25 31  
Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung)  
Montag und Mittwoch: 15.00–18.30 Uhr

## **MIETERSCHUTZ- VERBAND**

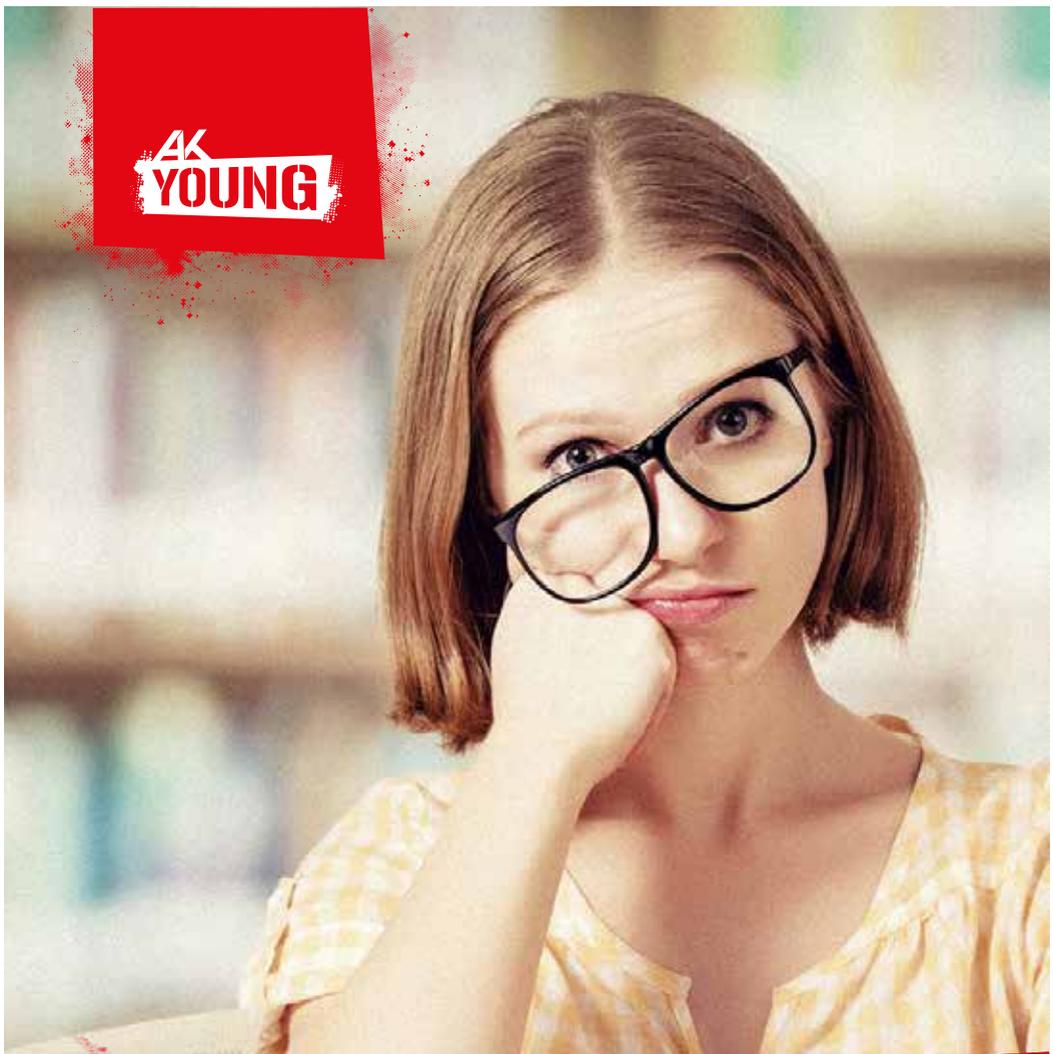
Praterstraße 25/9a, 1020 Wien  
Telefon: 01/523 23 15  
Persönliche Beratung (nur nach vorheriger Terminvereinbarung)  
Mittwoch 14.30–17.00 Uhr  
Donnerstag 14.00–17.00 Uhr  
Persönliche Beratung in der Döblergasse 2, 1070 Wien  
Dienstag und Donnerstag: 14.00–17.00 Uhr

Unentgeltliche Rechtsauskunft bekommst du auch bei den Bezirksgerichten am „Amtstag“: meist ein bestimmter (Halb-)Tag pro Woche, an dem Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.



The logo for AK YOUNG, featuring the letters 'AK' in a smaller font above 'YOUNG' in a larger, bold font, all in white on a red background.

**AK  
YOUNG**

A young woman with short brown hair and black-rimmed glasses, resting her chin on her hand, looking thoughtfully at the camera. She is wearing a yellow and white checkered shirt. The background is a blurred library or bookstore.

**SCHULE LEHRE STUDIUM FERIAJOB  
KONSUMENTENSCHUTZ BILDUNG WOHNEN  
PRAKTIKUM BEWERBUNG ARBEITSRECHT**

A white rectangular box with a slightly distressed or textured background containing the website address.

Alles was du wissen willst auf  
**W.AKYOUNG.AT**

**Hotline für Fragen  
rund ums Wohnen:**

Tel.: +43 1 50165-1345

Mo bis Fr

8 bis 12 Uhr

Di

15 bis 18 Uhr

**DU HAST NOCH FRAGEN?****WIR HELFEN DIR GERNE WEITER!****AK Wien**

1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20–22

Tel.: +43 1 501 65-0

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)[w.akyoung.at](http://w.akyoung.at)[facebook.com/Arbeiterkammer](https://facebook.com/Arbeiterkammer)[youtube.com/AKOesterreich](https://youtube.com/AKOesterreich)[twitter.com/Arbeiterkammer](https://twitter.com/Arbeiterkammer)**Alle AK YOUNG Folder kannst du kostenlos downloaden:**[wien.arbeiterkammer.at/publikationen](http://wien.arbeiterkammer.at/publikationen)**Weitere Bestellmöglichkeiten:**

- E-Mail: [bestellservice@akwien.at](mailto:bestellservice@akwien.at)
- Bestelltelefon: +43 1 50165-1401

Artikelnummer **338****WICHTIG**

Wir erarbeiten alle Inhalte der AK YOUNG Folder sehr sorgfältig. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist bzw. sich seit dem Druck keine Gesetzesänderung ergeben hat. Achte bitte deshalb auf das Erscheinungsdatum dieser Ausgabe. Die AK YOUNG Folder dienen dir als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Bei individuellen Fragen steht dir unsere Hotline zur Verfügung: +43 1 501 65-0

**Impressum** – Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Prinz-Eugen-Straße 20–22,  
1040 Wien | Telefon: (01) 501 65 0; Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe [wien.arbeiterkammer.at/impressum](http://wien.arbeiterkammer.at/impressum)  
Druck: Medienfabrik, 1050 Wien

Stand: März 2020