



**AK  
YOUNG**

**DIE ERSTE  
EIGENE WOHNUNG**

**TEIL  
2**

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



# **JETZT GEHT'S ANS „EINGEMACHTE“**

Endlich hast du deine erste Wohnung gefunden. Mit dem Mietvertrag geht es ans „Eingemachte“. Bei manchen Formulierungen verstehst du aber nur Bahnhof? Wir klären dich über deine Rechte und Pflichten als MieterIn auf. Wir wollen verständliche, transparente Mietverträge und Wohnen wieder leistbar machen.

Deine Arbeiterkammer



# INHALT

- 08 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN MIETVERTRAG
- 10 AUF DEM WEG ZU DEINEM ERSTEN MIETVERTRAG
- 12 WIE EINE WOHNUNGSÜBERGABE ABLAUFEN SOLLTE
- 14 FOLGENDE PUNKTE SOLLTEN IM PROTOKOLL ZUR WOHNUNGSÜBERGABE VERMERKT SEIN
- 16 EINE GUTE ALTERNATIVE ZUR EIGENEN WOHNUNG: DIE WG
- 20 WG REGELN
- 24 VERSCHIEDENE VERTRAGSFORMEN FÜR WGS
- 29 DEINE RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG
- 31 DEINE PFLICHTEN AUS DEM MIETVERTRAG
- 33 WER MUSS FÜR WELCHE REPARATUREN AUFKOMMEN?
- 35 RECHTE UND PFLICHTEN BEIM AUSZIEHEN
- 37 SPEZIALTHEMA AUSMALEN
- 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 ZU MIETVERTRÄGEN UND ZU RECHTEN UND PFLICHTEN ALS MIETER/IN IST DER ZWEITE TEIL DAVON.

## TEIL 1 ALLES ZUR WOHNUNGSSUCHE

AK  
YOUNG

DIE ERSTE  
EIGENE WOHNUNG

TEIL  
1

ALLES ZUR WOHNUNGSSUCHE  
FÜR JUGENDLICHE UND JUNGE ERWACHSENE

Als Einführung ins Thema zeigen wir dir, wie und wo du dich auf die Suche nach deiner ersten eigenen Wohnung begeben kannst. Du siehst, welche verschiedenen Mietformen es gibt, und worauf du achten solltest.

# 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 Mietbeihilfen, die du in Wien beantragen kannst.



### TIPP:

Du hast den Info-Kit nicht komplett?  
Du findest ihn auf:  
[wien.arbeiterkammer.at/jungeswohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/jungeswohnen)

# VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN MIETVERTRAG

## **MIETVERTRÄGE FÜR JUGENDLICHE UNTER 18**

Wenn du eine schöne Wohnung gefunden und dich mit dem Maklerbüro bzw. dem/r 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. Auch mündige Minderjährige (Jugendliche ab 14) können einen Mietvertrag eingehen. Allerdings muss dafür eine der zwei Grundvoraussetzungen erfüllt sein:

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.

ODER:

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 als Voraussetzung für die Vermietung.



# Mietvertrag

§ 22.5

1. Die Haus  
Verpflichtung

2. Mieter un  
Mieter un  
Neben- u  
Der Miet  
rechtmä  
rechtlig  
der Miet  
regtes Sparb  
Mieter verp  
pflichtet  
Kündigung  
des Mietver  
halten, spä  
testens nach 3 Mon

Vermi

# AUF DEM WEG ZU DEINEM ERSTEN MIETVERTRAG

## **WICHTIGE VORBEREITUNGEN**

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.

Viele Vermieter 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/r 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 von einer Beratungsstelle oder Mieterorganisation prüfen lassen. Die betreffenden Adressen findest du im Anhang dieser Broschüre auf Seite 41. Die nötigen Bestandteile eines Mietvertrags haben wir auf Seite 11 für dich zusammengestellt.

# **DIE NÖTIGEN BESTANDTEILE EINES MIETVERTRAGS**

## **Ein schriftlicher Mietvertrag sollte folgende Informationen und Details enthalten:**

- ✚ Die Namen der Vertragsparteien: Der Name des/r Vermieters/in, der Name des/der Mieters/in
- ✚ 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 Sanitärausstattung, Einbauküche samt Schränken oder nur die notwendigsten Geräte etc.)
- ✚ Eventuelle Regelungen zur Nutzung des Gartens, Fahrradabstellraums, der Waschküche und anderer Gemeinschaftsflächen
- ✚ Datum des Mietbeginns bzw. der Übergabe
- ✚ Dauer des Mietvertrages – entweder unbefristet (also „auf unbestimmte Zeit“), oder befristet „auf ... Jahre“ (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
- ✚ 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 Kautionszahlung zu bezahlen ist, und wenn ja, die Höhe und wie sie übergeben wird (bar oder auf einem Sparbuch)
- ✚ Alle mündlich zugesagten Details (z. B. innerhalb von zwei Monaten nach Übergabe wird der Vermieter die kaputte Dusche auf seine Kosten austauschen)



## WIE EINE WOHNUNGSÜBERGABE ABLAUFEN SOLLTE

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

**VERTRAUEN IST  
GUT, KONTROLLE  
IST BESSER.**

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

### **Das Übergabeprotokoll**

Egal ob alles in Ordnung ist oder noch Mängel bestehen – während der Übergabe sollte ein schriftliches Protokoll angefertigt werden, das du und der/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. Eine Liste mit Punkten, die im Protokoll vermerkt sein sollten, findest du in dieser Broschüre auf Seite 14. Manche Vermieter/Hausverwaltungen führen keine richtige Wohnungsübergabe in der Wohnung selber durch – das läuft dann so ab: Du unterschreibst den Mietvertrag in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung und bekommst dort auch gleich die Schlüssel zur Wohnung. Die meisten 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 Makler gesehen hast, und die du akzeptieren kannst (wie Kratzer im Parkett). Das sichert dich ab, dass diese Schäden bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht dir angerechnet werden. Nach einer solchen „Übergabe“ solltest du gleich in die Wohnung gehen, am besten mit (einem) Zeugen, und direkt prüfen, ob die Wohnung in dem Zustand ist, den ihr vereinbart habt, oder ob Schäden vorliegen, die dir noch unbekannt waren, oder ob etwas fehlt. Das solltest du dann sofort schriftlich bemängeln – mit der Unterschrift deines Zeugen.

### **WICHTIGER TIPP:**

#### **HAUSHALTSVERSICHERUNG ABSCHLIESSEN!**

Auch wenn du glaubst, eigentlich nicht viel zu besitzen: Eine Haushaltsversicherung ist eine gute Investition. Viele Vermieter schreiben sogar eine vor. Meistens kostet sie nicht mehr als € 10,- im Monat. Aber sie ist Gold wert, sollte wirklich einmal ein Schaden auftreten. Denn bei Feuer, Wasser, Sturm, Hagel oder Einbruch gibt sie dir eine finanzielle Entschädigung für die beweglichen Dinge, die kaputt gegangen bzw. gestohlen worden sind. Der Betrag (genannt „Prämie“), den du monatlich für die Versicherung bezahlen musst, richtet sich nach dem Wert der versicherten Gegenstände in der Wohnung wie Computer, Fernseher, Haushaltsgeräte, Möbel, Kleidung etc. Sollte ein Feuer-, Wasser- oder Sturmschaden an unbeweglichen Gegenständen (Fenster, Wände, Tapete, Malerei, Boden) in der Wohnung auftreten, so hat der/die Vermieter/in dafür in den meisten Fällen eine Gebäudebündelversicherung abgeschlossen. Bei dieser Versicherung sind diese Schäden dann auch einzureichen.

# FOLGENDE PUNKTE SOLLTEN IM PROTOKOLL ZUR WOHNUNGS-ÜBERGABE VERMERKT SEIN

- Der allgemeine Renovierungszustand der Wohnung
- Eine Liste aller Einrichtungsgegenstände (Beispiel: Einbauküche mit E-Herd samt Cerankochfeld der Marke X, Geschirrspüler der Marke X, Waschtisch der Marke X)
- Der Zustand und das (ungefähre) Alter jedes Einrichtungsgegenstandes (Beispiel: Gaskombitherme Marke X, funktionstüchtig, Baujahr 2008, letzte vom Vermieter oder Vormieter durchgeführte Wartung der Therme am: Datum)
- Art und Zustand der Oberflächen (Beispiel: Vorzimmer Lino-leumboden, 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 Haustor-schlüssel, 3 Wohnungsschlüssel, 1 Kellerabteilschlüssel).



**JETZT  
BRAUCHST DU  
NUR NOCH EIN-  
ZUZIEHEN!**

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



## EINE GUTE ALTERNATIVE ZUR EIGENEN WOHNUNG: DIE WG

### 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 Freunde, 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? UND WENN JA: WELCHER?**



### **DIE VORTEILE EINER WG:**

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



### **DIE NACHTEILE EINER WG:**

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

## **KLARE REGELN MACHEN DAS WG-LEBEN LEICHTER.**

Egal ob du mit Freunden zusammenziehst oder ob ihr euch erst in der WG so richtig kennenlernt: Je klarer ihr euren Alltag regelt, umso stressfreier ist das Zusammenleben. Typische WG-Regeln befassen sich z. B. mit dem Putzen, Rauchen, Einkaufen, mit Besuchen und Übernachtungen, der Lautstärke, Rücksicht aufeinander, dem Umgang mit Konflikten – und ganz wichtig: den Finanzen.

## **GUTE RECHNUNG – GUTE WG!**

Die Miete ist für 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 ist, mit den anderen als seinen Untermietern – eure Fixkostenanteile per Dauerauftrag auf das Konto des Hauptmieters überweisen, über das die Mietzahlungen laufen. Auch über die alltäglichen Anschaffungen, die alle gemeinsam verbrauchen, z. B. Toilettenpapier und Putzmittel, solltet ihr eine Übereinkunft treffen. Das kann man in allen WG-Mietvertragsvarianten gleich regeln.

### **WG-REGELN FÜR EIN ENTSPANNTES ZUSAMMENLEBEN**

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. Wie solche WG-Regeln aussehen können, findest du in dieser Broschüre auf den nächsten Seiten.

#### **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

**HIER EIN PAAR BEISPIELE, WIE IHR DAS ZUSAMMENLEBEN IN EINER WG REGELN KÖNNT. NATÜRLICH SOLLTET IHR EUCH AUCH ÜBERLEGEN, WAS PASSIERT, WENN EINE/R 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 usw.

Bei der wöchentlichen Reinigung sind folgende Arbeiten durchzuführen: die Böden saugen/wischen; alle Möbel/Türen/Fensterbänke Staub wischen; 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 Räume der WG zu kümmern, weiters ist er/sie für das Hinuntertragen/Entsorgen des Mülls verantwortlich. Fensterputzen findet durch alle WG-Mitglieder gemeinsam zweimal im Jahr statt. Einmal pro Jahr findet durch alle WG-Mitglieder gemeinsam eine Grundreinigung der Küche statt (alle Küchenmöbel ausräumen und feucht reinigen/trockenwischen, Kühlschrank ebenso).

## 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 (falls ein Geschirrspüler vorhanden ist: Geschirrspültabs, Regeneriersalz, ...), Badreiniger, Topflappen, Küchenrolle, feuchte Reinigungstücher, Bodenwischer, Besen, Waschpulver, Weichspüler, ... Hygieneartikel: Toilettenpapier, Handseife, ... Essen und Getränke: Butter, Brot und Gebäck, 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.

Mittwoch: WG-Mitglied 2

Freitag: WG-Mitglied 1

Sonntag: WG-Mitglied 3

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. (oder: Zum Trocknen der Wäsche gibt es einen gemeinschaftlichen Wäscheständer/-trockner im Bad. Jedes WG-Mitglied hat dafür zu sorgen, dass seine Wäsche spätestens dann aus dem Bad entfernt ist, wenn der nächste Waschtage eines anderen WG-Mitglieds am Plan ist.) Alle XX Wochen wird die gemeinschaftliche Wäsche (Badmatten, Tischdecke, Geschirrtücher, ...) gewaschen. Verantwortlich dafür ist das WG-Mitglied, welches laut Reinigungsplan „Dienst“ hat.

## **VORRÄTE IN KÜHLSCHRANK UND KÜCHEN- SCHRÄNKEN**

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 Küchenutensilien zur Verfügung, wobei auf eine gleichmäßige Verteilung des Platzes Bedacht zu nehmen ist.

Zur klaren Zuordnung der exklusiven Bereiche im Kühlschrank und in den Küchenkästchen werden diese Bereiche/Kästchen mit farbigen Aufklebern (blau, gelb, rot) markiert, die folgendermaßen zugeordnet sind:

blau WG-Mitglied 1

gelb WG-Mitglied 2

rot WG-Mitglied 3

## **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/n Veranstalter/n 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 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 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 VERTRAGSFORMEN FÜR WGS

**ALLGEMEIN GILT: DER/DIE VERMIETER/IN SOLLTE DER NUTZUNG DER WOHNUNG ALS WG ZUSTIMMEN. ER/SIE ENTSCHIEDET AUCH, WIE ER 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 UNTERMLETVERTRÄGE SCHLIESSEN MUSS.**

### **WG-MIETVERTRAGSVARIANTE 1**

#### **Alle Mitglieder als Hauptmieter**

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 ein/e einzige/n Mitmieter/in herauszupicken und von ihm/ihr die ganze offene Summe einzufordern. Ob und wie diese/r Mitmieter/in das Geld dann wieder von den anderen Mitbewohnern/innen bekommt, ist dem/r 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 eines/r Mitbewohners/in er/sie seine/ihre Mietrechte 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 Vertragspartner 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 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. Infos für eine solche Vereinbarung findest du auf Seite 26.

## **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 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 des Vermieters/der Vermieterin der Mietvertrag geändert oder ein neuer Vertrag gemacht werden.

## **WG-MIETVER- TRAGSVARIANTE 2**

### **Nur ein WG-Mitglied als Hauptmieter/in – mit den anderen als seinen Untermieter/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/in ein alleiniges Nutzungsrecht an einem bestimmten Raum haben und ein Mitnutzungsrecht an Küche, Bad WC etc.

### **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 dem 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 für die Zukunft auf die Ausübung seiner/ihrer (Mit-)Mietrechte. (So müssen die in der Wohnung verbleibenden Mieter 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 in der Wohnung verbleibenden Mieter in ein paar Jahren kündigen, wenn der/die ausgezogene Mieter/-in dann vielleicht nach Brasilien ausgewandert ist?)

**3** Der/Die in der Wohnung Verbleibende/n 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 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 Vermieter 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.)

## **UNTERMLETVERTRÄGE – AM BESTEN SCHRIFTLICH!**

### **ÜBER DIE UNTERVERMIETUNG DES/DER HAUPTMIETERS/IN AN JEDES EINZELNE ANDERE WG-MITGLIED SOLLTET IHR JEWEILS EINEN SCHRIFTLICHEN VERTRAG ABSCHLIESSEN.**

#### **DARIN SETZT IHR FOLGENDES FEST:**

- Mietvertragspartner (Hauptmieter/in = Untervermieter/in, Untermieter/in) mit Namen, Geburtsdaten und Adresse
- Beschreibung des Mietgegenstandes wie z.B.: „Vermietet wird in der Wohnung Xxx-Gasse, Tür Nr YY das im beiliegenden Plan rot schraffierte Zimmer zur alleinigen Nutzung; alle nicht farblich gekennzeichneten Räumlichkeiten (Bad, Vorraum, WC, Küche, ...) stehen dem Untermieter zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den anderen Bewohnern der Wohnung zur Verfügung. Alle anders farblich schraffierten Räume stehen anderen Bewohnern der WG zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und Beschreibung 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 Untermieter 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 Untermietzinses 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 Kautionszahlung zu bezahlen ist, und wenn ja, die Höhe und wie sie übergeben wird (bar oder auf einem Sparsbuch)

#### **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 kein/e neue/r Mitbewohner/in gefunden ist
- Verpflichtungen aus Folgeverträgen, wie Strom- und Gasversorgung, Internet- und TV-Anschluss, Haushaltsversicherung

## **WG-MIETVER- TRAGSVARIANTE 3**

### **Hauptmietverträge über einzelne Zimmer mit Mitnutzungsrecht an Gemeinschaftsräumen**

Theoretisch kann ein Vermieter auch mit jedem WG-Mitglied einzeln einen Mietvertrag über das Recht auf die ausschließliche Nutzung eines Zimmers und die Mitnutzung der Gemeinschaftsräume der Wohnung wie Küche, Bad, WC, Vorzimmer abschließen. Damit ist jedes WG-Mitglied Hauptmieter seines Zimmers und hat damit zusammenhängend das Recht auf Benutzung von Vorzimmer, Küche, Bad, WC gemeinsam mit den anderen. Nachteil für die WG-Mitglieder ist dadurch, dass sie kein Mitspracherecht haben, an wen ein freigewordenes Zimmer abgegeben wird. In der Praxis wird diese Konstruktion selten angewendet.





## DEINE RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG

HOL DIR DIE  
BROSCHÜRE  
„MIETRECHT FÜR  
MIETER“!

Kostenloser Download:  
[wien.arbeiterkammer.at/  
service/broschueren/  
wohnen](http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen)

**DADURCH, DASS DU DEN MIETVERTRAG UNTERSCHREIBST UND DEN MIETZINS BEZAHLST, ERWIRBST DU DIR IN BEZUG AUF DIE BETREFFENDE WOHNUNG BESTIMMTE RECHTE. ALLES ÜBER DEINE PFLICHTEN, DIE SICH DARAUS ERGEBEN, FINDEST DU IN DEN ANSCHLIESSENDEN KAPITELN.**

### **1. DAS NUTZUNGSRECHT**

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

### **2. DAS RECHT AUF SCHLÜSSEL UND RESERVE-SCHLÜSSEL**

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

### **3. DAS RECHT AUF DEN VEREINBAR- TEN 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.

#### **LIES DICH IN DEINE RECHTE UND PFLICHTEN ALS MIETER/IN EIN!**

Eine genaue Auflistung deiner Rechte und Pflichten findest du in unseren Broschüren „Mietrecht für Mieter“ und „Mietrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“. [www.wien.arbeiterkammer.at](http://www.wien.arbeiterkammer.at) unter Service/Broschueren/Wohnen





## DEINE PFLICHTEN AUS DEM MIETVERTRAG

**RECHTE UND PFLICHTEN GEHÖREN FAST IMMER ENG ZUSAMMEN. AUS DEN RECHTEN ERGEBEN SICH PFLICHTEN UND DEINE PFLICHTEN GEBEN EINEM DRITTEN DIR GEGENÜBER GEWISSE RECHTE. GANZ KONKRET BEIM MIETVERTRAG: KOMMST DU DEINEN PFLICHTEN ALS MIETER/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 5. 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).

### **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 du mit ihnen auskommst.

## **WEITERE PFLICHTEN**

- ↪ Duldungspflicht: Du musst gewisse Maßnahmen des/r Vermieters/in 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?

## UNSTRITTIGE VERANTWORTLICHKEITEN

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 des Vermieters; es gibt aber auch unterschiedliche Gerichtsurteile, inwieweit man im Vertrag von diesen Regelungen abweichen darf. Für private Altbauwohnungen (errichtet vor 1945), Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen kann man Folgendes sagen:

### DEINE PFLICHTEN:

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

### DIE PFLICHTEN DES/R VERMIETERS/IN:

- ↘ 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 verursachen können, durchführen

## BEISPIELE AUS DER AKTUELLEN RECHTSPRECHUNG

Weist ein Balkon eine schadhafte Unterkonstruktion (etwa einen undichten Estrich) auf, muss der Schaden von dem/r 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 des/r Mieters/in.

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/r Vermieter/in beseitigt werden, weil es sich um eine erhebliche Gesundheitsgefährdung handelt.

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 schadhafte 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 üblicherweise 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?**

Hier ein paar Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung.

### **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 DER/DIE MIETER/IN AUFKOMMEN MUSS:**

- 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

**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 URTEIL DES OBERSTEN GERICHTSHOFES WURDEN SOGAR DIE WANDFARBEN GRÜN UND OCKER NICHT ALS ÜBERMÄSSIGE ABNÜTZUNG UND NICHT ALS VERSCHLECHTERNDE VERÄNDERUNG EINGESTUFT – DER BETREFFENDE MIETER MUSSTE DIE WÄNDE NICHT WEISS ÜBERMALEN.**

**WAS IN EINEM  
MIETVERTRAG  
ZULÄSSIG IST.**

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. Kommen dir die Forderungen, die in einem Mietvertragsformular an dich gestellt werden, übermäßig vor, ist es am besten, du zeigst den Vertrag einer Mieterorganisation und lässt dich beraten. Die betreffenden Stellen findest du im Anhang dieser Broschüre auf Seite 40.

## WAS IST EIN MIETVERTRAGS-FORMULAR?

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







# 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](mailto:mieterhilfe@wohnservice-wien.at);

[www.mieterhilfe.at](http://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

## **ÖSTERREICHI- SCHER MIETER- UND WOHNUNGSEIGEN- TUMSBUND**

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

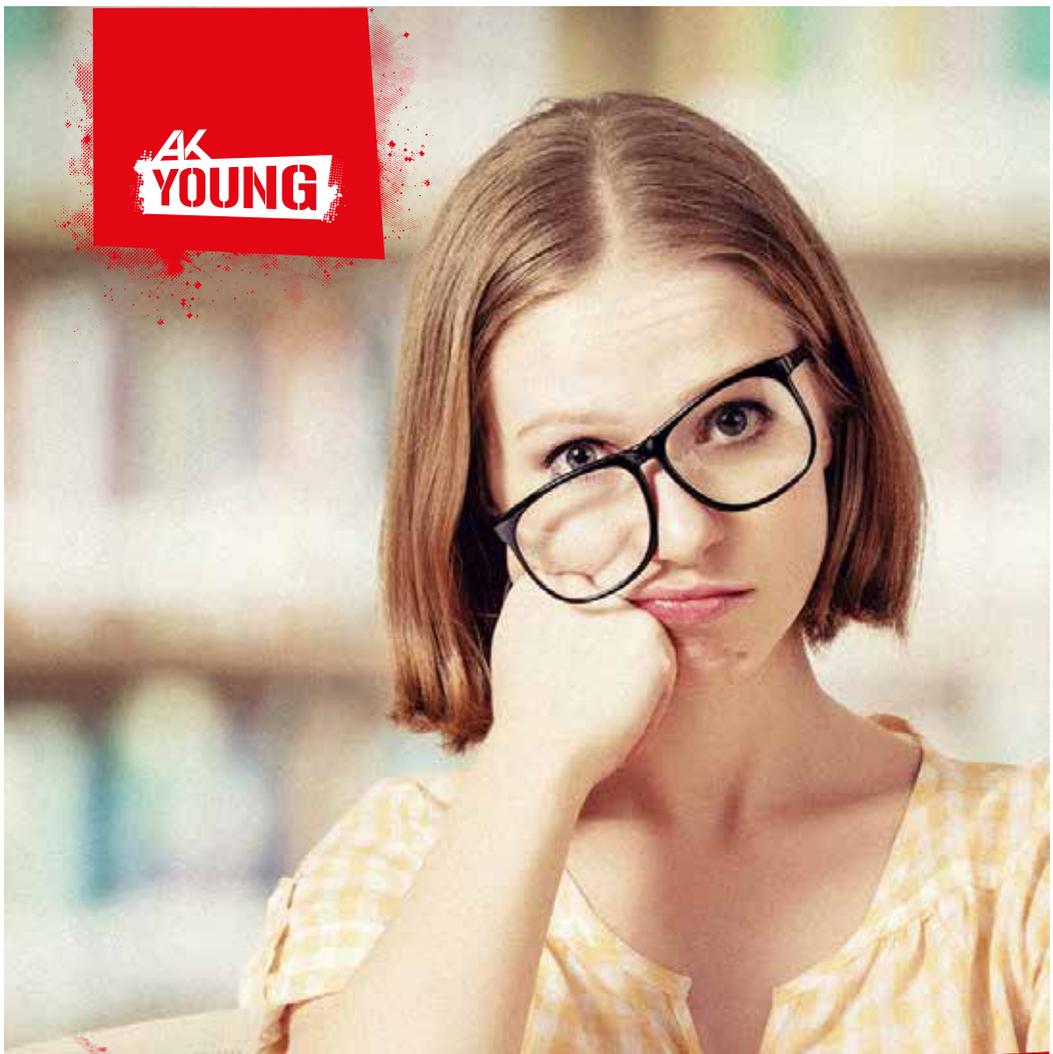
Dienstag und Donnerstag: 14.00–17.00 Uhr

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/publikationen](http://wien.arbeiterkammer/publikationen)**Weitere Bestellmöglichkeiten:**

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

Artikelnummer **339****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/impresum](http://wien.arbeiterkammer.at/impresum)  
Druck: Medienfabrik, 1050 Wien

Stand: März 2020