



Österreichische
Hochschüler_innenschaft

Studieren und Wohnen



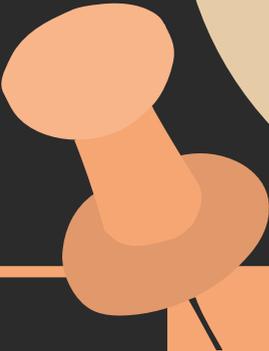
**EIN SERVICE DEINER
ÖH BUNDESVERTRETUNG**

STUDIERN. VERÄNDERT.

MEHR
INFOS UNTER:

WWW.OEH.AC.AT

 
[@BUNDES_OEH](https://www.instagram.com/BUNDES_OEH)



**Schwarzes
Brett** 

**WOHNUNG
JOB
KINDERBETREUUNG
PRAKTIKUM**

Die Serviceplattform der ÖH

www.schwarzesbrett-oeh.at

Studieren und Wohnen

Informationen zum Wohnen in Mietwohnungen,
Wohngemeinschaften und Studierendenheimen

Stand Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	6
--------------	---

1. Einleitung

2. Miete im »Altbau« oder »Neubau«

2.1. Welche Rechtsgrundlage gilt für meine Wohnung?	10
2.2. Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes.....	11
2.3. Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes	12
2.4. Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz.....	12
2.5. „Genossenschaftswohnungen“	13

3. Mietvertrag

3.1. Allgemeines	14
3.2. Befristung.....	15
3.3. Haupt- und Untermiete.....	16
3.4. Mietverträge bei Wohngemeinschaften.....	17
3.5. Häufige Probleme in Wohngemeinschaften	21

4. Einstiegskosten

4.1. Makler_innen-Provision	24
4.2. Kautions	27
4.3. Ablöse.....	29

4.4. Mietzinsvorauszahlung.....	30
4.5. Vergebührung des Mietvertrages	30
4.6. Mietvertragserrichtungskosten.....	31

5. Monatliche Kosten

5.1. Hauptmiete und Regelung der Miethöhe.....	32
5.2. Betriebskosten.....	39

6. Instandhaltungs- und Wartungspflichten

6.1. Allgemeines.....	44
6.2. Durchsetzung von Reparaturen und Mietzinsminderung	47
6.3. Unerwartete Reparaturen und Kostenteilung in Wohngemeinschaften....	48

7. Kündigung und Wohnungsrückgabe

7.1. Kündigungsschutz für Mieter_innen	50
7.2. Kündigungsfristen	52
7.3. Kündigungsschutz in Wohngemeinschaften und bei Untermiete	53

8. Studierendenheime

8.1. Allgemeines.....	56
8.2. Vergabe und Benützungsvertrag	57

8.3. Rechte der Heimbewohner_innen.....	58
8.4. Heimstatut	59
8.5. Heimvertretung	59
8.6. Kündigung des Heimplatzes	60
8.7. Schlichtungsverfahren bei Konflikten mit dem_der Heimbetreiber_in	57

9. Wohnbeihilfe

10. Tipps und Checklisten für die Wohnungssuche

10.1. Allgemeines zur Wohnungssuche.....	64
10.2. Geförderter Wohnbau	65
10.3. Checkliste 1 – Wohnungsbesichtigung.....	68
10.4. Checkliste 2 – Heikle Punkte vor Vertragsabschluss.....	70
10.5. Checkliste 3 – Ein- und Auszug	71
Impressum	72

ALLES WIRD TEURER,
ABER DAS
progress
BLEIBT GRATIS!

OFFENE
REDAKTION:
GESTALTE DAS
STUDIERENDEN-
MAGAZIN
MIT!

Abo-Bestellung und
aktuelle Ausgabe unter:

www.progress-online.at



Magazin der
österreichischen
Hochschüler_innenschaft

progress

www.progress-online.at

Dossier

Jede Ausgabe widmet sich einem
Schwerpunktthema.

Bildung

Themen & Herausforderungen
unseres Hochschulalltags.

Wissenschaft/Politik

Für Themen, die wir als Studierende
mitformen und beeinflussen.

Feuilleton

Unser Kulturtell & Rezensionen.

Liebe_r Student_in!

Als Wohnungssuchende_r oder Mieter_in stehst du Makler_innen und Vermieter_innen gegenüber – die Rollen scheinen klar verteilt: Du brauchst eine Wohnung, sie haben eine und sitzen damit am längeren Ast.

Diese Situation kann ausgenützt werden; sei es durch überhöhte Provisionen, eine ungerechtfertigte Ablöse, einen nachteiligen Mietvertrag oder zu hohe Mieten (Junge Mieter_innen in Wien geben laut einer Studie der Arbeiter_innenkammer (AK) mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus). Während des aufrechten Mietverhältnisses kann es zu Streitigkeiten über Instandhaltung, etc. kommen und auch nach Beendigung des Mietverhältnisses kann es passieren, dass du um die Rückzahlung der Kautions streiten musst.

Vermieter_innen wissen außerdem meist viel mehr über die rechtlichen Grundlagen und sind auch deshalb im Vorteil gegenüber Studierenden, die z.B. ihren ersten Mietvertrag unterzeichnen. Es zahlt sich also aus über die eigenen Rechte Bescheid zu wissen und den Mut zu haben, diese durchzusetzen. Wir unterstützen dich gerne dabei und beraten persönlich, telefonisch und per E-Mail. Kontakt und Beratungszeiten der Wohnrechtsberatung der Bundesvertretung der Österreichischen Hochschüler_innenschaft (ÖH) findest du hier: www.oeh.ac.at/soziales

Das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Konsument_innenschutzgesetz (KschG) sollen rücksichtslosen Gewinnmaximierungsbestrebungen der Vermieter_innen Einhalt gebieten. Sie sind komplexe Rechtsmaterien, gekennzeichnet von Ausnahmen und unregelmäßigkeiten. Darüber hinaus sind höchstgerichtliche Urteile zu beachten. Die Politik ist hier gefordert - vor allem im Bereich der sogenannten Neubauwohnungen - den rechtlichen Schutz für Mieter_innen zu verbessern.

Diese Broschüre soll dir in übersichtlicher Form die wichtigsten Informationen zum Thema Mieten bieten. Wir bitten dich im eigenen Interesse präventiv misstrauisch bei Mietvertragsabschlüssen zu sein! Was einmal unterschrieben ist, ist oft schwer oder unmöglich wieder rückgängig zu machen. Wir hoffen, dir mit dieser Broschüre und unserem Beratungsangebot weiterhelfen zu können.

Willkommen Zuhause und alles Gute!
Dein Team des ÖH-Sozialreferats



v.l.n.r.: Sarah Rossmann, Nina Mathies, Simon Neuhold

Hallo,

der Studienalltag kann manchmal ganz schön chaotisch sein und jedes Semester bringt neue Herausforderungen: einen neuen Studienplan, die Suche nach Unterstützungen und Beihilfen oder der Durchblick bei deinen Rechten und Pflichten als Student_in gegenüber deiner Hochschule.

Wir, die Österreichische Hochschüler_innenschaft (ÖH), helfen Studierenden in verschiedenen Problemlagen. Wir beraten, begleiten und unterstützen überall, wo es möglich und notwendig ist - via E-Mail, Telefon, Videocall oder im persönlichen Gespräch. Wir informieren dich über deine Studierendenrechte: An der Hochschule und im Alltag. In der Beratung und über unsere Beratungsbroschüren, aber auch über unsere Website www.oeh.ac.at, unser progress-Magazin, unseren regelmäßigen Newsletter und natürlich auch auf unseren Social-Media-Kanälen.

Diese Services sind ein großer und wichtiger Teil unserer Arbeit als Studierendenvertretung. Ebenso wichtig ist es die bestehenden Probleme anzusprechen und zu lösen. Deshalb müssen wir uns politisch dafür einsetzen. Wir verhandeln als ÖH-Bundesvertretung mit politischen Entscheidungsträger_innen, um deine Studienbedingungen zu verbessern.

Studieren. Verändert.

Um weitreichende Veränderungen voranzubringen, braucht es eine starke ÖH, die unsere Forderungen als Studierende klar anspricht und Probleme offen thematisiert. Die ÖH Bundesvertretung hat sich zum Ziel gemacht, noch kritischer, lauter und vor allem sichtbarer zu werden. Diese Broschüre ist ein Schritt in diese Richtung.

Viel Spaß damit!

Nina Mathies, Sarah Rossmann und Simon Neuhold

OH

Österreichische Hochschüler_innenschaft



**MEHR FÜR
DICH!**

Jetzt Studienbeihilfe beantragen.

Alle Infos und Unterstützung zur Antragsstellung:

www.oeh.ac.at/studienbeihilfe

1. Einleitung

Auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt stehen sich 2 ungleiche Interessensgruppen gegenüber: auf der einen Seite die Besitzenden (Hauseigentümer_innen, Hausverwaltungen, Fonds, Banken, Versicherungen, Investor_innengruppen), die aus ihrem Besitz den größtmöglichen Nutzen ziehen, auf der anderen Seite die übergroße Mehrheit der Mieter_innen und Wohnungssuchenden, die das unabdingbare Bedürfnis haben, sicher, zeitgemäß, nachhaltig und leistbar zu wohnen.

Wohnungssuchende befinden sich, da es sich bei Wohnungen um ein knappes wirtschaftliches Gut (oder besser: knapp gehaltenes Gut) handelt, in einer von vornherein nachteiligen Situation. Wer bereits auf Wohnungssuche gehen musste, kennt dies aus eigener Erfahrung. Auf jede angebotene Wohnung kommt eine große Anzahl an Wohnungssuchenden, die Vermieter_innen können sich ihre Mieter_innen daher aussuchen und verlangen unzählige Nachweise. Bei Verhandlungen bezüglich des Mietvertrags lassen sich Vermieter_innen kaum oder gar nicht auf die Bedenken der künftigen Mieter_innen ein und drängen auf eine schnelle Zusage.

Aus diesen und anderen Gründen wurden Mieter_innen einige Schutzrechte eingeräumt, die unter anderem im - leider nicht für alle Wohnungen gültigen - Mietrechtsgesetz (MRG), im Konsument_innenschutzgesetz (KSchG) und anderen Gesetzestexten festgeschrieben sind. Es lohnt sich, sich über diese Rechte zu informieren, um sie auch im eigenen Interesse durchsetzen zu können.

HINWEIS:

Die Wohnrechtsberatung der ÖH-Bundesvertretung unterstützt dich bei allen wohnrechtlichen Fragen. Aktuelle Beratungszeiten, weitere Informationen und Kontakt findest du unter: www.oeh.ac.at/soziales

2. Miete im »Altbau« oder »Neubau«

2.1. Welche Rechtsgrundlage gilt für meine Wohnung?

Das österreichische Mietrecht ist eine sehr komplexe Materie, da es unterschiedliche Rechtsgrundlagen und Bestimmungen für verschiedene Wohnungstypen gibt. Bevor du einen Mietvertrag unterzeichnest, ist es also wichtig zu wissen, um welchen Wohnungstyp es sich handelt, damit du bzw. deine Wohnrechtsberatung einschätzen kann, ob nachteilige Vertragsbestimmungen wirksam sind, oder nicht. Der relativ umfassende Mieter_innenschutz des **Mietrechtsgesetzes (MRG)** gilt nämlich in manchen Wohnungen uneingeschränkt, in anderen teilweise, in wieder anderen gar nicht.

HINWEIS:

Sämtliche Gesetzestexte sind im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundes) abrufbar: <https://www.ris.bka.gv.at>

Grob vereinfachend gesagt, gilt für manche Mietverhältnisse das Mietrechtsgesetz (MRG) **in vollem Umfang**, das ist der sogenannte „**Vollanwendungsbereich**“ des MRG (> Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“). Hier gelten Regelungen zu Mietzinsbegrenzungen und Kündigungsschutz sowie zu den Betriebskosten, ein Verbot von bestimmten Ablösen und vieles mehr.

Für andere Mietverträge gilt das MRG nur **teilweise** (> Kapitel 2.3. „**Teilanwendung**“ des Mietrechtsgesetzes“), vor allem gilt hier zwar der Kündigungsschutz, nicht aber der Preisschutz - (das bedeutet, die Höhe der Miete kann frei vereinbart werden).

Auf einige Mietverhältnisse ist das MRG **überhaupt nicht anwendbar**; hier gilt im Wesentlichen genau das, was im Vertrag vereinbart wurde (Nichtanwendung des MRG, > Kapitel 2.4. „Vollausnahme aus dem Mietrechtsgesetz“).

Der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes wird im § 1 MRG erläutert.

Für alle Mietverhältnisse (unabhängig vom Anwendungsbereich des MRG) gelten bestimmte Vorschriften des **ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)**. Achtung, einzelne Elemente des ABGB können vertraglich abgeändert („abbedungen“) werden!

Die Regelungen des **Konsument_innenschutzgesetzes (KschG)** kommen dann zum Tragen, wenn es sich um ein sog. „Verbrauchergeschäft“ handelt (= Vertrag zwischen Konsument_in und Unternehmer_in).

HINWEIS:

Da die Regelungen des Mietrechts für unterschiedliche Mietobjekte sehr verschieden sind und nicht alle Ausnahmen und Details hier beschrieben werden können, versichert euch stets durch eine individuelle Anfrage bei der ÖH Wohnrechtsberatung. Gebt bei Mail-Anfragen an, ob es sich um einen Alt- oder Neubau (> Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“) und (> Kapitel 2.3. „Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes“) handelt. Termine und Informationen zur Wohnrechtsberatung findest du unter: www.oeh.ac.at/soziales

2.2. Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes

Für Wohnungen in sogenannten „Altbauten“ gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) zur Gänze, wir nennen dies den „Vollanwendungsbereich“ des MRG. „Altbauten“ im wohnrechtlichen Sinne sind Wohnungen, die auf Grundlage einer **vor dem 1. Juli 1953** erfolgten Baubewilligung errichtet wurden. Bei Eigentumswohnungen sind Wohnungen mit einer Baubewilligung **vor dem 8. Mai 1945** in vollem Umfang vom MRG erfasst. In diesem Bereich besteht – vorbehaltlich der weiteren Bedingungen – somit umfassender gesetzlicher Schutz für Mieter_innen. Neben Kündigungsschutz, Regelung der Betriebskosten uvm. gelten hier vor allem Mietzinsbeschränkungen, also Mietobergrenzen (> Kapitel 5.1. „Hauptmiete und Regelung der Miethöhe“). Aber auch hier gibt es einige Ausnahmen, weshalb eine individuelle Beratung unerlässlich bleibt. Später errichtete Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden, fallen auch in diesen Vollanwendungsbereich, die Mietzinsgestaltung erfolgt aber nach anderen Kriterien als bei den „Altbauten“.

2.3. Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes

Für Wohnungen in Gebäuden, die mit einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 und ohne Förderungen errichtet wurden bzw. bei **Eigentumswohnungen** in Gebäuden, die **mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945** errichtet wurden, gelten im Wesentlichen nur der Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes und die Regelungen zur Kautions. Auch **Dachbodenausbauten**, die (lt. Baubewilligung) nach dem 31. Dezember 2001 und Zubauten, die nach dem 30. September 2006 errichtet wurden, fallen in diesen eingeschränkten Gültigkeitsbereich.

2.4. Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz

Das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt unter anderem bei folgenden Wohnformen NICHT:

- > in **Studierendenheimen** (hier gilt das **StudHG** - (> Kapitel 8. „Studierendenheime“) und Heimen für andere bestimmte Zielgruppen (Schüler_innen, Senior_innen, etc.)
- > in Gebäuden mit maximal 2 getrennt vermietbaren Einheiten (d.h. v.a. **Ein- oder Zweifamilienhäuser**)
- > bei sozial betreutem Wohnen
- > bei Kurzzeitvermietungen unter 6 Monaten Vertragsdauer, wenn lediglich ein Nebenwohnsitz zu Erwerbszwecken errichtet wird
- > in Beherbergungsbetrieben
- > in Ferien- oder Dienstwohnungen

In diesen Fällen gilt Vertragsautonomie, d.h. neben den eingeschränkten bestandsrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) gilt im Wesentlichen, was vertraglich vereinbart wurde. Das bedeutet somit auch, dass die meisten im Vertrag vereinbarten Regelungen gültig sind, selbst wenn diese im Rahmen des MRG unzulässig und somit nichtig wären. Einzelne Regeln des ABGB können vertraglich abgeändert („abbedungen“) werden, einige Elemente (wie etwa das Recht auf Mietzinsminderung) dürfen vertraglich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Vorschriften des Konsument_innenschutzgesetzes (KschG) können dann herangezogen werden, wenn es sich um eine sog. „Verbrauchergeschäft“ handelt.

2.5. „Genossenschaftswohnungen“

Eine eigene Kategorie stellen Wohnungen dar, die von Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBVs) errichtet wurden und (verkauft bzw.) vermietet werden. Für diese landläufig häufig als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichneten Wohnungen gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Was den Mieter_innenschutz betrifft, genießen Mieter_innen von Genossenschaftswohnungen im Prinzip gleich hohen Schutz wie im Vollenwendungsbereich des MRG. Der §20 des WGG beschreibt, welche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes hier Anwendung finden. Da die Einstiegskosten durch den vor Einzug zu bezahlenden Eigenmittelanteil relativ hoch sind, ist dies für viele junge Studierende keine passende Wohnoption und wird hier daher auch nicht im Detail behandelt. Solltest du in einer Genossenschaftswohnung wohnen und Fragen dazu haben, erkundige dich direkt in der ÖH-Wohnrechtsberatung.

3. Mietvertrag

3.1. Allgemeines

Ein Mietvertrag ist jene mündliche oder schriftliche Vereinbarung, die der Anmietung einer Wohnung oder eines Wohnungsteils zu Grunde liegt. Er wird zwischen Vermieter_in einerseits (Eigentümer_in bzw. bei Untervermietung: Hauptmieter_in) und einem_einer Wohnungssuchenden andererseits (Mieter_in bzw. Untermieter_in) abgeschlossen.

Dem_der Wohnungssuchenden werden durch den Mietvertrag bestimmte Räume zu einem bestimmten Preis (Miete) zum Wohnen oder Arbeiten überlassen. Der_die Eigentümer_in als Vertragspartner_in kann eine natürliche Person, oder immer häufiger auch eine juristische Person, also eine Firma, sein. Häufig ist die Verwechslung der_des Eigentümer_in mit der Hausverwaltung, die in deren Auftrag agiert und meist die erste Ansprechpartner_in für die_den Mieter_in ist.

Hinsichtlich der Dauer wird zwischen unbefristeten und befristeten Mietverträgen unterschieden. Bei unbefristeten Verträgen wird kein Endtermin vereinbart, befristete Verträge enden nach einer vertraglich vereinbarten Periode zu einem bestimmten Termin. In den letzten Jahren ist es viel schwieriger geworden, einen unbefristeten Mietvertrag zu bekommen, der noch vor rund 15 Jahren üblicher Standard war.

HINWEIS:

Mietverträge haben keine gesetzlichen Formvorschriften. Darum solltest du dir deinen Vertrag genau durchlesen, bevor du ihn unterschreibst. Besondere Beachtung verdienen Zusatzvereinbarungen, die manchmal erst bei Unterzeichnung des Mietvertrags verfasst oder beigelegt werden. Die ÖH-Wohnrechtsberatung checkt deinen Mietvertrag gerne durch – Beratungszeiten unter: www.oeh.ac.at/soziales

3.2. Befristung

Generell müssen Befristungen schriftlich festgelegt werden und sie müssen für eine Dauer von mindestens 3 Jahren abgeschlossen werden. Befristungen unter 3 Jahren sind unwirksam. Wird ein solcher Mietvertrag abgeschlossen, gilt dieser automatisch als unbefristet. Die Mindestvertragsdauer von 3 Jahren gilt jedoch nicht für Studierendenheimplätze und bestimmte andere Sonderformen des Wohnens. Gerade bei Studierenden ist die Bereitschaft sehr hoch, befristete Verträge zu unterzeichnen, da in diesem Lebensabschnitt oft nicht so weit vorausgeplant wird. Zugleich wird es immer schwieriger, eine Wohnung mit unbefristetem Vertrag zu bekommen.

Der Grund dafür ist banal: mit jedem abgelaufenen befristeten Mietvertrag können die Vermieter_innen eine höhere Miete verlangen. Zudem wächst mit der Befristung der materielle und psychische Druck auf die Mieter_innen, die auf eine Verlängerung ihrer Verträge hoffen. Das erzeugt Abhängigkeiten, also gute Voraussetzungen zur Durchsetzung willkürlicher Maßnahmen und schafft leider oft auch willfährige Mieter_innen: wer auf eine Verlängerung des Vertrags durch den_die Vermieter_in hoffen muss, ist bei Interessenskonflikten häufig weniger durchsetzungsfähig.

ACHTUNG:

Es klingt paradox, aber es ist oft leichter, vorzeitig aus einem unbefristeten Vertrag auszusteigen, als aus einem befristeten Vertrag. Befristete Verträge können in der Regel (wenn nichts Günstigeres im Mietvertrag vereinbart ist) frühestens nach einem Jahr, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Da die Kündigung „zum Monatsletzten“ wirksam wird, ergibt das eine Mindestverweildauer von 16 Monaten! Bei unbefristeten Mietverträgen ist ein vertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht seltener, aber genauso wirksam!

Befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um die Mindestvertragsdauer (3 Jahre) oder für längere Zeiträume verlängert werden, ohne dass damit ein Anrecht auf einen unbefristeten Vertrag entsteht. Im Gegensatz zu arbeitsrechtlichen

3. Mietvertrag

Bestimmungen bewirken sogenannte „Kettenbefristungen“ **keine** Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Nur wenn ein Vertrag „stillschweigend“ (also ohne Aufforderung zum Auszug und ohne neue Vereinbarung) bereits zum 2. Mal in Folge verlängert wurde, wird er zum unbefristeten Vertrag. Das kommt in der Praxis aber sehr selten vor.

HINWEIS:

Befristungen müssen also schriftlich im Mietvertrag vereinbart werden und mindestens 3 Jahre betragen. Was oft nicht beachtet wird: Dies gilt auch bei Untermietverhältnissen, zum Beispiel in WGs! . Davon sind unter Studierenden übliche Vereinbarungen wie „semesterweise Zimmervermietung“ auch betroffen!

Im Fall befristeter Verträge muss im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (› Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“) ein Befristungsabschlag in Höhe von 25% des Hauptmietzinses gewährt werden. Die Praxis zeigt jedoch, dass dieser selten abgezogen wird, womit befristete Wohnungen oft gesetzeswidrig genauso teuer sind, wie unbefristete. Durch eine sogenannte „Mietzinsüberprüfung“ kann in diesen Fällen die Miete drastisch reduziert und eine Mietrückzahlung durch die_den Vermieter_in bewirkt werden (› Kapitel 5.1. „Hauptmiete und Regelung der Miethöhe“).

3.3. Haupt- und Untermiete

Hauptmiete liegt vor, wenn ein Mietvertrag zwischen Mieter_in und dem_der Wohnungs- oder Hauseigentümer_in geschlossen wird. Ein Untermietverhältnis wird hingegen zwischen Hauptmieter_in einer Wohnung und Untermieter_in abgeschlossen. Die Untermiete kann die gesamte Wohnung oder – wie bei Wohngemeinschaften – lediglich Teile der Wohnung umfassen.

Bei einer Untervermietung sollte man vorab klären, ob der_die Hauptmieter_in überhaupt zur Untervermietung berechtigt ist. Hierzu kann beispielsweise eine Kopie des Hauptmietvertrages dienen. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gibt es kein generelles Untermietverbot, außer eine Wohnung soll zur Gänze untervermietet, also gänzlich weitergegeben werden. Auch bei geförderten Wohnungen verhindern Förderbestimmungen, dass eine Wohnung von der_dem_Hauptmieter_in zur Gänze weitergegeben werden kann (z.B. bei Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen).

Vertrags- und damit Ansprechpartner_in für Untermieter_innen ist immer der_die Hauptmieter_in, und nicht die Hausverwaltung oder die Eigentümer_innen. Wenn das

Hauptmietverhältnis erlischt, enden damit auch die Untermietverhältnisse. Zunächst ist es dabei unerheblich, ob das Mietverhältnis von der_dem Vermieter_in aufgekündigt wird, ob der_die Hauptmieter_in kündigt, oder der Vertrag ausläuft. Der_Die Hauptmieter_in kann jedoch gegenüber Untermieter_innen schadensersatzpflichtig werden, wenn er_sie dem_der Untermieter_in nicht rechtzeitig aufkündigt und ihn_sie nicht vom Ende des Hauptmietverhältnisses unterrichtet oder Untermietverträge vergibt, die dem (möglicherweise baldigen oder vorzeitigen) Ende der Hauptmiete entgegenstehen und dem_der Untermieter_in daraus finanzielle Nachteile erwachsen.

3.4. Mietverträge bei Wohngemeinschaften

3.4.1. ALLGEMEINES

Selten wird bei der Gründung einer Wohngemeinschaft (WG) schon an die Auflösung derselben gedacht. Das Studium ist kein Lebensabschnitt, in dem die Lebensplanung schon abgeschlossen ist. Wechsel innerhalb von WGs sind eher die Regel als die Ausnahme. So manche WG, die eigentlich gut funktioniert hat, endet im Streit, weil zum Beispiel aufgrund der Kündigungsfristen oder bei der Kautionsrückgabe Probleme entstehen. Dahinter steht meist, dass es dazu vorher keine klaren Vereinbarungen innerhalb der WG gab.

Der häufigste Irrtum in WG-Konstruktionen ist, dass Untermieter_innen gar keine oder nur wenige Rechte hätten. Tatsache ist aber, dass Untermieter_innen durch die gleichen Regelungen geschützt sind wie die Hauptmieter_innen, und nur in einigen Bereichen geringere Schutzrechte genießen.

Ein Beispiel: Der Kündigungsschutz des MRG gilt auch für Untermieter_innen. Es gibt zwar eine spezifische Abschwächung, aber Untermieter_innen können keinesfalls willkürlich oder bei kleineren Unstimmigkeiten aus der WG geworfen werden (> Kapitel 7. „Kündigung und Wohnungsrückgabe“).

3.4.2. MÖGLICHE VERTRAGSFORMEN

Die Vertragsform für die einzelne in der Wohngemeinschaft (WG) wohnende Person kann entweder ein Untermiet- oder ein Hauptmietverhältnis sein. Daraus ergeben sich verschiedene vertragliche Möglichkeiten, die im Einzelfall von den Vorstellungen und der Zustimmung der Vermieter_innenseite abhängig ist. Folgende Optionen sind möglich:

- > Gemeinsame Hauptmiete
- > Hauptmiete und Untermiete(n)
- > Einzelvermietung von Zimmern

3.4.3. GEMEINSAME HAUPTMIETE

Aus gutem Grund ist dies eine häufig von Vermieter_innen bevorzugte Vertragsform für Wohngemeinschaften (WGs). Auch viele Studierende streben diese Konstruktion an, um einer Hierarchisierung innerhalb der WG zu entgehen. Allerdings ist diese Vertragsform für die Mieter_innen oftmals problematisch, insbesondere im Fall WG-interner Streits oder wenn Veränderungen in der Zusammensetzung der WG anstehen.

Mieter_innen, die eine gemeinsame Hauptmiete innehaben, bilden juristisch gesehen eine „Streitgenoss_innenschaft“. Mit dem Hauptmietvertrag ist zwar das Verhältnis zwischen WG und Vermieter_in geregelt, das Innenverhältnis der Mitbewohner_innen untereinander jedoch nicht. Zudem ist die WG als Streitgenoss_innenschaft nur dann handlungsfähig, wenn sich alle einig sind und an einem Strang ziehen. Bei einer gemeinsamen Hauptmiete haften alle Mieter_innen „zur ungeteilten Hand“, also solidarisch für den gesamten Mietzins. Fällt eine_r bei der Mietzinszahlung aus, können Vermieter_innen den Fehlbetrag in voller Höhe genauso von den anderen Hauptmieter_innen einfordern.

ACHTUNG:

Bei Angelegenheiten, die den Hauptmietvertrag betreffen, müssen sich alle Hauptmieter_innen einig sein. Wenn beispielsweise eine_r der Hauptmieter_innen ausziehen will, kann er_sie das tun, ist aber damit noch nicht dem Vertrag „entbunden“. Zum vorzeitigen Austritt aus dem Vertragsverhältnis ist nämlich die Zustimmung aller(!) Vertragsbeteiligten nötig, also von Vermieter_in und allen Hauptmieter_innen. Auch die Kündigung der Wohnung oder Klagen vor Gericht (z.B. bei überhöhten Mieten) sind nur bei Zustimmung aller Hauptmieter_innen möglich!

3.4.4. EIN_E HAUPTMIETER_IN UND (MEHRERE) UNTERMETER_IN(NEN)

Bei dieser Mietform schließt ein_e Hauptmieter_in mit der_dem Vermieter_in alleine den Mietvertrag für die gesamte Wohnung ab. Die anderen Mitglieder der Wohngemeinschaft (WG) schließen ein Untermietverhältnis mit der_dem Hauptmieter_in ab. Bei Unterzeichnung des Hauptmietvertrags ist zu beachten, dass kein Untermietverbot im Mietvertrag festgehalten wird, und nach Möglichkeit festgehalten werden, dass die Vermieter_innen mit einer Nutzung als WG einverstanden sind. Im Vollenwendungsbereich (› Kapitel 2. „Miete im »Altbau« oder »Neubau«“) ist ein Verbot der teilweisen Untervermietung durch die_den Vermieter_in nicht durchsetzbar und eine derartige Erklärung auch nicht nötig.

Ein zentraler Nachteil dieser Konstruktion ist, dass nicht alle Mitbewohner_innen formal gleichberechtigt sind. Gut gestaltete Untermietverträge können hier jedoch einen gewissen Ausgleich schaffen.

Wir raten euch dringend dazu, **Untermietverträge schriftlich** abzuschließen. Der Vertrag kann formlos und allgemein verständlich gehalten sein und muss nicht in Expert_innensprache abgefasst sein. Um rechtlich wirksam zu sein, genügt die Unterschrift aller Vertragspartner_innen. Auf den websites von Arbeiterkammer (AK) bzw. Verein für Konsumenteninformation (VKI) findet ihr Ideen und Tipps, um eure WG-internen Vereinbarungen zu formulieren.

ACHTUNG:

Bestimmte Kosten wären bei dieser Vertragsgestaltung formell nur vom_von der Hauptmieter_in alleine zu tragen. Deshalb sollten hier entsprechende vertragliche Vereinbarungen in den Bereichen Einstiegskosten (Provision, etc.), Aufteilung der Mietzahlungen, Betriebskosten, Heiz- und Energiekosten, anfallende Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung von Geräten wie z.B. Waschmaschinen, Kosten für die Haushaltsversicherung, etc. getroffen werden.

Das Problem der Kostenaufteilung liegt in der möglichen Fluktuation der Bewohner_innen der WG während eines bestehenden Hauptmietverhältnisses. Es wäre wohl unfair, wenn der_die Hauptmieter_in auf diesen Kosten allein sitzen bleibt. Die Schwierigkeit besteht auch darin, dass die Behandlung einiger Kosten mietrechtlich geregelt ist, andere aber vertraglich vereinbart werden müssen bzw. sollten.

Wie hoch der gesetzlich zulässige (Höchst-) **Untermietzins** sein darf, errechnet sich aus dem Hauptmietzins (also der Bruttomiete ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer) zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages. Bei gänzlicher Untervermietung darf der Untermietzins maximal **50%** über dem Hauptmietzins liegen. Bei teilweiser Untervermietung in WGs gilt dieser Wert für die anteilige Berechnung. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände können anteilig weitergegeben werden.

Auch für einen Untermietvertrag gilt: Bei einer **Befristung** ist ein Abschlag von 25% zu gewähren! Wenn der_die Hauptmieter_in nicht umsatzsteuerpflichtig ist (was bei Studierenden-WGs zumeist der Fall ist), fällt für den Untermietzins keine Umsatzsteuer an.

3. Mietvertrag

HINWEIS:

Auch ein mündlicher Mietvertrag ist ein gültiger Vertrag! Sobald eine Wohnung oder ein Zimmer übergeben wurde und eine Miete durch den_ die (Unter-)Vermieter_in angenommen wurde, ist ein gültiger Vertrag zustande gekommen. Der Kündigungsschutz, aber auch die Kündigungsfristen des_ der (Unter-)Mieters_Mieterin gelten von diesem Augenblick an. Ein mündlicher Mietvertrag ist immer unbefristet, da eine Befristung schriftlich festgehalten werden muss. Wir raten euch jedoch dringend, Mietverträge immer schriftlich zu fixieren!

Provision, Vertragserrichtung, Ablöse, Einrichtung, etc. sind meist hohe Ausgaben bei Mietbeginn, die nur von dem_ der Hauptmieter_in zu tragen sind. Im Sinne eines nicht-hierarchischen Miteinanders ist eine gerechte Aufteilung der Miete gerechtfertigt und empfehlenswert. Eine aliquote, z.B. über monatliche Raten durchgerechnete Beteiligung an Mehrausgaben (vor allem den genannten Einstiegskosten), kann zum Beispiel gerecht sein.

3.4.5. EINZELVERMIETUNG VON ZIMMERN

Es kommt vor, dass von Eigentümer_innen oder Hausverwaltungen in wohngemeinschaftstauglichen Wohnungen die Zimmer einzeln vermieten. Um eine höhere Gesamtmiete zu erzielen als bei der Gesamtvermietung einer Wohnung, bieten sie meist (teil-)möblierte Zimmer an und setzen darauf, dass die Studierenden vor Studienbeginn keine andere Wohnung oder keinen Heimplatz bekommen. Die Praxis zeigt, dass Probleme, die in Folge dieser Art der Zimmervermietungen auftreten, sehr häufig sind. Dies betrifft z.B. die Aufteilung variabler Kosten, wie für Energie, Heizung, etc. oder für Instandhaltungs- und Wartungspflichten, die (häufig rechtswidrig) auf die Mieter_innen übertragen werden. Es ist zu empfehlen, intern Regelungen für den Umgang mit diesen Kosten zu finden und zu prüfen, ob ihr gemeinsam eine Kostendeckung durch die Vermieter_innen durchsetzen könnt.

Häufig sind hier kleinere Vermieter_innen am Werk, die schlecht über die mietrechtliche Gesetzeslage und Rechtsprechung informiert sind oder denken, sie könnten sich über geltendes Recht hinwegsetzen, um mehr Miete einzunehmen. Sie orientieren sich dabei eher an ihrem subjektiven Rechtsempfinden als Eigentümer_innen, als an der tatsächlichen Rechtslage. Daher sollte man Vorsicht walten lassen und rechtliche Informationen einholen!

3.5. Häufige Probleme in Wohngemeinschaften

HINWEIS:

Eine WG-Gründung ist eine komplexe Angelegenheit. Macht euch zunächst in dieser Broschüre schlau und wendet euch bei verbleibenden Fragen an die ÖH-Wohnrechtsberatung: www.oeh.ac.at/soziales

3.5.1. AUFTEILEN VON ABRECHNUNGEN UND MIETER_INNENWECHSEL

Beim Mieter_innenwechsel, also wenn eine Person aus der WG auszieht, ist oft strittig, wer welchen Anteil (an Miete, Verbrauchskosten, etc.) zu zahlen hat und/oder welche Forderungen gegeneinander aufgerechnet werden können. Oft besteht die einzige – noch dazu oft nur mündliche – Abmachung darin, alle anfallenden Kosten aliquot aufzuteilen. Dabei wird oft nicht bedacht, dass nicht alle Wohnkosten monatlich gleichbleibend sind. Die Betriebskosten sind z.B. in der Regel Akonto-Zahlungen, die einmal im Jahr abgerechnet werden und eine Nach- oder Rückzahlung zur Folge haben. Haushaltsversicherung oder die Wartung einer Gasterme fallen einmal im Jahr oder seltener an, während allfällige Reparaturkosten gar nicht vorhersehbar sind. Wenn einzelne Mitbewohner_innen während der Abrechnungsperiode aus- bzw. eingezogen sind, ist häufig unklar, wer für Nachzahlungen aufkommt.

3.5.2. AUFTEILUNG DER VERBRAUCHSABGABEN

Ein weiterer Streitpunkt beim Bewohner_innenwechsel sind verbrauchsabhängige Ausgaben, vor allem Strom- und Heizkosten. Da die WG-internen Verhältnisse bei einer gemeinsamen Hauptmiete keinen klaren gesetzlichen Vorgaben unterliegen, sollten hier individuell Vereinbarungen getroffen werden. Im Normalfall kommt eine gleichmäßige Aufteilung zur Anwendung, zumindest dann, wenn keine individuellen Zähler pro Zimmer und keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen wurden.

Da es in einer Wohnung oft keine Sub-Zähler für einzelne Zimmer gibt, lassen sich verbrauchsabhängige Kosten nur schätzen. In der Praxis gibt es häufig Streit, wenn die Nutzung der Wohnung sehr unterschiedlich ist (z.B. eine Person ist selten, andere sind häufig zu Hause, oder haben oft Gäste) oder die Bedürfnisse hinsichtlich der Zimmertemperatur unterschiedlich sind. Anwesenheiten lassen sich dann protokollieren bzw. schätzen – eine entsprechend abweichende Aufteilung kann daraus abgeleitet werden.

3.5.3. LEERSTAND UND ‚NACHBESETZUNG‘ VON ZIMMERN

In der Praxis haben Probleme mit Kündigungsfristen oft zeitweilig leer stehende Zimmer zur Folge. Dann stellt sich in jeder Konstellation die Frage, wer nun für den Mietausfall aufkommen muss. Bei einer gemeinsamen Hauptmiete kann das Ausscheiden einzelner Hauptmieter_innen nur einvernehmlich erfolgen – aber hier wie bei Haupt/Untermiete-Konstruktion sollten vorab WG-intern Kündigungsfristen schriftlich vereinbart werden.

Für ein Zimmer, das zeitweilig leer steht (zum Beispiel wegen nicht eingehaltener Kündigungsfristen) und noch weiter von der ausziehenden Person bezahlt werden muss, kann man beispielsweise vereinbaren, dass kein oder nur ein geringerer Anteil an den verbrauchsabhängigen Kosten bezahlt werden muss. Im Prinzip kann alles, was sich zählen oder messen lässt, Grundlage für eine abweichende Kostenverteilung sein, wenn man es nur rechtzeitig vereinbart. Das sollte aber rechtzeitig, idealerweise beim Einzug, geklärt und schriftlich festgehalten werden. Nehmt euch Zeit für eine Diskussion über alle unproblematisch erscheinenden Themen und unwahrscheinliche Szenarien – denn später im Streitfall erreicht man schwieriger einen Kompromiss.

Die Nachmieter_innensuche sollte nach Möglichkeit einvernehmlich erfolgen und allfällige Vorbehalte einzelner Personen berücksichtigt werden. Auch wenn die Hauptmieter_innen formal allein über Untermietverträge entscheiden, ist es aus unserer Erfahrung dringend ratsam, die Bedürfnisse aller Bewohner_innen bei der Suche zu berücksichtigen.

HINWEIS:

Je mehr mögliche Konfliktlinien vorweg diskutiert und geklärt werden, desto besser wird euer Zusammenleben ablaufen. Es empfiehlt sich, das auch schriftlich festzuhalten. Solche Aushandlungsprozesse sind übrigens ein guter Prüfstein dafür, wie gut ihr beim Zusammenwohnen auskommen werdet.

STUDIERN? PROBIERS AUS!



Lass dir
 von Studis
 kostenlos
 dein Wunsch-
 studium
 zeigen:

studierenprobieren.at

studieren
 probieren



Österreichische
 Hochschüler_innschaft

4. Einstiegskosten

4.1. Makler_innen-Provision

4.1.1. HÖHE DER MAKLER_INNEN-PROVISION

In vielen Fällen wird bei der Wohnungssuche zwischen Vermieter_in und Mieter_in ein_e Immobilienmakler_in eingeschaltet. Bei erfolgreicher Vermittlung einer Wohnung durch eine_n Immobilienmakler_in ist an diesen_diese eine einmalige Provisionszahlung zu leisten.

Seit Juli 2023 gilt in Österreich das „Bestellerprinzip“ (auch „Erstauftraggeber_in-Prinzip“), damit können Makler_innen die Provision nur mehr von denjenigen einfordern, durch die sie mit der Vermittlung des Mietobjektes beauftragt wurden. Konkret bedeutet das: wenn Wohnungsinteressent_innen auf das Inserat eines Maklerbüros reagieren und die Wohnung anmieten, müssen sie keine Provision zahlen (da die Vermieterseite hier als Erstauftraggeber_in gilt).

Nur wer aktiv eine_n Makler_in mit der Wohnungssuche beauftragt, muss eine Provisionszahlung leisten.

Die Provision kann der_die Makler_in erst dann verlangen, wenn der Vertrag zustande gekommen ist. Vorsichtig solltest du bei sogenannten „Mietanboten“ sein: Dieses ist bindend und die Provision etwa auch dann fällig, wenn du später einen Rückzieher machst.

Die sogenannte „Makler_innenverordnung“ schreibt folgende Höchstsätze für die Provision vor (Stand Februar 2020):

- › **Unbefristeter oder befristeter Mietvertrag über mehr als 3 Jahre:**
max. 2 Monatsmieten
- › **Befristeter Mietvertrag bis max. 3 Jahre:**
max. 1 Monatsmiete
- › **Makler_in gleichzeitig Verwalter_in der Wohnung:**
max. 1 Monatsmietzins bzw. die Hälfte der obigen Beträge
- › **Verlängerung oder Umwandlung eines Vertrages:**
max. ein halber Monatsmietzins
- › **Vermittlung eines Zimmers in Untermiete (z.B. Wohngemeinschaft, WG):**
max. 1 Monatsmietzins

HINWEIS:

*Der oben genannte Monatsmietzins setzt sich aus dem Haupt- oder Untermietzins, den Betriebskosten und den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil „besonderer Aufwendungen“ (z.B. Betriebskosten für den Lift) zusammen. Manchmal kommt noch eine Miete für bereitgestellte Einrichtung (Möbelmiete) und Ausstattung hinzu. Die monatlich auf die Miete aufgeschlagenen 10% Umsatzsteuer dürfen in die Kalkulation nicht eingerechnet werden! Aber abschließend dürfen 20% Umsatzsteuer für die Provision dennoch verrechnet werden. Im Vollanwendungsbe-
reich des MRG sind Heizkosten nicht Teil der Betriebskosten.*

Wichtig ist also, dass nur 1 Monatsmiete an Provision verlangt werden darf, wenn Makler_in und Hausverwaltung ein und dieselbe (juristische) Person sind. Diese Bestimmung hat dazu geführt, dass viele Hausverwaltungen eigene Makler_innenfirmen gegründet haben, die rechtlich eine eigene juristische Einheit darstellen. Sind jedoch in diesen Firmen wiederum dieselben Personen rechtlich bestimmend, wie in der Hausverwaltung, dann darf ebenfalls nur 1 Monatsmiete Provision verrechnet werden. Über ein allfälliges (wirtschaftliches) Naheverhältnis zum_zur Vermieter_in muss der_die Makler_in laut Gesetz aufklären.

BEISPIEL:

Bei einem Mietvertrag, der auf die Dauer von 1. Jänner 2024 bis inklusive 1. Jänner 2027 vereinbart wird, sind 2 Monatsmieten Provision erlaubt. Wäre er auf exakt 3 Jahre befristet, dürfte nur eine Monatsmiete verrechnet werden.

4.1.2. WOHNUNGSBESICHTIGUNG MIT DEM_DER MAKLER_IN

Es empfiehlt sich in jedem Fall, vor Abschluss des Mietvertrages die Wohnung zu besichtigen. Viele Makler_innen lassen sich bei der Besichtigung bestätigen, dass sie die Wohnung hergezeigt haben. Dieses Formular bzw. diese Bestätigung ist nicht bindend und auch nicht gefährlich, aber sollte keinesfalls mit einem bindenden „Mietanbot“ verwechselt werden.

HINWEIS:

Es ist immer von Vorteil, zur Besichtigung jemanden mitzunehmen, der_die als Zeuge_Zeugin fungieren kann und auch Erfahrung mit der Wohnungssuche hat. Manchmal erzählen Makler_innen Dinge, von denen sie später nichts mehr wissen wollen.

4.1.3. ANBOT

Das Anbot ist eine schriftliche Erklärung, die besichtigte Wohnung zu bestimmten Konditionen zu mieten. Das Anbot verpflichtet den_die Wohnungssuchende_n also zur Anmietung der Wohnung. Die Unterschrift allein bringt aber noch kein Anrecht auf die Wohnung. Dieses besteht erst, wenn auch der_die Vermieter_in zugestimmt hat.

Auf dem Anbot muss die genaue Adresse und Bruttomiete eingetragen sein. Außerdem werden die Höhe der zu entrichtenden Provision, die Art der Miete (Hauptmiete, Mietdauer), eine Aufschlüsselung der Kosten und Wohnungsmerkmale (Größe, Ausstattung) festgehalten. Beachte, dass ein unterzeichnetes Anbot bindend ist!

Die Unterzeichnung eines Anbots solltest du – wenn du dir nicht ganz sicher bist – nur unter Vorbehalt unterzeichnen – z.B. „vorbehaltlich der Bestimmung XY des Mietvertrags“, „vorbehaltlich der Finanzierungszusage von XY“, „vorbehaltlich der Einhaltung der Terminzusage“ oder „vorbehaltlich der ordnungsgemäßen Übergabe der Wohnung zum vereinbarten Termin“. Vor allem sollte das Anbot zeitlich befristet werden, da du dich ja irgendwann auch nach einer anderen Wohnung umschauen musst, sollte die Zustimmung der_des Vermieterin_Vermieters länger auf sich warten lassen.

ACHTUNG:

Bei der Besichtigung der Wohnung machen Makler_innen oft unglaubliche Versprechungen, um die Wohnung möglichst schnell zu vermitteln. Verlange daher, dass alle Zusagen auch schriftlich in das Anbot aufgenommen werden. Wenn du das Anbot unterschrieben hast und der_die Vermieter_in zugestimmt hat, ist jedenfalls die Provision auch dann fällig, wenn du es dir noch anders überlegst.

4.1.4. RÜCKTRITTSRECHT

Du hast unter bestimmten Bedingungen auch ein Rücktrittsrecht vom Anbot. Ein 1-wöchiges Rücktrittsrecht hast du nur dann, wenn du das Mietanbot am Tag der Besichtigung unterschrieben hast. In diesem Fall darf bei einem Rücktritt vom Anbot die Provision nicht in Rechnung gestellt und der Vertrag wird nicht wirksam. Wird dir keine schriftliche Belehrung über dein Rücktrittsrecht gegeben, dann hast du sogar 30 Tage Zeit, vom Anbot zurückzutreten. Ein Rücktritt muss immer schriftlich (eingeschrieben!) an den/die Makler_in erfolgen.

WICHTIG:

Lass dich nicht drängen oder einschüchtern. Makler_innen sind Profis und können euch überrumpeln, wenn sie (Zeit-)Druck ausüben. Also vereinbare eine Bedenkzeit oder halte dir z.B. durch genannte schriftliche Vorbehalte und die zeitliche Einschränkung des Anbots eine Hintertür offen.

4.2. Kaution

4.2.1. ALLGEMEINES

Es ist üblich, dass bei der Vermietung einer Wohnung eine Kaution verlangt wird. Sie dient zur Sicherstellung für allfällige Forderungen des/der Vermieters_Vermieterin gegenüber der_dem Mieter_in – besonders bei nachweislichen Beschädigungen am Mietgegenstand. Auch vor Mietrückständen möchten sich Vermieter_innen durch die Kaution absichern. Es wird häufig ein Teil der oder die ganze Kaution einbehalten, wenn die Wohnung in einem schlechteren Zustand zurückgegeben wird, als sie vermietet wurde. Dabei unterscheiden Vermieter_innen aber oft nicht zwischen gravierenden oder mutwilligen Beschädigungen einerseits und der **gewöhnlichen Abnutzung** des Mietgegenstandes andererseits.

HINWEIS:

Gewöhnliche Abnutzung muss von den Vermieter_innen hingenommen werden, da sie schon mit der Bezahlung der Miete abgegolten ist. Das, so haben die Gerichte festgestellt, betrifft auch die „Verpflichtung“ bei Ende des Mietverhältnisses die Wohnung neu auszumalen, wie sie in vielen Mietverträgen festgehalten ist. Solche Vertragsklauseln werden in der Rechtsprechung (in den allermeisten Fällen) als rechtlich ungültig bewertet. Lass dich dazu im Einzelfall beraten!

Wird die Kaution in bar überreicht, musst du eine schriftliche Zahlungsbestätigung verlangen. Die Kaution ist von der_dem Vermieter_in für die Mietdauer außerdem fruchtbringend – z.B. auf einem Sparbuch – zu verlangen.

4. Einstiegskosten

Ganz wichtig ist es, den Wohnungszustand bei Mietbeginn und auch bei der Rückgabe der Wohnung exakt festzuhalten. Im günstigsten Fall wird ein **Übergabeprotokoll** erstellt, in dem nicht nur das Inventar, sondern auch allfällige Mängel festgehalten werden. Dieses Protokoll wird sowohl von Vermieter_in als auch Mieter_innen unterschrieben. In jedem Fall solltest du den Zustand der Wohnung zusätzlich durch **Fotos** beim Ein- und Auszug genau dokumentieren!

4.2.2. PROBLEME BEI DER KAUTIONSRÜCKGABE

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückstellung der Wohnung kommt es häufig zu Streitigkeiten über die Rückzahlung der Kautions. Manche Vermieter_innen wollen die Kautions einbehalten und begründen das mit tatsächlichen oder angeblichen Schäden am Mietgegenstand. Die „Klassiker“ unberechtigter Abzüge begründen Eigentümer_innen mit Gebrauchsspuren an Wänden, kleineren Kratzern, Dübel-Löchern oder einer im Mietvertrag festgeschriebenen Ausmalverpflichtung bei Auszug. Die genannten Beispiele gelten aber durchwegs als gewöhnliche Abnutzung, also darf dafür von der Kautions nichts abgezogen werden.

Die Kautions wird also oft zu Unrecht, ganz oder teilweise, einbehalten. Einige Vermieter_innen scheinen darauf zu setzen, dass es für Studierende zu riskant und kostspielig ist, sich auf einen Rechtsstreit einzulassen und versuchen über diesen Weg zusätzliche Gewinne zu lukrieren. Die ÖH-Bundesvertretung hat daher einen Rechts-hilfefonds eingerichtet, um diese unfaire Ausgangssituation möglichst auszugleichen.

4.2.3. VORGEHENSWEISE BEI PROBLEMEN MIT DER KAUTION

Bei Problemen mit der Rückzahlung der Kautions solltest du dich zuerst an die ÖH-Wohnrechtsberatung wenden, um die rechtliche Lage und das weitere Vorgehen zu besprechen. Sie kann dich etwa dabei unterstützen, die Kautions noch einmal einzumahnen und einen entsprechenden Brief zu formulieren. Führt das nicht zum Erfolg, unterstützt die ÖH mit einem weiteren Brief, bzw. wenn auch dieser folgenlos bleibt, bei den weiteren Schritten. Die ÖH kann – bei geklärten Erfolgsaussichten – eine_n Anwalt_Anwältin zur Verfügung stellen. Über die Beauftragung des_der Anwalts_Anwältin und die Deckung der Gerichtskosten entscheidet die ÖH-Wohnrechtsberatung nach genauer Prüfung des Einzelfalls.

4.2.4. HANDHABUNG DER KAUTION IN WOHNGEMEINSCHAFTEN

Wohngemeinschaften (WGs) sollten bei jedem internen Mieter_innenwechsel Übergabeprotokolle machen. Das sichert nicht nur untereinander ab, sondern kann auch bei Streitigkeiten mit dem_der Vermieter_in als Nachweis verwendet werden.

Die meisten WGs handhaben die Kautioin in der Praxis so, dass neue Mitbewohner_innen den Ausziehenden ihren Anteil der Kautioin ausbezahlen. Damit dieser Wechsel reibungslos gelingt, sollte man sich schon zu Beginn auf klare Kündigungsfristen einrichten. Auch innerhalb der WG sind gewöhnliche Abnutzungen nicht von der Kautioin abzuziehen, es gelten dieselben gesetzlichen Bestimmungen!

HINWEIS:

Wenn am Ende des Hauptmietverhältnisses die Kautioin nicht zurück erstattet wird, verlieren so möglicherweise die letzten WG-Bewohner_innen ihre Kautioin. Interne Übergabeprotokolle schützen davor, dass ein größerer Schaden, der durch die einen verursacht wurden, letztlich von anderen in der WG getragen werden müssen.

4.3. Ablöse

4.3.1. ALLGEMEINES

Ablösen sind einmalige Zahlungen, die Investitionen beim Wohnungswechsel (teilweise) ersetzen. Sie können rechtlich gesehen manchmal unzulässig sein. Wer beim Einzug eine Ablöse leistet, sollte sich auf jeden Fall die Übergabe des Geldes quittieren lassen. Außerdem ist es ratsam, eine_n Zeugen_Zeugin bei der Übergabe mitzunehmen.

Jede Ablöse, für die keine entsprechende gleichwertige Gegenleistung geboten wird, ist im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unzulässig. Z.B. kommt es vor, dass eine Ablöse gezahlt werden soll, bloß um die Wohnung überhaupt zu bekommen. Eine solche Zahlung, egal an wen sie geleistet wird, kann innerhalb von 10 Jahren zurückgefordert werden. In diesen Fällen ist eine Beratung unbedingt nötig. Im Streitfall sind die Schlichtungsstellen bzw. Bezirksgerichte zuständig. Die Investitionsablöse an den_die Mieter_in bei Auszug wird an anderer Stelle behandelt (➤ Kapitel 6.1.4. „Anspruch auf Investitionsersatz“).

4.3.2. ABLÖSE AN DEN_DIE VERMIETER_IN

Nur wenn der_die Vermieter_in dem_der Vormieter_in bestimmte Investitionen tatsächlich abgegolten hat, darf derselbe Betrag von dem_der Nachmieter_in ebenfalls verlangt werden. Die damit gedeckten Investitionen dürfen dann allerdings nicht bei der Berechnung des Mietzinses einbezogen werden, wenn etwa dadurch eine bessere Ausstattungskategorie erreicht wird. Das heißt, wenn der_die Vormieter_in für die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung (zum Beispiel Gasetagenheizung)

4. Einstiegskosten

aufgekommen ist und du (gegenüber Vermieter_in oder Vormieter_in) diese Investition ablöst, ist der zulässige Mietzins nach Maßgabe einer Wohnung ohne zentraler Wärmeversorgung zu berechnen.

Wenn der_die Vermieter_in zustimmt, dass der_die Vormieter_in eine_n Nachmieter_in vorschlägt und dass eventuell für Möbel etc. eine Ablöse verlangt wird, ist dies zulässig. Es darf aber sowohl für Investitionen als auch für Möbel nur der Zeitwert verlangt werden. Wenn daher z.B. eine Einrichtung 5 Jahre alt ist, darf nicht der Neuwert als Ablöse verlangt werden, sondern es muss für den Verschleiß ein entsprechender Abschlag berücksichtigt werden.

Im umgekehrten Fall, also bei Investitionen in dem Mietgegenstand durch die_den Mieter_in sieht der Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes in bestimmten Fällen einen Ersatzanspruch vor. Solltest du also (stets im Einvernehmen mit der_dem Vermieter_in!) eine nützliche Verbesserung des Mietobjekts finanziert und umgesetzt haben, steht dir unter Umständen ein Rechtsanspruch auf Investitionersatz beim Auszug zu (> Kapitel 6.1.4. „Anspruch auf Investitionersatz“). Wendet Euch bereits vor der Investition in die Wohnung an die ÖH-Wohnrechtsberatung, um später keine bösen Überraschungen zu erleben.

4.4. Mietzinsvorauszahlung

Manche Vermieter_innen verlangen eine sogenannte Mietzinsvorauszahlung, um so schneller zu einer größeren Summe zu kommen. Diese Vorgangsweise ist rechtlich abgesichert, heißt aber auch, dass der als Vorauszahlung eingesetzte Betrag Teil der überprüfbaren Miete ist. Außerdem muss der Zeitraum genau bestimmt sein, für den die Vorauszahlung vorgesehen ist.

Eine Mietzinsvorauszahlung darf im Übrigen nicht jede beliebige Höhe ausmachen, sondern muss in einem Verhältnis zur Miete stehen. Sollte der Betrag zu hoch sein, kann ein Teil wieder zurückgefordert werden.

4.5. Vergebührung des Mietvertrages

Seit November 2017 gibt es keine Gebührenpflicht für den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen bei Wohnräumen mehr. Damit werden aber sehr häufig einmalige Vertragserrichtungskosten verwechselt, die Vermieter_innen manchmal verlangen. Letztere werden im folgenden Unterkapitel behandelt.

4.6. Mietvertragserrichtungskosten

Manchmal werden solche Kosten zusätzlich für den Aufwand der Hausverwaltung (oder eines Rechtsanwalts_einer Rechtsanwältin) für das Aufsetzen des Mietvertrags verrechnet. Bei Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (› Kapitel 2.2. „Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes“) ist das jedoch grundsätzlich nicht zulässig, da dieser „Aufwand“ schon durch die Verwaltungskosten im Rahmen der Betriebskosten abgegolten ist. Das Geld kann wieder zurückgefordert werden, denn taktisch wird es meist nötig

ACHTUNG:

Im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und dort wo der Mieter_innenschutz gar nicht greift (› Kapitel 2.3. „Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes“) und (› Kapitel 2.4. „Vollausnahme aus dem Mietrechtsgesetz“) ist die Überwälzung solcher Kosten auf die Mieter_innen erlaubt!

sein, diese Rechnungen zunächst zu bezahlen, um die Wohnung überhaupt zu bekommen, und erst dann die unzulässige Zahlung zurückzufordern.

5. Monatliche Kosten

5.1. Hauptmiete und Regelung der Miethöhe

5.1.1. ALLGEMEINES

Im Zusammenhang mit der erlaubten Höhe der Miete ist zunächst die Feststellung wichtig, in welchem Umfang (entweder zur Gänze, teilweise oder gar nicht) das Mietrechtsgesetz (MRG) auf den betreffenden Mietvertrag anwendbar ist (➤ Kapitel 2. „Miete im »Altbau« oder »Neubau«“).

HINWEIS:

Sämtliche folgenden Erläuterungen bezüglich der Mietzinsvorschriften betreffen den Hauptmietzins (= Miete ohne Betriebskosten, öffentliche Abgaben, allfällige besondere Aufwendungen und Umsatzsteuer, siehe § 15 MRG).

Vollanwendung des MRG:

Das österreichische Mietrecht gewährt gesetzliche Mietzinsobergrenzen nur für jene Mietverhältnisse, auf die das MRG voll angewendet werden kann (Altbauten und gefördert errichtete Neubauten). Hier gibt es 3 unterschiedliche Mietzinsvorschriften: 1. die Richtwertmiete, 2. den Kategoriemietzins und 3. den angemessenen Mietzins.

Im Falle von Altbauten kommen meist die sogenannten „**Richtwerte**“ bzw. bei sehr alten Mietverträgen die „Kategorie-Mietzinse“ zur Anwendung; für nach 1945 errichtete geförderte Mietwohnungen und für sehr große Altbauwohnungen (über 130m²) gilt der „angemessene Mietzins“.

Teilanwendung bzw. Nicht-Anwendung des MRG:

Nahezu keinerlei gesetzliche Beschränkungen der Mietzinshöhe gibt es hingegen in Neubauten, die ohne Förderungen errichtet wurden, sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die **Miete kann hier im Prinzip frei vereinbart werden**. Der_ die Vermieter_in muss sich in diesen Fällen an keine Obergrenze halten! Die Höhe der Miete wird allein durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die einzigen Begrenzungen der Höhe des Mietzinses ergeben sich aus den Bestimmungen des ABGB (bspw. § 879 ABGB – Verbot des Wuchers – sowie § 934 ABGB – „laesio enormis“).

EXKURS:

Nach intensiven, auch in der Öffentlichkeit geführten, Diskussionen wurde Ende 2023 im Nationalrat der sog. „Mietpreisdeckel“ beschlossen (eigentlich eine Abänderung zum „3. MILG – 3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz“). Damit sollen die enormen Mieterhöhungen aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage begrenzt werden. Der Mietpreisdeckel gilt allerdings nur für Wohnungen, die in die Vollanwendung des MRG fallen (Kategoriemieten, Richtwertmieten) sowie für Genossenschaftswohnungen. Alle anderen Mietverhältnisse sind von der neuen Regelung ausgeschlossen! Mieter_innen-Schutzorganisationen kritisieren diese mangelnden Treffsicherheit, sowie generell den Umstand, dass der Mietpreisdeckel eine viel zu geringe Entlastung der Wohnkosten bringe und fordern weitreichendere Maßnahmen.

5.1.2. BESTANDTEILE DER GESAMTMIETE

Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus:

- > dem Hauptmietzins (also dem eigentlichen Mietertrag der_ des Vermieter_in)
- > den Betriebskosten (Müllabfuhr, Wasser, Gebäudereinigung, Grundsteuer, etc.)
- > dem Anteil für besondere Aufwendungen, wenn vorhanden (Gemeinschaftseinrichtungen wie Aufzug, etc.)
- > dem Entgelt für mitvermietete Gegenstände (Möbel, Geräte, etc.)
- > 10% Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten (nur wenn der_ die Vermieter_in steuerpflichtig ist; für mitvermietete Gegenstände fallen 20% Umsatzsteuer an)

In den meisten Fällen werden diese Bestandteile der Gesamtmiete im Mietvertrag und in den monatlichen Mietvorschreibungen gesondert ausgewiesen. Es besteht für die Vermieter_innenseite aber auch die Möglichkeit, eine Pauschalmiete zu verrechnen. Damit ist jedoch viel schwieriger nachzuvollziehen, welche Kosten steigen (können), welche Beträge rechtmäßig erhöht werden dürfen usw.

5.1.3. AUSSTATTUNGSKATEGORIEN

Je nachdem, welcher Ausstattungskategorie die Wohnung entspricht, darf im Bereich der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) ein unterschiedlich hoher Mietzins verlangt werden. Es gibt die Kategorien A, B, C und D.

HINWEIS:

Die Ausstattungskategorien im MRG werden wie folgt definiert (vgl. § 15a MRG):

› **Kategorie A:** *Die Mindestgröße der Wohnung beträgt 30m². Es muss ein Zimmer, einen Vorraum, eine Küche oder Kochnische, ein Innen-WC und eine zeitgemäße Badegelegenheit, eine Zentral- oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasser vorhanden sein.*

› **Kategorie B:** *Es muss ein Zimmer, eine Küche oder Kochnische, einen Vorraum, ein Innen-WC und eine zeitgemäße Badegelegenheit geben.*

› **Kategorie C:** *Die Wohnung muss in brauchbarem Zustand sein sowie über eine Wasserentnahmestelle und ein Innen-WC verfügen.*

› **Kategorie D:** *Eine Wohnung, die über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Innen-WC verfügt, oder wo eines der beiden nicht funktioniert, fällt in die Kategorie D.*

Sollte bei Mietvertragsabschluss ein kategoriebestimmendes Ausstattungsmerkmal unbrauchbar sein, so ist dies dem_der Vermieter_in umgehend zu melden. Falls diese den Mangel nicht innerhalb von längstens 3 Monaten beheben, besteht für die Mieter_innen die Möglichkeit eines behördlichen Mietzins-Überprüfungsverfahrens mit dem Ziel, den Mietzins auf die tatsächlich vorliegende Kategorie herabzustufen.

5.1.4. RICHTWERTMIETE

Für Altbauten im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt zumeist der Richtwertmietzins pro Quadratmeter (siehe Richtwertgesetz = RichtWG). Die Richtwerte werden für jedes Bundesland gesondert festgesetzt. Die jeweilige Höhe, die einer Inflationsanpassung unterliegt, wurde bislang vom Justizministerium alle 2 Jahre verlautbart – mit dem neuen „Mietpreisdeckel“ (> Kapitel 5.1.10. „Wertsicherung“) wird auf jährlichen Rhythmus umgestellt.

Zu diesem gesetzlich festgelegten Richtwert können die Vermieter_innen je nach Lage, Ausstattung und Zustand des Gebäudes Zu- und Abschläge addieren, um die höchstzulässige Miete festzusetzen.

Der Gesetzgeber hat es leider verabsäumt, die Höhe der zulässigen Zu- und Abschläge für einzelne Merkmale genauer zu definieren. Außerdem müssen die Vermieter_innen im Mietvertrag nicht offenlegen, welche Zu- oder Abschläge in welcher Höhe Bestandteil des jeweiligen Mietzinses sind.

Nur für die sogenannten Lagezuschläge, die an die Grundstückspreise gekoppelt und damit in den letzten Jahren massiv angestiegen sind, muss im Mietvertrag zwingend eine Begründung der „überdurchschnittlichen Lage“ enthalten sein.

BEISPIEL:

Eine Wohnung, ausgestattet mit einer Gasetagenheizung, einem zeitgemäßen Bad und WC, einem Vorraum und einer Küche mit Herd und Abwasch in einem Gründerzeitbau gilt als durchschnittlich, wenn die Lage und der Zustand des Gebäudes durchschnittlich sind. Zu- und Abschläge ergeben sich durch bessere oder schlechtere Ausstattung. Ausgegangen wird also von einem bestimmten Betrag für eine Kategorie A-Wohnung. Bei einer niedrigeren Ausstattungskategorie gibt es dann Abschläge. Wenn es sich um eine Kategorie B-Wohnung handelt, vermindert sich der Richtwert um 25%, bei Kategorie C-Wohnungen um 50%.

Seit der Einführung des Richtwertmietzinses haben sich die Mieten stark erhöht. Auch Expert_innen können den zulässigen Mietzins im Einzelfall nur abschätzen – wirkliche Gewissheit gibt es erst, wenn der Mietzins bei der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, MA 50 (oder dem Bezirksgericht) überprüft wurde und die Entscheidung rechtskräftig ist. Diesen Weg beschreiten aber nur wenige Mieter_innen, obwohl ein Großteil der Wohnungsmieten im Vollenwendungsbereich des MRG überhöht ist. Gerade Befristungen hindern Mieter_innen oft daran, ihre Rechte einzufordern, da sie Befürchtungen hinsichtlich ihrer möglichen Vertragsverlängerung haben. Eine Überprüfung des Mietzinses lohnt sich aber in vielen Fällen!

5.1.5. KATEGORIEMIETZINS

Die weitaus günstigeren Mietbegrenzungen des Kategoriemietzinses kommen nur mehr selten zur Anwendung. Sie gelten für Mietverträge im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) (> Kapitel 2. „Miete im »Altbau« oder »Neubau«“), die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden. Auch im Fall des Eintritts in den bestehenden Mietvertrag (z.B. bei Übernahme einer sehr günstigen Wohnung der Großeltern oder Eltern) kann manchmal noch der Kategoriemietzins zur Anwendung kommen.

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie D – also bei den mittlerweile selten gewor-

5. Monatliche Kosten

denen Wohnungen mit Gangtoilette – kommt auch bei Neuvermietungen der Kategorie-
mietzins zur Anwendung.

5.1.6. ANGEMESSENER MIETZINS

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) (> Kapitel 2. „Miete im
»Altbau« oder »Neubau«“) gilt für viele Wohnungen der sogenannte „angemesse-
ne Mietzins“, der sich an der Marktmiete für vergleichbare Mietobjekte orientiert.
Er gilt vor allem für nach dem 8. Mai 1945 gefördert errichtete Wohnungen und Ge-
schäftsräume. Auch große Wohnungen (über 130 m²) in Altbauten oder Wohnungen
in denkmalgeschützten Gebäuden können nach einem dem lokalen Mietmarkt ‚an-
gemessenen‘ Betrag vermietet werden. Für Zu-, Auf-, Ein- oder Umbauten mit einer
Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 gilt ebenfalls der angemessene Mietzins.

ACHTUNG:

*Bei großen Wohnungen über 130 m², die häufig als Wohngemeinschaften (WGs)
vermietet werden, kann der angemessene Mietzins gelten!*

Stellt sich nach Vertragsunterzeichnung heraus, dass die Miete weit über dem üblichen
Marktwert für eine vergleichbare Wohnung liegt, kann der Hauptmietzins mietrechtlich
überprüft und eine Herabstufung und Mietrückzahlung bewirkt werden. Die Möglichkei-
ten sind hier jedoch beschränkter als dort, wo die Richtwertmiete zur Anwendung kommt.

5.1.7. BEZAHLUNG DER MIETE

Der gesamte vorgeschriebene Mietzins ist spätestens am 5. des jeweiligen Kalender-
monats im Vorhinein zu entrichten, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

Wenn du die Miete per Einzelüberweisung auf das Konto des_ der Vermieter_in zahlst,
solltest du sicherstellen, dass die Miete rechtzeitig überwiesen wird. Unabhängig da-
von, in welcher Form du zahlst (Abbuchungsauftrag, Dauerauftrag, Einzelzahlung,
Zahlschein, ...), empfiehlt es sich, die Zahlungsbelege sorgfältig zu sammeln und die
ganze Mietdauer hindurch aufzubewahren. Es macht auch Sinn, die Kontoauszüge zu
sichern, da das nachträgliche Ausheben von Kontobewegungen über lange Zeiträume
mit hohen Bankspesen verbunden sein kann.

Einzugsermächtigungen (SEPA-Lastschriftmandat) werden von den Vermieter_innen
(und anderen Unternehmen wie Energielieferfirmen, Internetprovidern, etc.) bevor-
zugt. Dabei hast du aber weniger Kontrolle über die tatsächlich gebuchten Beträge.

Eine solche bei Mietbeginn erteilte Ermächtigung, kann aber jederzeit mittels formloser Widerrufserklärung einfach widerrufen werden.

Ein von dir eingerichteter und jederzeit stornier- und änderbarer Dauerauftrag ist auf jeden Fall zu bevorzugen, denn so behältst du die Kontrolle über deine Zahlungen an den/die Vermieter_in. Entgegen der Ansicht mancher Vermieter_innen dürfen Konsument_innen nicht zur Gewährung eines SEPA-Lastschriftmandats gezwungen werden!

5.1.8. ÜBERPRÜFUNG DER MIETE

In vielen Fällen werden überhöhte Mieten verlangt. Die Vermieter_innen wissen oftmals sehr gut darüber Bescheid und riskieren bewusst, dass die Mieter_innen eine Mietzinsüberprüfung durchführen lassen könnten. Meistens zahlt sich für sie das Risiko dennoch aus, weil die meisten Mieter_innen diesen Schritt nicht wagen. Die Mietzinsüberprüfungsverfahren dauern zwar relativ lange, bringen aber nach guter Berechnung im Vorfeld meist eine stattliche Rückzahlung der überhöhten Miete und eine geringere Mietbelastung für die Zukunft.

Achtung, ihr könnt einen zu hohen Mietzins nur dann anfechten, wenn eure Wohnung dem „Vollanwendungsbereich“ des MRG unterliegt, das ist vor allem in Altbauten der Fall (> Kapitel 2. „Miete im Altbau oder Neubau“). Für die meisten Neubauwohnungen gilt leider die freie Mietzinsvereinbarung – somit gibt es hier keine Möglichkeit, Einspruch gegen die Höhe der Miete zu einzulegen!

HINWEIS:

Bei unbefristeten Verträgen können Mietzinsvereinbarungen nur innerhalb von 3 Jahren ab **Vertragsabschluss** überprüft werden. Daher ist es Wichtig: die Miete in jedem Fall rechtzeitig auf ihre gesetzliche Zulässigkeit überprüfen zu lassen.

Bei befristeten Verträgen ist - selbst bei mehreren aufeinander folgenden Befristungen - eine Überprüfung **bis 6 Monate nach Auflösung** des Mietverhältnisses und maximal über die letzten 10 Jahre rückwirkend möglich.

Eine erste Einschätzung über die Sinnhaftigkeit einer Mietzinsüberprüfung kann dir die ÖH Wohnrechtsberatung geben. Wenn deine Miete zu hoch ist, empfehlen wir, eine Mieter_innenorganisation aufzusuchen und dich im Verfahren der Mietzinsüberprüfung vertreten zu lassen. Damit diese für dich tätig werden (z.B. einen Antrag bei der Schlichtungsstelle auf Überprüfung des Hauptmietzinses stellen), musst du allerdings dort auch – kostenpflichtig – Mitglied werden.

HINWEIS:

Seit einigen Jahren bieten (vor allem in Wien) Firmen an, Mietzinsrückforderungen gegen eine „Gewinnprämie“ zu übernehmen. Wir empfehlen dir aber dringend, diese Verfahren mit Unterstützung einer seriösen Mieter_innenorganisation (oeh.at/105) und nicht mit einem der „Prozessfinanzierer“ durchführen zu lassen. Dabei schaut am Ende meist mehr für Euch heraus, und die Mieter_innen-Organisationen unterstützen Euch, wenn ihr Mitglied seid, auch bei anderen wohnrechtlichen Problemen!

5.1.9. ABSCHLÄGE BEI BEFRISTETEN VERTRÄGEN UND AUFSCHLÄGE BEI UNTERMIETE

Bei Verträgen, die als „Altbauten“ einer Mietzinsregelung des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen, ist ein **Befristungsabschlag von 25 %** vorgesehen. Das heißt, dass vom Richtwertmietzins, nachdem alle Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden, 25% abgezogen werden.

Zur Untermiete gibt es keine ausführlichen Bestimmungen. Im Allgemeinen darf jedoch das vom_von der Untermieter_in zu zahlende Entgelt **nicht mehr als 50%** dessen ausmachen, was der_die Hauptmieter_in zahlt bzw. zulässigerweise maximal zu bezahlen hätte. Auch hier ist der 25%-Abschlag bei befristeten Verträgen zu berücksichtigen.

Keine wirksame Mietzinsbeschränkung gibt es bei der Vermietung von Neubau-Eigentumswohnungen, Ein- bis Zweifamilienhäusern und bei Mietwohnungen in frei finanzierten Neubauten. Wenn der_die Vermieter_in Förderungsmittel erhalten und diese vorzeitig zurückgezahlt hat, so kann je nach dem zur Anwendung gelangenden Rückzahlungsbegünstigungsgesetz sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Entscheidung über das Fondsansuchen ein freier oder angemessener Mietzins verlangt werden.

5.1.10. WERTSICHERUNG (INDEXANPASSUNG, VALORISIERUNG)

Unter Wertsicherung wird die zulässige inflationsbedingte Erhöhung („Anpassung“) des Mietzinses bei laufenden Verträgen verstanden. Um eine derartige Mieterhöhung geltend machen zu können, muss im Mietvertrag eine gültige Wertsicherungsklausel vereinbart sein. Diese muss (im Vollenwendungsbereich des MRG) verständlich und nachvollziehbar formuliert sein. Ausserdem muss die Vermieterseite die Erhöhung fristgerecht (14 Tage vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin) und schriftlich ankündigen. Es gibt auch hier unterschiedliche Regelungen je nach Art des anzuwendenden Mietzinses.

Mittels Wertsicherungsrechner der Statistik Austria (oeh.at/93) lässt sich die Indexanpassung überprüfen.

Richtwertmietzins:

Die Richtwertmietzinse im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (➤ Kapitel 2.2. „Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes“) durften in der Vergangenheit alle 2 Jahre „angepasst“ (also erhöht) werden. Künftig (im Zuge der Änderungen zum „Mietpreisdeckel“) sollen die Richtwerte aber jährlich angepasst werden dürfen – das erste Mal am 1. April 2025 (im Jahr 2024 wird die Erhöhung ausgesetzt). Für 2025 und 2026 gilt eine Deckelung der Valorisierung von 5%. Ab 2027 soll der 5% übersteigende Teil nur zur Hälfte berücksichtigt werden dürfen.

Kategoriemietzins:

Bei Altmietverträgen mit Kategoriemietzinsen sollen Erhöhungen künftig jährlich Anfang April erlaubt sein, die Regelungen sind analog zu den Richtwertmieten.

Freie Mietzinsvereinbarung:

Die Miete steigt hier nach den Regeln, die vertraglich vereinbart wurden, entweder jährlich oder erst bei einem bestimmten Schwellenwert (häufig 3% oder 5%).

ACHTUNG:

Bei freier Mietzinsvereinbarung und entsprechenden Vertragsklauseln kann der/die Vermieter_in, wenn er/sie die Indexerhöhungen übersehen hat, diese noch bis zu 3 Jahre rückwirkend geltend machen. Möglicherweise ist also einiges an Miete nachzahlen, wenn die Anpassung erst nachträglich erfolgt. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) (➤ Kapitel 2.2. „Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes“) ist dies rückwirkend nicht gestattet.

5.2. Betriebskosten

5.2.1. ALLGEMEINES

Die Betriebskosten (BK) sind ein Teil der Gesamtmiete und werden üblicherweise in monatlichen Pauschalen vorgeschrieben. Meist werden die Betriebskosten gesondert ausgewiesen, also vom Hauptmietzins getrennt in der Mietzinsvorschrift aufgelistet. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (➤ Kapitel 2.2. „Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes“) kann, sofern nur die Gesamtmiete pauschal angegeben wird, eine gesonderte Vorschrift und Abrechnung der Betriebskosten beantragt werden.

5.2.2. ALLGEMEINE BETRIEBSKOSTEN

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die dem_der Mieter_in berechnet werden dürfen, gehören im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (› Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“) und in allen anderen Mietverträgen, die explizit auf die entsprechenden Paragraphen verweisen - folgende Ausgaben:

- › Wasserkosten
- › Abwasserkosten
- › Rauchfangkehrung
- › Müllabfuhr
- › Schädlingsbekämpfung
- › Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- › Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherung
- › Versicherung gegen andere Schäden, sofern die Mieter_innen mehrheitlich ihre Zustimmung gegeben haben
- › Verwaltungskosten
- › Öffentliche Abgaben
- › Kosten für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Lift oder gemeinschaftlicher Garten)
- › Hausbesorger_in bzw. Hausbetreuungskosten (Reinigung, etc.)

5.2.3. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die Betriebskosten (BK) des Vorjahres müssen bei Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) (› Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“) bis spätestens 30. Juni des Folgejahres mittels einer Betriebskostenabrechnung abgerechnet und dabei die bisher geleisteten BK-Teilzahlungen (Akontozahlungen) in Abzug gebracht werden. Die Abrechnung liegt bei der Hausverwaltung zur Einsicht auf. Zusätzlich muss sie entweder im Treppenhaus aushängen, bei dem_der Hausbesorger_in auf- liegen oder zugesendet werden.

Die Abrechnung berechnet die Differenz der gesamten im Vorjahr aufgelaufenen Kosten mit den im Vorfeld geleisteten Akontozahlungen der Mieter_innen. Hier kann es also zu einer BK-Nachzahlung oder Rückzahlung kommen, die je nach Nutzfläche der jeweiligen Wohnung im Verhältnis zur gesamten Wohnnutzfläche des Hauses (sogenannter Betriebskostenschlüssel) aufgeteilt wird. In der Praxis wird eine allfällige Gutschrift meistens nicht ausbezahlt, sondern von der aktuellen Mietvorschrift abgezogen.

Sollte ein nachzuzahlende Betrag unverständlich hoch sein, empfiehlt es sich, vom Recht der Einsichtnahme in die Belege Gebrauch zu machen. Wenn in der Abrechnung Posten aufscheinen, die den oben (➤ Kapitel 5.2.2. „Allgemeine Betriebskosten“) genannten Posten nicht zuzuordnen sind, muss die Hausverwaltung die unzulässig verrechneten Kosten wieder erstatten.

Falsch verrechnete Betriebskosten sind leider häufig und daher sollte sich niemand scheuen, die Abrechnungen zu überprüfen. Manche Eigentümer bzw. Hausverwaltungen versuchen jedes Jahr aufs Neue, einen Teil ihrer Kosten über die Betriebskosten auf die Mieter_innen auszulagern. Die Betriebskosten können bis zu 3 Jahre rückwirkend behördlich vor der Schlichtungsstelle bzw. gerichtlich überprüft werden.

Im Teilanwendungsbereich des MRG (➤ Kapitel 2.3. „Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes“) gelten diese Vorschriften nicht, sondern nur die vertraglich vereinbarten Bestimmungen. Häufig wird im Vertrag die oben geschilderte Betriebskostendefinition des § 21 MRG herangezogen.

5.2.4. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG BEI MIETER_INNENWECHSEL

Für die Abrechnung (sowohl für eine Nachzahlung, aber auch für ein Guthaben) ist der_diejenige Mieter_in zuständig, der_die zum „übernächsten Zinstermin“ nach dem Monat der Legung der Betriebskostenabrechnung Mieter_in ist.

BEISPIEL:

*Wenn jemand Anfang Juni 2023 in eine Wohnung einzieht, Ende Juni 2023 die Betriebskostenabrechnung aus dem Vorjahr (2022) vorgelegt wird und diese eine Nachforderung ergibt, dann muss der_die neue Mieter_in dafür aufkommen, obwohl er_sie das gesamte Jahr 2022 nicht in der Wohnung gewohnt hat. Das ist zwar für viele Mieter_innen unverständlich, entspricht aber der Rechtslage. Analog gilt dies aber auch für **Guthaben** aus der Betriebskostenabrechnung!*

5.2.5. BETRIEBSKOSTEN IN WOHNGEMEINSCHAFTEN

In einer Wohngemeinschaft (WG) werden die monatlichen Betriebskostenteilzahlungen innerhalb der Gesamtuntermiete in der Regel anteilmäßig aufgeteilt (entweder im Verhältnis der gemieteten Nutzfläche oder nach der Anzahl der Personen). Wenn sich aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres eine Nachzahlung ergibt, wird diese dann nach demselben Schlüssel aufgeteilt.

5. Monatliche Kosten

Wenn es innerhalb einer Abrechnungsperiode zu einem Mieter_innenwechsel gekommen ist, gilt vom rechtlichen Standpunkt aus dieselbe Regelung wie bei den Hauptmieter_innen (→ Kapitel 5.2.4. „Betriebskostenabrechnung bei Mieter_innenwechsel“). Einvernehmlich könnt ihr euch das intern auch anders arrangieren, aber formal rechtlich ist die Regelung hier eindeutig.

5.2.6. HEIZ- UND ENERGIEKOSTEN

Anders als bei den Betriebskosten (wie für Wasser, Müll, etc.) werden die Heizkosten der eigenen Wohnung meist unabhängig von den Mieter_innen an die Energielieferant_innen geleistet. Nur bei einer zentralen Wärmeversorgung des Hauses (z.B. bei Fernwärme, Zentralheizung) wird gegenüber den Vermieter_innen abgerechnet, die nach dem Verbrauch pro Wohneinheit kalkulieren. In jedem Fall muss bei Wechsel des_der Hauptmieters_Hauptmieterin also eine genaue Ablesung erfolgen. Für die Mieter_innen empfiehlt es sich, Zählerstände selbst beim Ein- und Auszug zu dokumentieren.

Bei einer zentralen Wärmeversorgung muss die Heizkostenabrechnung des Vorjahres ebenfalls jeweils bis Ende Juni des laufenden Jahres vorgelegt werden.

Aus der Abrechnung von Heiz- und Energiekosten ergeben sich häufig Nachzahlungen, die besonders in Wohngemeinschaften (WGs) zu Streitigkeiten hinsichtlich der Kostenaufteilung führen können. Unterschiedliche Heizgewohnheiten innerhalb einer WG sind dabei oft ein Diskussionspunkt. Eine rechtlich eindeutige Regelung, wie das zu lösen ist, gibt es allerdings nicht, weil es üblicherweise keine getrennten Zähler für einzelne Wohnräume gibt.

Auch bei einem Wechsel der Mieter_innen einer WG während einer Abrechnungsperiode ist der konkrete Verbrauch unmöglich festzustellen, da kaum jedes einzelne Zimmer eine Ablesevorrichtung für Heizung und Strom hat. Auch der anteilige Verbrauch der allgemeinen Räume (wie Küche, Bad, Vorzimmer) ist kaum zu erheben und sollte fair aufgeteilt werden.

Wo es keine getrennten Ablesemöglichkeiten gibt, ist folglich eine gleichmäßige Aufteilung naheliegend und so auch gesetzlich vorgesehen. Da das aber nicht immer die gerechteste Aufteilung ist, zum Beispiel wenn Mitbewohner_innen ein ganz unterschiedliches Nutzungsverhalten hinsichtlich Heizung und Warmwasser haben, empfiehlt es sich für die WG vorab eine entsprechende Regelung zur Aufteilung der Kosten zu finden.

BEISPIEL:

Ein_e Untermieter_in, die_der die Heizung überproportional genutzt hat, zieht im März aus und mit der Abrechnung Ende Juni kommt es zu einer Nachzahlung für das Vorjahr. Man könnte mit dem_der ausziehenden Mieter_in eine schriftliche Vereinbarung treffen, die ihn_sie zur anteiligen Deckung der Mehrkosten im Nachhinein verpflichtet. Dabei sollten Anteil der Nutzfläche und Mietdauer berücksichtigt werden.

6. Instandhaltungs- und Wartungspflichten

6.1. Allgemeines

Grundsätzlich ist zwischen Wartungspflichten einerseits und Instandhaltungs- bzw. Erhaltungspflichten zu unterscheiden. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) (› Kapitel 2.2. „Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes“) umfasst die Erhaltungspflicht der Vermieter_innen die allgemeinen Teile des Hauses, Gemeinschaftsanlagen und ernste Schäden am Gebäude. Auch bei erheblicher Gesundheitsgefährdung sind Vermieter_innen gesetzlich dazu verpflichtet, umgehend Arbeiten zur Beseitigung der Gefährdung zu beauftragen und die Kosten dafür zu tragen. Für die meisten Schäden und Erhaltungsarbeiten im Wohnungsinnen hingegen kann nach derzeitiger Rechtslage der_die Vermieter_in nicht verantwortlich gemacht werden.

Beispielsweise werden Außenfenster und Wohnungseingangstüren den „allgemeinen Teilen“ des Hauses zugerechnet und damit besteht eine Erhaltungspflicht seitens der Vermieter_innen. Wird jedoch im Inneren der Wohnung etwas schadhaft, also zum Beispiel eine Tür innerhalb der Wohnung, ein Spülkasten oder eine Badezimmerarmatur, so gibt es keine allgemeine Erhaltungspflicht seitens der_des Vermieter_in.

Bei Wohnungen, die dem MRG nicht unterliegen (› Kapitel 2.4. „Vollausnahme aus dem Mietrechtsgesetz“), ist eine umfassende Erhaltungspflicht der Vermieter_innen durch die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 1096 ABGB) gegeben. In vielen Mietverträgen werden diese Erhaltungspflichten umfassend auf die Mieter_innen überwältzt. Diese pauschale Übertragung der Erhaltungspflichten wurde als rechtlich unzulässig eingestuft und ist in dieser Form auch ungültig.

ACHTUNG:

Da das Thema der Erhaltungsarbeiten sehr komplex ist, empfehlen wir die Abklärung des Einzelfalls in der Beratung der ÖH – Termine und Informationen zur ÖH-Wohnrechtsberatung findest du unter: www.oeh.ac.at/soziales

6.1.1. WARTUNGSARBEITEN

Wartungsarbeiten sind periodisch wiederkehrende kleinere Arbeiten an Einrichtungsgegenständen und Geräten, die für die langfristige Benutzung und der Vermeidung von größeren Schäden dienen. Sie sind im Bereich der Mietverträge im Vollenwendungsbereich Aufgabe der Mieter_innen. Typische Beispiele dafür sind die Erneuerung einer im Laufe der Jahre mangelhaft gewordenen Silikonverfugung der Sanitäranlagen, ein verstopfter Abfluss, oder die regelmäßige Wartung von Heizgeräten wie etwa Gasthermen.

HINWEIS:

Bei Gasthermen und ähnlichen Heizgeräten wird seitens der Handwerksbetriebe und der Innung häufig ein 1-Jahres Wartungsintervall empfohlen. In der Tat reicht bei neueren Modellen und regelmäßiger Funktionsprüfung durch die Mieter_in den Mieter ein zweijähriges Wartungsintervall.

6.1.2. GRAUBEREICH MITVERMIETETE INSTALLATIONSGERÄTE

Gänzlich ungeregelt im MRG ist die Erhaltungs- und Erneuerungspflicht für Elektrogeräte wie Waschmaschinen oder Geschirrspülmaschinen, wenn diese bei Anmietung vorhanden und funktionstüchtig waren. Nur wenn eine regelmäßige gesonderte Mietzahlung für diese Geräte entrichtet wird, besteht auch eine Erneuerungspflicht. Ansonsten ist aber rechtlich nicht geregelt, wer für derartige Ausfälle aufkommen muss. Weder Mieter_in noch Vermieter_in können nach aktueller Gesetzeslage und Rechtsprechung dazu verpflichtet werden. Mieter_innen können – am besten nach einer individuellen Beratung – eine Mietzinsminderung androhen, um eine Erneuerung seitens des Vermieters_der Vermieterin zu erwirken.

6.1.3. SCHÄDEN BEIM EINZUG

Wenn Mängel, wie zum Beispiel an Installationsgeräten, bereits zu Beginn des Mietverhältnisses bestehen, hat der_die Vermieter_in die Wohnung nicht in brauchbarem Zustand übergeben. Mittels einer sogenannten schriftlichen **Mängelrüge** muss er_sie aufgefordert werden, die vereinbarte Wohnqualität herzustellen, da sonst eine

6. Instandhaltungs- und Wartungspflichten

Mietzinsminderung möglich ist. Verfasse dazu am besten einen eingeschriebenen Brief an den_die Vermieter_in, indem du ihn_sie unter Fristsetzung aufforderst, den vereinbarten Wohnungszustand herzustellen.

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist für die Einstufung der Wohnung in eine Ausstattungskategorie (und damit die Höhe der Miete), (➤ Kapitel 5.1. „Hauptmiete und Regelung der Miethöhe“) der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblich. Allerdings hat der_die Vermieter_in laut § 15a MRG 3 Monate Zeit, den Mangel nach Erhalt einer Mangelanzeige zu beheben. Nach ergebnislos verstrichener Frist kann der_die Mieter_in den brauchbaren Zustand selbst herstellen und die Kosten gegen die Miete verrechnen. Bei Problemen mit der Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten empfehlen wir dringend, eine Beratung in Anspruch zu nehmen.

ACHTUNG:

Bei der Rückgabe des Mietgegenstandes wird oft versucht gewisse Mängel als von den Mieter_innen verursacht darzustellen. Diese (unbedingt!) schriftlichen Mängelrügen dienen dir dann zusätzlich als Beweis für den Zustand bei Anmietung.

HINWEIS:

Seit 2015 ist eindeutig geregelt, dass die Reparatur und Erneuerung eines mitvermieteten (!) Heiz- und Wärmebereitungsgerätes (z.B. Gastherme oder Durchlauferhitzer, Boiler) in die Zuständigkeit des_der Vermieters_Vermieterin fällt. Die regelmäßige, fachgerechte Wartung bleibt hingegen weiterhin Aufgabe der Mieter_innen.

Vermieter_innen weigern sich seither häufig, kaputte Heizgeräte zu erneuern oder zu reparieren, wenn von den Mieter_innen keine umfassenden Wartungsnachweise erbracht werden. Damit versuchen sie, diese Verpflichtung zu umgehen. Im Streitfall müssen die Vermieter_innen jedoch nachweisen, dass ein Defekt ursächlich mit einer mangelnden Wartung in Zusammenhang steht. Sollten sich die Vermieter_innen beharrlich weigern, ein defektes Heizgerät zu reparieren oder zu erneuern, lass dich von uns beraten!

6.1.4. ANSPRUCH AUF INVESTITIONERSATZ

Wie bereits im Kapitel zu den Einstiegskosten (➤ Kapitel 4.3. „Ablöse“) erwähnt, gibt es die Möglichkeit eines Investitionersatzes beim Auszug. Wenn Hauptmieter_innen im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) wesentliche Investitionen in der Wohnung tätigen, also etwa schadhafte Böden oder Elektroinstallationen auf

eigene Kosten erneuern lassen, haben sie nach § 10 des MRG Anspruch auf Ersatz dieser Kosten. Allerdings werden in der Regel 10% pro Jahr abgeschrieben. Da dieser Investitionersatz nur auf bestimmte Erneuerungen zutrifft, eine Zustimmung des Vermieters erforderlich ist und andere Kosten ohnehin von dem_der Vermieter_in zu tragen wären, ist eine individuelle Beratung vor einer großen Investition in die Wohnung dringend ratsam!

6.2. Durchsetzung von Reparaturen und Mietzinsminderung

Kann der_die Mieter_in die Wohnung gar nicht oder nicht wie vereinbart gebrauchen, weil sie zur Gänze oder teilweise mangelhaft ist, ist der_die Mieter_in ganz oder teilweise für den Zeitraum der Unbrauchbarkeit von der Zahlung des Mietzinses befreit. Dies gilt natürlich nicht, wenn der_die Mieter_in selber für die Unbrauchbarkeit gesorgt hat (z.B. durch Abriss tragender Wände, selbstverschuldete Verschmutzungen, etc.).

BEISPIEL:

Ein_e Vermieter_in lässt die Fenster im Winter austauschen. Es kommt zu Komplikationen und über Wochen sind weder Fenster noch eine funktionierende Heizung installiert. Für den Zeitraum dieser Situation muss kein Mietzins entrichtet werden.

Der_die Mieter_in muss, wenn die Beeinträchtigung auftritt, die Hausverwaltung bzw. den_die Vermieter_in sofort davon in Kenntnis setzen, die Lage schildern und ihn_sie zur Reparatur bzw. zur Beseitigung der Beeinträchtigung mittels eingeschriebenen Briefes auffordern. Wer eine **Mietzinsbefreiung** erreichen will, muss diese also **ankündigen**. In diesem Schreiben sollte man darauf verweisen, dass bereits ab Beginn der Beeinträchtigung per Gesetz (§ 1096 ABGB) eine Mietzinsminderung zusteht, dass man die rechtsirrtümlich zu viel bezahlte Miete für den bereits verstrichenen Zeitraum der eingeschränkten Benutzbarkeit zurückfordert und dass weitere Mietzahlungen nur „unter Vorbehalt“ erfolgen. Einen Musterbrief zur Mietzinsminderung findest du hier: oeh.at/94

Wenn der_die Vermieter_in darauf nicht reagiert und keine Behebung der Mängel veranlasst, kann die Miete gemindert und unter Umständen auch Kosten einer Ersatzunterkunft (mit Hotelrechnungen) eingefordert werden. Die Höhe der Mietzinsminderung variiert nach Ausmaß der Beeinträchtigung in der Nutzung und kann von wenigen Prozenten bis zum völligen Mietstopp gehen. Bevor ihr tatsächlich und vorangekündigt weniger oder gar keine Miete mehr überweist, solltet ihr euch aber **unbedingt beraten lassen**. Eine überzogene Mietkürzung kann jedenfalls eine Mietzinsklage seitens der Vermieter_innen zur Folge haben und ist damit mit einem Kostenrisiko verbunden.

HINWEIS:

*Gegen Kostenrisiken durch Schäden, die in der Wohnung auftreten können und für die ihr selbst haftbar seid, gibt es die Möglichkeit, eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen. Es gibt mitunter günstige Angebote für Studierende oder auch eine Mitversicherung über die Haushaltsversicherung der Unterhaltspflichtigen (meist Eltern).*

6.3. Unerwartete Reparaturen und Kostenteilung in Wohngemeinschaften

Ob die Instandhaltung oder die Erneuerung von mitvermieteten Gegenständen, wie z.B. Haushaltsgeräten, rechtlich von den Mieter_innen geleistet werden muss, hängt in erster Linie vom Mietvertrag ab. Wenn ein mitvermietetes Haushaltsgerät schon zu Beginn des Mietverhältnisses defekt ist, muss der_die Vermieter_in die Reparatur oder die Erneuerung zahlen. Wird das Gerät gegen Ende des Mietverhältnisses schadhaft, kann es zurücklassen werden, ohne befürchten zu müssen, dass die Kosten von der Kautionsabgabe abgezogen werden können. Es ist jedoch immer nötig, die Vermieter_innen davon sofort in Kenntnis zu setzen, dass etwas nicht funktioniert. Die Aufforderung zur Reparatur an den_die Vermieter_in funktioniert manchmal auch trotz der unklaren Rechtslage.

Da Reparaturen, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des_der Vermieter_in fallen, oft unvorhersehbar sind, lohnt es sich vor allem in Wohngemeinschaften (WGs), für derartige Kosten etwas anzusparen. Wenn alle Mitbewohner_innen z.B. monatlich einen kleinen Betrag auf ein Sparbuch oder ein WG-Konto einzahlen, können unerwartete Kosten im Anlassfall leichter gedeckt werden. Erfahrungsgemäß ist auch bei Betriebs- und Energiekosten immer wieder mit Nachzahlungen zu rechnen. Allerdings sollte geklärt werden, wie mit dem Geld verfahren wird, falls jemand vorzeitig auszieht.

Die Wartungs- und Reparaturkosten, z.B. für Waschmaschine oder Kühlschrank, sind meist teuer und werden in vielen Fällen vertraglich in die Verantwortung des_der Hauptmieter_in übertragen. WGs können eine Kostenteilung beispielsweise im Untermietvertrag festhalten. Das Thema wird also am besten schon vor Gründung der WG bzw. vor Unterzeichnung der Verträge gemeinsam geklärt.



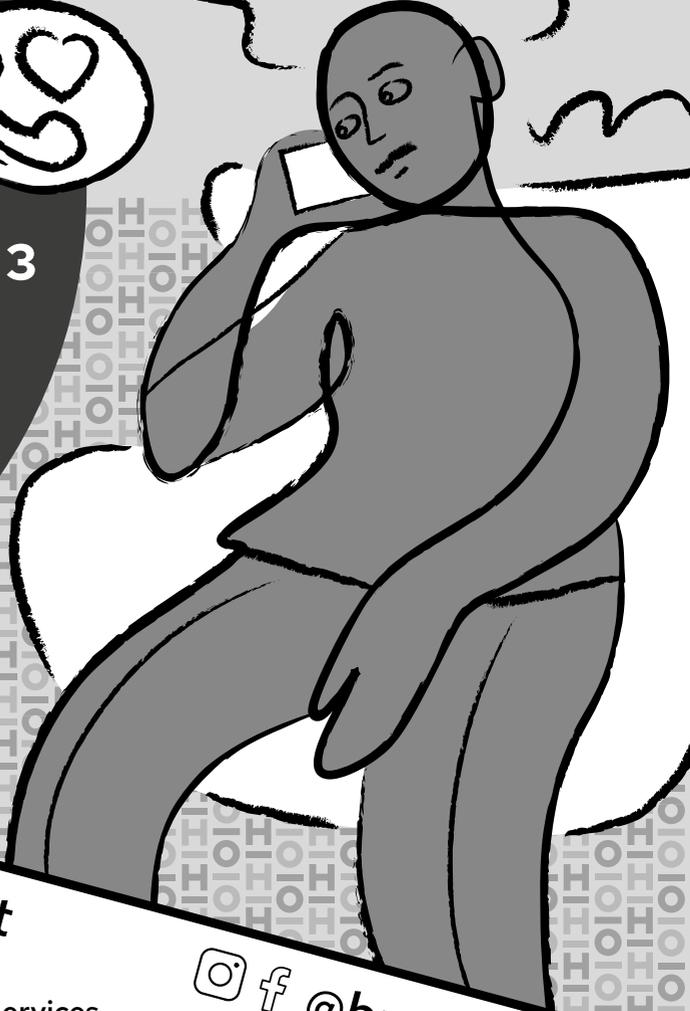
Österreichische
Hochschüler_innenschaft

HELP LINE

01 585 33 33

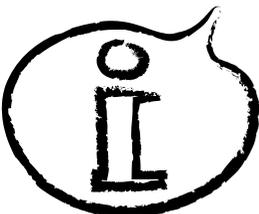
Beratungszeiten
MO-FR
9-18 Uhr

OEH.AC.AT
/HELPLINE



www.oeh.ac.at

  @bundesoeH



Mehr Services,
Beratung & Information
von deiner ÖH auf unserer
Website & Social Media Kanälen!

7. Kündigung und Wohnungsrückgabe

7.1. Kündigungsschutz für Mieter_innen

Als Kündigungsschutz bezeichnet man den Schutz der Mieter_innen vor einer Kündigung durch den_die Vermieter_in während eines aufrechten Mietverhältnisses. Der_Die Vermieter_in darf einen bestehenden Mietvertrag nur dann vorzeitig kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) vorliegt (› Kapitel 7.1.1.). Darüber hinaus ist festgelegt, dass Vermieter_innen gerichtlich kündigen müssen, wenn die Kündigung nicht einvernehmlich erfolgt. Der_die Mieter_in muss dann innerhalb einer Frist von 4 Wochen Einwendungen gegen die gerichtliche Kündigung erheben. Der Kündigungsgrund muss vom Gericht als zutreffend und wichtig genug anerkannt werden, damit die Kündigung durchgeht.

ACHTUNG:

Der Kündigungsschutz gilt auch für Untermieter_innen gegenüber ihren Untervermieter_innen (=Hauptmieter_innen). Untervermieter_innen müssen daher, wenn keine einvernehmliche Auflösung oder kein Zeitablauf vorliegt, gerichtlich kündigen.

Darüber hinaus besteht auch als Grundprinzip das Verbot der „Selbsthilfe“. Das bedeutet, dass offene (Geld)Forderungen gerichtlich geltend zu machen sind, dass das Einbehalten von Gegenständen, das Aussperren durch Schlosswechsel und ähnliches Vorgehen seitens der Vermieter_innen nicht erlaubt sind. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse und somit auch innerhalb von WGs.

7.1.1. KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI KÜNDIGUNG DURCH VERMIETER_IN

Der Mieter_innenschutz des Mietrechtsgesetzes (MRG) besagt, dass eine Kündigung (außer jene durch Zeitablauf bei Befristung) durch den_die Vermieter_in nur aus wichtigen Gründen erfolgen darf, die in § 30 des MRG festgelegt sind.

Die wichtigsten gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgründe sind:

› **Nichtbezahlung der Miete**

Voraussetzung ist, dass der_die Mieter_in trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist. Beahlt der_die Mieter_in bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in 1. Instanz die Rückstände, so ist die Kündigung abzuweisen, sofern den_die Mieter_in kein grobes Verschulden am Zahlungsrückstand trifft. Der_die Mieter_in hat aber in diesem Fall dem_der Vermieter_in dennoch die Kosten (Gerichtskosten, Mahnspesen, Vertretungskosten, etc.) zu ersetzen, es sei denn, das Gericht stellt fest, dass gar kein Rückstand bestanden hat.

› **Nichtbenutzung der Wohnung**

- Gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes (z.B. permanente Untervermietung der ganzen Wohnung).
- Untervermietung gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (max. 50% über dem anteiligen Hauptmietzins - trifft z.B. häufig bei Vermietung über Plattformen wie Airbnb zu!).
- Tod des_der Mieters_Mieterin bei Fehlen eintrittsberechtigter Personen.

› **Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes**

Dieser Grund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird, wenn durch grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohner_innen des Hauses das Zusammenleben verunmöglicht oder sehr erschwert wird, sowie bei gröberen strafbaren Handlungen gegen Hausbewohner_innen oder Vermieter_in.

› **Eigenbedarf des_der Vermieters_Vermieterin**

Ein einfacher Bedarf des_der Vermieters_Vermieterin reicht nicht als Kündigungsgrund. Er_Sie muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine_ihre Kinder und/oder Enkel_innen benötigen. Ob diese Situation wirklich gegeben ist, wird vor Gericht sehr streng geprüft. Auch im Falle des Verkaufs einer Eigentumswohnung gibt es Übergangsfristen, bevor ein Eigenbedarf des_der neuen Eigentümers_Eigentümerin geltend gemacht werden kann.

7.2. Kündigungsfristen

Grundsätzlich gelten für die Mieter_innen jene Kündigungsfristen, die im Mietvertrag vereinbart wurden. Bei unbefristeten **Mietverträgen** gilt, wenn nichts anderes vereinbart wurde, eine Kündigungsfrist von 1 Monat zum Monatsletzten.

BEISPIEL:

Angenommen, du willst am 30. Juni ausziehen, muss die Kündigung bis spätestens am 31. Mai bei dem_der Vermieter_in eingegangen sein.

ACHTUNG:

Bitte beachte, dass im Mietvertrag vereinbarte abweichende Fristen und Termine (z.B. 3 oder 6 Monate Kündigungsfrist und Kündigungstermin zum Quartal) bindend sind!

Bei befristeten Mietverträgen gibt es unabhängig von den vertraglich festgelegten Vereinbarungen das unabdingbare Recht der Mieter_innen, bei einer Kündigungsfrist von 3 Monaten nach Ablauf des 1. Jahres zum Monatsletzten zu kündigen. Das ergibt also eine Mindestmietdauer von 16 Monaten (12 Monate Sperrfrist + 3 Monate Kündigungsfrist, + 1 Monat wegen der „Kündigung zum Monatsletzten“), sofern die_der Vermieter_in einem vorzeitigen Auszug nicht einvernehmlich zustimmt.

Bei der Kündigung sind auch durch die_den Mieter_in Formgebote einzuhalten: Eine Kündigung ist nur dann gültig, wenn sie schriftlich erfolgte, unterschrieben ist und der_dem Vermieter_in auch nachweislich zugegangen ist. Daher empfiehlt sich dafür ein unterschriebener und eingeschriebener Brief.

ACHTUNG:

*Es gibt in vielen Mietverträgen einen **Kündigungsverzicht** für die Mieter_innen für einen bestimmten Zeitraum (oft für 1 Jahr + Kündigungsfrist), den es zu berücksichtigen gilt. Es lohnt sich daher vor Mietvertragsunterzeichnung mit dem_der Vermieter_in eine bessere Regelung zu verhandeln!*

7.3. Kündigungsschutz in Wohngemeinschaften und bei Untermiete

7.3.1. ALLGEMEINES

Für den_die Untermieter_in gelten prinzipiell die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für den_die Hauptmieter_in. „Wichtige Interessen“ des_der Untervermieters_Untervermieterin (Hauptmieter_in) sind jedoch ein zusätzlicher möglicher Kündigungsgrund.

Wenn der_die Hauptmieter_in sein_ihr Mietverhältnis auflöst, endet auch das Untermietverhältnis, da der_die Hauptmieter_in die Wohnung ja geräumt übergeben muss. Der_die Untervermieter_in hat den_die Untermieter_in im Fall der Auflösung des Hauptmietverhältnisses (Kündigung, einvernehmliche Auflösung, Räumungsvergleich, etc.) unverzüglich zu informieren und zu kündigen. Der_die Untervermieter_in kann ansonsten dem_der Untermieter_in gegenüber schadensersatzpflichtig werden.

7.3.2. UNTERVERMIETUNG WÄHREND EINES AUSLANDSSEMESTERS

Bei der **Untervermietung während eines Auslandssemesters** gibt es einen Haken, weil grundsätzlich auch bei Untermietverträgen die gesetzliche Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren gilt. Die meisten Studierenden bleiben jedoch nur für 1 oder 2 Semester im Ausland. Wohnst du selbst zur Untermiete und willst dein Zimmer vorübergehend „unteruntervermieten“, ist der Untermietvertrag, so unsere Empfehlung, als unbefristeter Vertrag, unter Nennung eines besonderen Kündigungsgrunds abzuschließen. Im Untermietvertrag sollte also schriftlich explizit die Rückkehr und der Eigenbedarf als eigener Kündigungsgrund vereinbart sein, sodass das Untermietverhältnis dann aufgrund der absehbaren Rückkehr vom Auslandsstudium aufgekündigt werden kann. Formalrechtlich müsste die Kündigung zwar gerichtlich erfolgen, in der Praxis geling jedoch fast immer eine einvernehmliche Lösung.

7.3.3. KÜNDIGUNGSFRISTEN

In der Praxis ist bei Studierenden-Wohngemeinschaften (WGs) die Einhaltung der Kündigungsfristen ein häufiger Streitpunkt, da weder Hauptmieter_in noch Untermieter_in die Miete für ein leer stehendes Zimmer abdecken wollen. Hier gelten auch die gleichen Regelungen wie bei der Hauptmiete, sofern keine Kündigungsfristen vereinbart wurden (> Kapitel 7.2. „Kündigungsfristen“) Die Kündigung durch den_die Untermieter_in muss ebenfalls schriftlich erfolgen und unterschrieben sein.

7. Kündigung und Wohnungsrückgabe

Manchmal gibt es die Vereinbarung, dass sich eine vereinbarte Kündigungsfrist nur unter der Bedingung verkürzt, wenn von der_dem (Unter-)Mieter_in ein_e Nachmieter_in gefunden wird. In der Praxis erweist sich dies aber oft als problematische Vereinbarung, da ein_e Nachmieter_in natürlich weder von den Verbleibenden akzeptiert werden muss und es folglich keinen Rechtsanspruch darauf gibt. Dieses Problem kommt auch bei vorzeitig durch den_die Hauptmieter_in gekündigten Hauptmietverhältnissen vor.

Von der gerichtlichen Aufkündigung und der schriftlichen Kündigung durch den_die Mieter_in ist die einvernehmliche Auflösung zu unterscheiden. Eine einvernehmliche Auflösung kann jederzeit erfolgen, Kündigungsfristen brauchen dann nicht eingehalten werden. Obwohl diese Auflösung auch konkludent (also schlüssig durch Wohnungs-/Zimmer- bzw. Schlüsselübergabe) erfolgen kann, empfiehlt es sich dringend, diese einvernehmliche Auflösung schriftlich festzuhalten. Diese Vereinbarung muss von allen Vertragspartner_innen unterzeichnet werden.

ACHTUNG:

Es kommt immer wieder vor, dass eine zuvor mündlich getroffene einvernehmliche Kündigungsvereinbarung bestritten oder widerrufen wird. Daher gilt: Immer alles schriftlich vereinbaren!

**Zu Schnupperterminen
anmelden auf:
studierenprobieren.at**

**studieren
probieren**

**Melde dich beim
ÖH-Reminder an:
reminder.oeh.ac.at**

**ÖH reminder.
oeh.ac.at**

DU WILLST STUDIERN?

**Komm zur Beratung:
maturantinnenberatung.at**

**und nutze die monatlichen
Online-Infosessions
oeh.at/infosession**

**Studienmöglichkeiten
recherchieren auf:
studienplattform.at**

studienplattform.at
finde dein Studium!

ÖH

8. Studierendenheime

8.1. Allgemeines

Einer der wichtigsten Vorteile des Lebens im Studierendenheim ist, dass in einem relativ überschaubaren Rahmen viele Gleichaltrige und Studienkolleg_innen versammelt sind. So kann man schneller andere Student_innen kennenlernen, Feste feiern und Lerngemeinschaften bilden, die den Weg durch den Studienalltag einfacher machen.

Du sparst dir im Vergleich zu Wohnungen oder Wohngemeinschaften Einstiegskosten wie zum Beispiel die Anschaffung bzw. Ablöse für Möbel. Du musst dich im Heim auch nicht um einen Internetanschluss, Energiekosten usw. kümmern, da all diese Dinge bereitgestellt werden und bis auf z.B. Internetgebühren oder Kosten für die Verwendung der Waschmaschinen auch im Benützungsentgelt eingepreist sind.

In Heimen gibt es darüber hinaus auch Gemeinschaftsanlagen wie Fitnessräume, Studienräume, etc., die du mitbenützen kannst. Der Zustand und die Verfügbarkeit solcher Zusatzausstattungen sind aber in jedem Heim anders. Ein Verzeichnis ausgewählter Heime nach Studienort findest du unter: oeh.at/95. Die Rechtsgrundlage für das Wohnen im Studierendenheim ist das sogenannte Studentenheimgesetz (StudHG).

HINWEIS:

Im Folgenden können nicht alle rechtlichen Bestimmungen für Studierendenheime im Detail dargestellt werden. Du kannst dich aber jederzeit an die Wohnrechtsberatung der ÖH-Bundesvertretung mit Fragen zum Wohnen in Studierendenheimen wenden: www.oeh.ac.at/soziales

8.2. Vergabe und Benützungsvertrag

ACHTUNG:

Da leistbare Heimplätze sehr beliebt sind, ist eine frühzeitige Bewerbung bei den Studierendenheimen nötig. Beginne also rechtzeitig mit der Heimplatzsuche. Eine Adressliste der Studierendenheime findest du hier: oeh.at/136

In Studierendenheimen, die in der Vergangenheit durch Bundesmittel gefördert wurden, sind soziale Bedürftigkeit und die Entfernung vom Heimatort als bevorzugte Vergabekriterien der Heimplätze zu berücksichtigen.

Die Zielgruppe der Studierendenheime sind natürlich in erster Linie Studierende. Als Studierende gemäß ‚Studentenheimgesetz‘ (StudHG) gelten alle ordentlichen Hörer_innen österreichischer Universitäten, Privatuniversitäten und Universitäten der Künste sowie Studierende an Fachhochschulen, (Berufs-)Pädagogischen Hochschulen und dergleichen. Außerordentliche Studierende, die sich auf die Studienberechtigungsprüfung vorbereiten oder einen Universitätslehrgang mit dem Ziel absolvieren, ein ordentliches Studium zu beginnen sind ebenso gleichgestellt wie Empfänger_innen von Stipendien öffentlich-rechtlicher Körperschaften und können daher ebenfalls einen Heimplatz beanspruchen.

In einem nicht ausgelasteten Studierendenheim können darüber hinaus Gastverträge mit Personen geschlossen werden, die nicht als Studierende gelten. Dabei ist auch ein höheres Benützungsentgelt möglich.

Es gibt Studierendenheime, die ganzjährig in Betrieb sind, während andere über die Sommermonate zu einem anderen Betriebszweck verwendet werden (z.B. als Hotel). Bei diesen ist der_die Heimbetreiber_in jedenfalls verpflichtet, jenen Studierenden, die nachweislich aus Gründen des Studiums während dieser Zeit am Studienort bleiben müssen, einen Platz zur Verfügung zu stellen.

Der Benützungsvertrag (der im Studierendenheim den Mietvertrag ersetzt) muss unter anderem Angaben über den Heimplatz, den Vertragszeitraum, die Kündigungsfrist, die Höhe des Entgelts und die Kautions sowie die „Schlichtungsklausel“ enthalten. Abgeschlossen wird der Vertrag laut Gesetz jeweils auf 1 Studienjahr (Ausnahme: 2 Studienjahre zu Studienanfang auf Verlangen des_der Studierenden!). Bis zum Ende der gesetzlich festgelegten eineinhalbfachen Studiendauer des gewählten Studiums besteht Anspruch auf Verlängerung des Vertrages, allerdings kann im Heimstatut ein Nachweis eines günstigen Studienfortschritts (zielstrebiges, ernsthaftes Studieren)

8. Studierendenheime

oder eines anderen im Widmungszweck festgeschriebenen Kriteriums definiert werden. Vom Bund geförderte Heime müssen den günstigen Studienfortgang und die soziale Bedürftigkeit prüfen. Länger im Heim zu bleiben als die eineinhalbfache vorgesehene Studiendauer ist nur bei Glaubhaftmachung des baldigen Studienabschlusses möglich. Außerdem wird die Anspruchsdauer für Studierendenvertreter_innen bzw. Heimvertreter_innen für je 2 Jahre dieser Tätigkeit um 1 Semester verlängert.

ACHTUNG:

Bevor du einen Benützungsvertrag unterzeichnest, mache dich mit den Kündigungsbestimmungen für dein Zimmer vertraut. Kündigungen können Fristen von wenigen Monaten umfassen – oder nur bis zu bestimmten Terminen jeweils zum Semesterende möglich sein. Das gilt auch für Vertragsverlängerungen (► Kapitel 8.6.).

In einem gemeinnützigen Studierendenheim ist das Entgelt für deinen Heimplatz nach dem **Grundsatz der Kostendeckung** zu bemessen. Das heißt, dass das Heim durch das Benützungsentgelt die Betriebs-, Verwaltungs- und Erhaltungskosten zu decken hat und keine Gewinne einkalkulieren darf. Wurde oder wird das Heim zur Deckung der Kosten durch öffentliche Mittel gefördert, sind diese bei der Berechnung des Benützungsentgelts also zu berücksichtigen. Eine Einsichtnahme in die Unterlagen zur Kalkulation des Benützungsentgelts ist Heimvertreter_innen vorbehalten (► Kapitel 8.5. „Heimvertretung“).

8.3. Rechte der Heimbewohner_innen

ACHTUNG:

Zur Umgehung von Mietrechten werden auch von gewöhnlichen Vermieter_innen im privaten Bereich Mietverträge für Zimmer oder Wohnungen als „Benützungsverträge für Studierendenheime“ deklariert. Dies dient aber manchmal schlicht der Umgehung des Mieterschutzes, also von Preisobergrenzen und Mindeststandards des Mietrechts! Nur ein_e ordentliche_r Heimbetreiber_in kann in einem entsprechend ausgestatteten Studierendenheim „Heim“-Verträge vergeben!

Studierende haben einige Rechte, die durch Benützungsvertrag oder Heimstatut im einzelnen Studierendenheim nicht ausgehebelt werden dürfen. Dazu zählen etwa das Recht, den Heimplatz zu verschließen und verschlossen zu halten. – also ein Mindestmaß an Privatsphäre gegenüber der Heimverwaltung. Auch der Empfang von Besuch muss Heimbewohner_innen möglich sein. Die konkrete Ausgestaltung des Besuchsrechts wird im Rahmen des Heimstatuts festgelegt. Der Heimplatz darf im Inneren verändert werden, bis auf Einschränkungen, die sich durch Vertrag und Heimstatut ergeben.

8.4. Heimstatut

Jedes Studierendenheim hat unter Mitwirkung und nach Zustimmung der Heimvertretung (› Kapitel 8.5. „Heimvertretung“) ein Heimstatut zu erlassen. Dieses regelt insbesondere Grundsätze für die Vergabe der Heimplätze, die Heimverwaltung, die Benutzung des Heimes und beinhaltet Angaben über den die Heimbetreiber_in und die Räumlichkeiten (Heimplätze, Gemeinschaftseinrichtungen). Dieses Dokument gilt auf unbestimmte Zeit (bis zu einer Abänderung) und ist den Studierenden gemeinsam mit dem Benützungsvertrag auszuhändigen. Da darin wichtige Regelungen betreffend der Nutzung des Mietobjekts enthalten sind, empfehlen wir dringend die Beachtung dieses - meist eher sperrigen - Dokuments.

8.5. Heimvertretung

Besonders Wichtig: für die Vertretung deiner Interessen vor Ort ist die Heimvertretung, die neben der Gestaltung eines aktiven sozialen Lebens im Heim auch zahlreiche andere Aufgaben und Rechte hat, und dich als Bewohner_in gegenüber dem der Heimbetreiber_in vertritt.

Sie beschließt die Heimvertretungsordnung, kann bei gemeinnützigen Heimbetreiber_innen Einsicht in die Reihung der Aufnahmen und in die für die Festsetzung des Benützungsentgelts maßgeblichen Unterlagen nehmen. Außerdem hat sie bei der Kündigung eines_einer Bewohner_in Zustimmungs- und Anhörungsrechte.

Die Bewohner_innen eines Studierendenheimes haben aus allen Bewohner_innen eine Heimvertretung (mindestens 3 Personen) und deren Vorsitzende_n zu wählen, die für bis zu 2 Jahre im Amt sind. Die Vorsitzenden der einzelnen Heime wählen wiederum Sprecher_in und Stellvertreter_in aller Heimvertretungen der Heime eines_einer Heimbetreibers_Heimbetreiberin.

Bei der Wahl der Heimvertretung ist es ratsam, unterschiedliche Bewohner_innengruppen einzubeziehen, um so möglichst viele verschiedene Interessen und Personengruppen einbinden und repräsentieren zu können. Zudem empfehlen wir trotz der Möglichkeit eine Heimvertretung auf 2 Jahre zu bestimmen, diese aufgrund der häufigen Bewohner_innenwechsel jedes Studienjahr neu zu wählen. Die Anzahl der Mitglieder der Heimvertretung und das Verfahren zu deren Wahl (Ankündigungsfristen, Abstimmungsordnung, Intervall der Konstituierung, etc.) sind in der Heimvertretungsordnung zu definieren.

HINWEIS:

Die ÖH-Bundesvertretung unterstützt Heimvertreter_innen bei der Organisation von Heimvertretungswahlen mit Informationen und Schulungen, aber auch finanziell mit dem Heimfördertopf. Mehr Infos zum Heimfördertopf findest du hier: [oeh.at/138](https://www.oeh.at/138)

8.6. Kündigung des Heimplatzes

8.6.1. KÜNDIGUNG DURCH DEN_DIE HEIMBEWOHNER_IN

Wenn du deinen Heimplatz noch vor Ablauf des Benützungsvertrages beenden möchtest, musst du in deinem Benützungsvertrag und deinem Heimstatut die spezifisch festgelegten Kündigungsfristen suchen. Ist nichts abweichendes dazu festgehalten, ist eine Kündigung zum Ablauf des nächstfolgenden Monats möglich. In den Benützungsverträgen der Heimbetreiber_innen wird in der Regel eine längere Kündigungsfrist vorgesehen, die dann auch anstatt der Monatsfrist gilt.

Bei Vorliegen wichtiger Gründe (wie z.B. Zivil- oder Präsenzdienst, Studienabbruch oder -abschluss, Wechsel des Studienortes) ist die vereinbarte Frist jedoch unwirksam, du kannst zum Ablauf des Folgemonats kündigen!

Ungeachtet anderer Vereinbarungen im Vertrag ist eine Kündigung mit Semesterende in jedem Fall wirksam, wenn sie bis 30. November bzw. 30. April erfolgt.

Es kommt häufig vor, dass vorzeitige oder auch zu spät eingelangte Kündigungen von den Heimverwaltungen nicht akzeptiert werden. In Folge werden immer wieder Kautionsbeträge einbehalten. Achte auf eine fristgerechte Kündigung und hol' dir rechtzeitig Beratung!

HINWEIS:

Eine Kündigung muss immer schriftlich und nachweisbar erfolgen. Lass dir den Eingang der Kündigung von dem_der Heimbetreiber_in bestätigen! Im Zweifel über Kündigungsfristen und Berechtigung zum vorzeitigen Auszug ist es immer wichtig, sich rechtzeitig von der ÖH beraten zu lassen: www.oeh.ac.at/soziales

8.6.2. KÜNDIGUNG DURCH DEN_DIE HEIMBETREIBER_IN

Auch der_die Heim_in hat die Möglichkeit, einen Benützungsvertrag vorzeitig zu beenden. Dies ist ebenfalls frühestens zum Ende des nächstfolgenden Monats möglich und an bestimmte Gründe gebunden. Vorsicht bei vertraglichen Strafbestimmungen

(z.B. Fortzahlung des Benützungsentgelts), sollte eine Kündigung durch dich „verschuldet“ veranlasst werden. Generell macht eine Beratung durch die ÖH Sinn, solltest du mit einer Kündigung konfrontiert sein.

Der Vertrag kann durch den_die Heimbetreiber_in gekündigt werden, wenn der_die Heimbewohner_in:

- > das Studium beendet oder abgebrochen hat
- > den Heimplatz nicht selbst in Anspruch nimmt (z.B. durch eine Vermittlung des Zimmers über AirBnB)
- > eine andere Person entgegen den Bestimmungen im Heimstatut dort wohnen lässt
- > trotz schriftlicher Mahnung mit dem Benützungsentgelt für mindestens 2 Monate im Rückstand ist
- > sich eines groben oder trotz vorangegangener Mahnung und Androhung der Kündigung erfolgten Verstoßes gegen Verpflichtungen aus dem Benützungsvertrag schuldig gemacht hat. Beachte, dass das Heimstatut ebenfalls Bestandteil deines Vertrages ist!
- > eine strafbare Handlung gegen andere Heimbewohner_innen oder das Personal der_des Heimbetreiber_in begangen hat (sofortige Wirkung der Kündigung möglich)

HINWEIS:

In den meisten Punkten ist vor Kündigung eine Anhörung der Heimvertretung erforderlich. Wer sich über seine Rechte und Pflichten besser informieren möchte, dem_der empfehlen wir einen Blick in das „Studentenheimgesetz“ (StudHG)! Gesetzestext sowie einige Gerichtsentscheidungen (Judikatur) dazu findest du im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramts unter: www.ris.bka.gv.at. Das Nachlesen von Gesetzespassagen ersetzt jedoch keine professionelle Beratung, die findest du hier: www.oeh.ac.at/soziales

HINWEIS:

Ansprechpartner_in bei Problemen mit der Verwaltung, die du allein nicht zufriedenstellend lösen kannst, ist zunächst die Heimvertretung (> Kapitel 8.5. „Heimvertretung“). Falls es keine gibt bzw. wenn weiterhin Fragen oder Unterstützungsbedarf bestehen, solltest du dich beraten lassen.

8.7. Schlichtungsverfahren bei Konflikten mit dem_der Heimbetreiber_in

Um Konflikte zwischen Heimverwaltung/-betreiber_in und Heimbewohner_innen außergerichtlich beizulegen, ist ein Schlichtungsverfahren vorgesehen. Die Streitschlichtung wird jedoch in der Praxis von den Studentenheimbetreiber_innen kaum umgesetzt. Wenn du dazu Fragen hast oder auf deinen Antrag gar kein Schlichtungsverfahren angestrengt wird, wende dich am besten direkt bei der ÖH zu einer Beratung.

9. Wohnbeihilfe

Die Voraussetzungen für die Wohnbeihilfen unterscheiden sich stark von Bundesland zu Bundesland. Daher empfehlen wir, bei den einzelnen Landesregierungen oder lokalen Beratungsstellen zu fragen: www.oeh.ac.at/studikompass

Die Förderung kann von den jeweiligen Hauptmieter_innen beantragt werden. Ob Studierende gefördert werden, hängt ebenfalls von den jeweiligen Bestimmungen des Bundeslandes ab. Bei Untermieten und in Wohngemeinschaften (WGs) ist es schwierig bis unmöglich, eine Beihilfe zu bekommen, da Beihilfen nur für den_die Hauptmieter_in gewährt werden, der_die den Wohnungsaufwand (in der Logik der Behörden) auch bestreitet.

Üblicherweise wird das gesamte Haushaltseinkommen zur Berechnung der Wohnbeihilfe herangezogen. Es ist jedenfalls empfehlenswert sich über die Wohnbeihilfe zu informieren und einen Antrag zu stellen. Schließlich kostet der Antrag nichts und er kann sich auszahlen! Im Fall einer Ablehnung kann auch eine Bescheidbeschwerde gegen den negativen Bescheid der Wohnbeihilfenbehörde erhoben werden.

ACHTUNG:

Für Studierendenheimplätze kann keine Wohnbeihilfe beantragt werden!

In einigen Bundesländern ist es möglich, dass auch Studierende Wohnbeihilfe beantragen können. Dafür gibt es aber viele Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen. Unterhaltspflichten der Eltern, werden, je nach Bundesland, unterschiedlich angerechnet, und es gibt Mindest- und Höchstehinkommen einzuhalten. Da sich die Durchführungsbestimmungen immer wieder ändern, empfiehlt es sich, vor Antragstellung aktuelle Informationen zu den Anspruchsvoraussetzungen und zur Berechnung der Wohnbeihilfe bei der zuständigen Behörde (in Wien die Magistratsabteilung 50) einzuholen. Für manche Bundesländer kann auch die Wohnrechtsberatung der Österreichischen Hochschüler_innenschaft (ÖH) weiterführende Informationen geben.

Die Wohnbeihilfe ist in jedem Bundesland anders geregelt. In Wien etwa erhalten nur sehr wenige Studierenden-WGs tatsächlich Wohnbeihilfe, da die Regelungen dazu in den letzten Jahren sehr restriktiv ausgelegt werden. Außerdem ist das Haushaltseinkommen häufig entweder zu gering bzw. zu hoch, um den Förderrichtlinien zu entsprechen. Studierenden, die sich ausschließlich durch Zuwendungen (Unterhalt) ihrer Eltern erhalten, wird in Wien derzeit prinzipiell keine Wohnbeihilfe gewährt.

Wie im Fall einer Zusage die Unterstützung zwischen den Bewohner_innen einer WG aufgeteilt wird, ist Vereinbarungssache. Da es sein kann, dass die einzelnen Mitbewohner_innen recht unterschiedliche Einkommen haben, kann es sinnvoll sein, die Wohnbeihilfe anders aufzuteilen, als nach Zimmergröße. Dies sollte aber auch schriftlich festgelegt werden, damit immer klar ist, wer wie viel Miete zu zahlen hat.

Hier die Links zu den jeweiligen Stellen in den Bundesländern:

Burgenland: oeh.at/97

Kärnten: oeh.at/98

Niederösterreich: oeh.at/99

Oberösterreich: oeh.at/100

Salzburg: oeh.at/101

Steiermark: oeh.at/102

Tirol: oeh.at/103

Vorarlberg: oeh.at/104

Wien: oeh.at/137

10. Tipps und Checklisten für die Wohnungssuche

10.1. Allgemeines zur Wohnungssuche

Privatwohnungen findest du über verschiedene Wege:

- › Internetrecherche: Es existieren eine Vielzahl von Anbieter_innen im Internet. Hier ist aber Vorsicht geboten, da Internetseiten nicht aufgehoben und als Beweisstück vorgelegt werden können. Online sollte maximal der Kontakt geknüpft, aber kein Vertrag abgeschlossen werden.
- › Wohnungsberatungszentren
- › Aushänge (auf Unis, in Supermärkten, etc.)
- › Mundpropaganda (Bekannte, Verwandte und Freund_innen fragen)
- › Immobilienbüros (Makler_in) beauftragen (mit Kosten verbunden!)
- › Suche im gewünschten Stadtteil, z.B. Nachfrage bei Friseur_in, Nahversorger_in, ...

ACHTUNG:

Keinesfalls vorab eine Kaution oder Anzahlung überweisen oder aushändigen! Erst wenn du die Wohnung besichtigt und bei dem_der Vermieter_in oder Makler_in einen Mietvertrag unterschrieben hast, sind die ersten Zahlungen zu tätigen (> Kapitel 4. „Einstiegskosten“)!

Das oberste Gebot bei der Wohnungssuche ist es, so schnell wie möglich anzurufen. Wohnungssuchprofis lesen die aktuellen Angebote und rufen sofort an oder schreiben eine E-Mail. Außerdem gilt es, den frühest möglichen Besichtigungstermin wahrzunehmen. Es werden manchmal längst vergebene Wohnobjekte gelistet, daher ist zu empfehlen, dass nur die angeschaut werden, die relativ neu sind.

10.2. Geförderter Wohnbau

10.2.1. GEMEINDEWOHNUNGEN

In den meisten Städten und Gemeinden werden unter bestimmten Voraussetzungen Wohnungen mit vergleichsweise günstiger als zu marktüblichen Preisen vermietet. Die Voraussetzungen, um sich für so eine Wohnung anmelden zu können, sind je nach Stadt und Bundesland unterschiedlich. Es gibt aber möglicherweise in deiner Stadt als Studierende_r Zugang zu Gemeindewohnungen (abgesehen von den sonstigen Anspruchsvoraussetzungen und Vergabegründen), wenn bestimmte Umstände gegeben sind. Sehr häufig haben aber neu zugezogene Studierende keinen Zugang zu diesen Wohnungen.

Besondere Umstände für die Vergabe von Gemeindewohnungen sind häufig:

- > Gesundheitsschädlichkeit der bisherigen Wohnung (z.B. aufsteigende Grundfeuchtigkeit)
- > drohende Obdachlosigkeit
- > Alters- oder Gesundheitszustand bzw. das Vorliegen einer Behinderung, die eine Übersiedlung erfordert
- > Überbelag: Du lebst in einer Wohnung, die mehr Bewohner_innen als Zimmer hat.
- > Wohnungsbedarf wegen einer Haushaltsteilung (z.B. Scheidung) bzw. einer Haushaltsbegründung.
- > Erstwohnung für junge Personen: Zum Beispiel in Wien gibt es im Rahmen einer sogenannten „Aktion“ die Möglichkeit direkt aus dem Studierendenheim in eine Gemeindewohnung zu ziehen. Die Wartezeiten dabei sind vergleichsweise gering.

Darüber hinaus gibt es weitere Voraussetzungen für eine Anmeldung für eine Gemeindewohnung. Hier gibt es sehr unterschiedliche Regelungen hinsichtlich Altersgrenzen, Staatsbürger_innenschaft, bisherigem Hauptwohnsitz, Mindestdauer des Hauptwohnsitzes, Haushaltseinkommen, etc. Auch dazu könnt ihr die Bestimmungen bei der jeweiligen Gemeindeverwaltung erfragen.

BEISPIEL:

Gemeindebau in Wien:

- > „Wiener Wohn-Ticket“: [oeh.at/106](https://www.oeh.at/106)
- > Wohnung für junge Menschen: [oeh.at/107](https://www.oeh.at/107)

10.2.2. GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Die landläufig sogenannte „Genossenschaftswohnung“ hat den Vorteil eines meist leistbaren Mietzinses. Es wird jedoch ein beträchtlicher Baukostenanteil („Eigenmittel“) vor Einzug von den Mieter_innen verlangt. Daher ist dies für viele Studierende mangels großer Ersparnisse keine Wohnoption. Derzeit liegt dieser Betrag bei neu errichteten Wohnungen oft um die € 500 Kostenanteil pro m². Dieser Betrag wird beim Auszug mit Abzügen (meist wird 1% der Eigenmittel pro Jahr abgeschrieben) refundiert.

Ein Teil dieses Betrags kann unter Umständen über ein gefördertes Darlehen aus der Wohnbauförderung aufgebracht werden. Die meisten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen haben Internetseiten, auf denen frei werdende Wohnungen angeboten werden und auch über in Bau befindliche Projekte informiert wird. Außerdem kannst du dich über die Voraussetzungen einer Vormerkung informieren. Leider sind attraktive Genossenschafts-Neubauten in guten Lagen oft schon lange ausgebucht, bevor der Bau beginnt. Über die mietrechtlichen Bestimmungen in diesem Bereich informiert die Arbeiterkammer umfassend: oeh.at/135

HINWEIS:

Einen Überblick darüber, welche „Gemeinnützigen“ es in deiner Stadt gibt und deren Kontaktdaten findest du beim Österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen unter: www.qbv.at



**WIR KÄMPFEN FÜR DEINE
RECHTE UND SETZEN UNS
FÜR DEINE ANLIEGEN EIN.**

The background features several overlapping circles in shades of gray. A prominent light gray circle on the right contains a black rectangular stamp with a distressed, ink-like texture. The stamp is tilted slightly and contains the word 'Geschafft!' in a bold, black, sans-serif font.

Geschafft!

ERFOLGE AUS DER BERATUNG:

www.oeh.ac.at/geschafft

**BERATUNG DER ÖH-BUNDESVERTRETUNG
(www.oeh.ac.at/beratung)**

**BERATUNG DEINER LOKALEN VERTRETUNG
(www.oeh.ac.at/studikompass)**

10.3. Checkliste 1 – Wohnungsbesichtigung

HINWEIS:

Besichtigungen sollten nur bei Tageslicht vereinbart werden, da nur so ein Eindruck über die Helligkeit der Wohnung gewonnen werden kann (trotzdem Taschenlampe mitnehmen!).

Faktencheck zur Wohnung

- o Größe in m², Nutzfläche
- o Anteil an der Gesamtfläche, Betriebskosten
- o Räume: Anzahl, Art, Größe inkl. Nebenräume (Bad, WC, Vorraum, Abstellraum)
- o Grundriss (Anordnung der Räume) entsprechend
- o Ausrichtung der Wohnung (nord-, südseitig, Belichtung und natürlichen Lichteinfall beachten)
- o Heizung: Funktionstest; Ist das Ventil dicht? Feuchtigkeitsspuren unter den Heizkörpern?
- o Energiekosten, Energieausweis
- o Sanitäranlagen: Wasserdruck prüfen, Warmwasserbereitung ausreichend? Abflüsse funktionieren? Schimmelbildung?
- o Waschmaschine oder gemeinsame Waschküche vorhanden?
- o Küche/Kochnische: Herd funktioniert? Bei Kühlschrank und Abwasch Wasserflecken/Schimmel?
- o gute Be- und Entlüftung der Räume (insbesondere der Sanitärräume) möglich?
- o Einrichtung: Art, Umfang, Qualität (Laden und Kästen öffnen und auf Funktionsfähigkeit und Feuchtigkeit, Geruch prüfen)
- o Allgemeiner Erhaltungszustand der Wohnung (Schäden erkennbar?)
- o Zustand der Wände und Decken, besonders der Raumecken (typische Orte von Schimmelbildung)
- o Zustand der Böden
- o Fenster/Türen: Zustand? Öffnen/Schließen einfach möglich? Fensterbrett anschauen (Flecken an den Wänden rund um die Fenster deuten auf mögliche Schimmelbildung hin)
- o Lärm?
- o Zustand der Stromversorgung/-leitungen? Steckdosen, Sicherungskasten, Stromkreisabsicherung, eigener Stromkreis für Herd;
- o Gasleitungen ausreichend? Zustand?
- o Telefon-/TV-/Internetanschluss vorhanden?

- o Umbauarbeiten erforderlich? Bewilligung durch die Hausverwaltung (schriftlich im Vertrag festhalten! Kosten?)
- o Möglicher Einzugstermin
- o Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk, straßen- und/oder hofseitig)
- o Nachbar_innen: allfälliger Lärm oder Geruchsbelästigung aus Gewerbebetrieben,
- o z.B. Gastwirtschaft im Haus, Gastgärten im Sommer
- o Kellerabteil
- o Terrasse/Balkon
- o Fakten zum Wohnhaus
- o Bauweise (Betonmauern machen Nägel einschlagen oder Löcher bohren fast unmöglich!)
- o Bau- und Erhaltungszustand
- o Ungefähres Baujahr
- o Stehen Sanierungsarbeiten oder Aus- und Umbauten an (Kosten, Mietzinserhöhung, Beeinträchtigung)?
- o Zustand Außenfassade
- o Name des_der Hausverwalter_in bzw. des_der Eigentümer_in
- o Fahrrad- /Kinderwagenabstellraum vorhanden?
- o Sonstige Gemeinschaftsräume vorhanden?
- o Gemeinschaftseinrichtungen wie Gartenbenutzung, gemeinsame Terrasse vorhanden?
- o Autoabstellplatz/Garage?
- o Beleuchtung der allgemeinen Räume (Gänge, Treppenhaus)
- o Schlüsselsystem und Gegensprechanlage vorhanden?
- o Lift (Kosten?)

Lage

- o Lage in der Ortschaft
- o Grünflächen in der Umgebung
- o Wird in der Umgebung in Zukunft viel gebaut?
- o Lärm- und/oder Geruchsbelästigung durch Verkehr und Gewerbe
- o Entfernung und Verkehrsverbindung zu Arbeits- und Studienplatz, Kinderbetreuungseinrichtung,...
- o Fahrradabstellplätze bzw. Parkplatzsituation
- o Infrastruktur (Apotheke, Supermarkt etc.)

10.4. Checkliste 2 – Heikle Punkte vor Vertragsabschluss

- o Vorsicht beim Unterschreiben eines Vertragsanbots: Ein Anbot (bzw. Mietanbot) ist für die Unterzeichnenden bindend (Vorbehalte formulieren!)
- o sich vom_von der Immobilienmakler_in nicht drängen lassen
- o Keine Anzahlung geben, schon gar nicht ohne Besichtigung
- o Keine Blankounterschriften geben
- o Barzahlungen (Kaution, etc.) schriftlich bestätigen lassen
- o Formulare, Verträge gut durchlesen, Unverständliches nicht einfach hinnehmen, sondern nachfragen!

HINWEIS:

Die Wohnrechtsberatung der ÖH-Bundesvertretung unterstützt dich bei allen wohnrechtlichen Fragen. Aktuelle Beratungszeiten, weitere Informationen und Kontakt findest du unter: www.oeh.ac.at/soziales

10.5. Checkliste 3 – Ein- und Auszug

HINWEIS:

Nimm dir beim Einzug bzw. bei der Rückstellung der Wohnung (beim Auszug) unbedingt Zettel und Stift für eine Dokumentation strittiger Punkte oder Schäden, eine Taschenlampe und eine Kamera (z.B. Handy) mit, um ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Das gilt für alle Wohnformen, von der Hauptmiete über die WG bis zum Studierendenheim.

- o Boden
- o Wände (Schimmel?)
- o Fenster und Türen
- o Badezimmer und Toilette
- o Elektronik
- o mitvermietete Möbel
- o Wie viele Schlüssel wurden übergeben?
- o Zählerstände notieren
- o Strom
- o Wasser
- o Gas
- o Unterschrift des_der Vermieter_in und des_der Mieter_in

Impressum

MEDIENINHABERIN, VERLEGERIN UND HERAUSGEBERIN:

Österreichische Hochschüler_innenschaft,
Taubstummengasse 7-9, 1040 Wien

REDAKTION: Referat für Sozialpolitik

KOORDINATION: Johannes Ruland & Referat für Öffentlichkeitsarbeit

ILLUSTRATIONEN: Ari Ban - Instagram: ari__ban / Angelika Pecha / Mo Hartmann

GRAFISCHE GESTALTUNG UND SATZ: Angelika Pecha / Joanna Pianka

HERSTELLUNG: Wilhelm Bzoch GmbH, 2104 Spillern

ERSCHEINUNGSORT/DATUM: Verlagspostamt 1040 Wien / Februar 2024

REDAKTIONS- & VERLAGSANSCHRIFT:

Taubstummengasse 7-9, 1040 Wien

Diese Broschüre spiegelt die aktuelle Rechtslage zum 1. Februar 2024 wider. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Herausgeberin oder des Autor_innenteams ausgeschlossen ist.

ÖH Versicherung

Als ÖH-Mitglied genießt du, im Rahmen deines Studiums, bei der Generali Versicherungs AG eine umfassende Unfall- und Haftpflichtversicherung.



Mehr Infos unter
oeh.ac.at/service/oeh-versicherung/

Du hast noch Fragen?
Schreib eine E-Mail an wiref@oeh.ac.at



**WUNSCH-
STUDIUM
GESUCHT?**

studienplattform.at
finde dein Studium!

**Die Suchmaschine für alle
Studiengänge in Österreich.**