

DEINE ERSTE EIGENE WOHNUNG

VERSCHIEDENE MIETVERTRÄGE

UND DEINE RECHTE & PFLICHTEN

FAQ

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

**81 HÄUFIG
GESTELLTE
FRAGEN**



SICHER AUF EIGENEN BEINEN STEHEN

Zum Erwachsenwerden gehört der Umzug vom „Hotel Mama“ in die ersten eigenen 4 Wände dazu. Damit dabei nichts schief geht, haben wir für dich zusammengefasst worauf du achten musst.

PETER EDER

AK-Präsident

ÖGB-Landesvorsitzender

DEINE ERSTE EIGENE WOHNUNG.

WIR HILFEN DIR GERNE WEITER.

Arbeiterkammer Salzburg
Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662 86 87-0
www.ak-salzburg.at

Stand: Oktober 2023

JETZT WIRD'S ERNST

**DU HAST EINE PASSENDE WOHNUNG GEFUNDEN?
UND DIE VERMIETERIN BZW. DER VERMIETER HAT SICH FÜR DICH ENTSCIEDEN?
DANN FEHLT NUR NOCH DER MIETVERTRAG.
HIER LIEST DU, WORAUF DU ACHTEN SOLLTEST.**

**DER
MIETVER-
TRAG**

SEITE 4

**DIE
WOHNUNGS-
ÜBERGABE**

SEITE 9

**DU UND
DEINE
WOHNUNG**

SEITE 13

**WENN DU
WIEDER
AUSZIEHST**

SEITE 19

**LEBEN IN
EINER WG**

SEITE 23

DER MIETVERTRAG

**MIT DEM MIETVERTRAG GEHT'S ANS EINGEMACHTE!
DU VERSTEHST BEI MANCHEN FORMULIERUNGEN ABER NUR BAHNHOF?
NACH DIESEM KAPITEL WIRST DU KLARER SEHEN.**

1

AB WANN KANNST DU EINEN MIETVERTRAG ABSCHLIESSEN?

Generell ab dem 18. Geburtstag, also mit Vollendung des 18. Lebensjahres. Das gilt auch für jeden anderen Vertrag.

2

DU BIST ZWISCHEN 14 UND 18 JAHREN?

Auch mündige Minderjährige können einen Mietvertrag eingehen, wenn eine der folgenden Grundvoraussetzungen gegeben ist:

- Du hast ein regelmäßiges Einkommen, das so hoch ist, dass du dir die Miete gut leisten kannst. Ein solches Einkommen kann z. B. eine Lehrlingsentschädigung sein
- Deine Eltern, genauer deine Erziehungsberechtigten, haben dem Mietvertrag zugestimmt



DEIN EINKOMMEN IST ZU NIEDRIG? DANN KANNST DU DEN MIETVERTRAG ZWAR ABSCHLIESSEN, ABER ER TRITT ERST IN KRAFT, WENN DEINE ERZIEHUNGSBERECHTIGTEN AUSDRÜCKLICH ZUSTIMMEN.

3

WANN IST DEIN EINKOMMEN HOCH GENUG?

Ganz wichtig – dein Einkommen ist deine finanzielle Lebensgrundlage. Damit musst du alle Ausgaben des Alltags bestreiten: Lebensmittel, Kleidung, Mobilität, Freizeitgestaltung und natürlich die Wohnung mit allen Nebenkosten.

4

WIE KANNST DU BELEGEN, DASS DU DIR EINE BESTIMMTE WOHNUNG LEISTEN KANNST?

Viele Vermieterinnen bzw. Vermieter verlangen eine Gehaltsbestätigung.

5

DEIN EINKOMMEN IST ZU NIEDRIG FÜR DIE MIETE?

Dann hilft dir oft eine Bürgschaftserklärung, den Mietvertrag doch zu bekommen.
Mögliche Bürgen wären z. B. deine Eltern.

6

WIE FUNKTIONIERT EINE BÜRGCHAFTS- ERKLÄRUNG?

Bei einer Bürgschaft erklären sich die Bürgen bereit, für die Miete aufzukommen, die du nicht bezahlen kannst. Solltest du also einmal mit deiner Miete in Rückstand geraten, müssen sie für dich einspringen.

7

DU BIST DIR MIT DER VERMIETERIN BZW. DEM VERMIETER ODER DEM MAKLERBÜRO EINIG?

Dann lass dir am besten, einen Entwurf des Mietvertrages schicken.

Auch wenn die meisten Mietverträge sehr ähnlich sind, steckt der Teufel manchmal im Detail. Du solltest schon genau wissen, was du da unterschreibst und dir sicher sein, dass es für dich so passt.



**LIES DEN MIETVERTRAG
IN ALLER RUHE DURCH!**

8

Hast du Fragen zu deinem Mietvertrag?

Melde dich bei uns.



9 WAS MUSS IN EINEM MIETVERTRAG STEHEN?

DIE NAMEN DER VERTRAGSPARTEIEN

- Dein Name als Mieterin bzw. Mieter
- Der Name der Vermieterin bzw. des Vermieters

DIE GENAUE BESCHREIBUNG DES MIETOBJEKTS

- Die Adresse
- Größe in Quadratmetern
- Eine Liste der Räumlichkeiten, z. B.: Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer
- Ggf. Keller- und Dachbodenräume, die zur Wohnung gehören
- Ggf. der Garagenstellplatz

DIE AUSSTATTUNG

- Art der Heizung
- Sanitärausstattung
- Einbauküche mit Schränken oder nur die nötigen Geräte
- etc.

EVENTUELLE REGELUNGEN ZUR NUTZUNG VON

- Garten
- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Andere Gemeinschaftsflächen

DAUER DES MIETVERTRAGS

- Datum des Mietbeginns bzw. der Mietübergabe
- Entweder: „unbefristet“, also auf unbestimmte Zeit
- Oder: „auf ... Jahre befristet“
- Ist der Vertrag befristet, muss auch das Enddatum angegeben werden

HÖHE DER MONATLICHEN MIETE

- Hauptmietzins
- Betriebskosten
- Umsatzsteuer

WERTSICHERUNG DES HAUPTMIETZINSES

„Wertgesichert“ bedeutet, dass der Hauptmietzins während des Vertragszeitraums steigen kann. Nicht jede Miete ist wertgesichert. Ist sie es, muss das auch im Mietvertrag stehen. Zudem muss dann angegeben sein, wie sich die Miete verändert. Zum Beispiel mit der Inflation, gerechnet ab Vertragsbeginn – wobei z. B. Veränderungen bis zu 5 Prozent unberücksichtigt bleiben. Diese 5 Prozent bezeichnet man als Schwellenwert.

ZUSAMMENSETZUNG DER BETRIEBSKOSTEN

- Wasser-, Kanal-, Müllgebühren
- Hausversicherungen
- Hausverwaltung
- Hausreinigung
- etc.

KAUTION

- Muss eine Kautions hinterlegt werden?
- In welcher Höhe?
- Wie wird sie übergeben?

ALLE MÜNDLICHEN VEREINBARUNGEN

- Zugesicherte Details
- Zeitraum, in dem die Details, z. B. Reparaturen, erledigt werden müssen



DIE WOHNUNGSÜBERGABE

**IST DER MIETVERTRAG UNTERZEICHNET, BIST DU SCHON FAST AM ZIEL!
JETZT STEHT NOCH DIE WOHNUNGSÜBERGABE AN. PLANE DIR GENÜGENDE ZEIT DAFÜR
EIN, UND NIMM AM BESTEN EINE 2. PERSON MIT! 4 AUGEN SEHEN MEHR ALS 2 ...**

-10-

WO SOLLTE DIE WOHNUNGSÜBERGABE STATTFINDEN?

Am besten direkt in der Wohnung. Und am besten persönlich mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder jemandem von der Hausverwaltung.

-11-

WAS IST BEI DER WOHNUNGSÜBERGABE WICHTIG?

Schau dir die Wohnung noch einmal ganz genau an. Auf folgende Details kannst du achten:

- Ist sie in dem Zustand, der dir versprochen wurde?
- Sind die vereinbarten Reparaturen durchgeführt worden?
- Entsprechen die Bestandteile der Wohnung dem Mietvertrag?

Diese und andere Punkte sollten im Übergabeprotokoll festgehalten werden. Egal, ob bei der Besichtigung schon alles in Ordnung ist oder noch Mängel bestehen.

-12-

WIE SIEHT EIN ÜBERGABEPROTOKOLL AUS?

Das Übergabeprotokoll sollte schriftlich sein. Sowohl du als auch die Person, die dir die Wohnung übergibt, sollte es unterschreiben.

**ÜBERGABE-
PROTOKOLL**

!

Lass dir eine Kopie vom unterschriebenen Übergabeprotokoll geben und hebe sie gut auf! Nur so kannst du beim Auszug beweisen, in welchem Zustand du die Wohnung übernommen hast. Nicht, dass schon vorhandene Mängel am Ende dir angelastet werden.

-13-

WAS SOLLTE IM ÜBERGABEPROTOKOLL ANGEFÜHRT SEIN?

- Der allgemeine Renovierungszustand der Wohnung
- Alle vorhandenen Einrichtungsgegenstände, z. B. „Einbauküche mit E-Herd samt Cerankochfeld der Marke X, Geschirrspüler der Marke Y, Waschtisch der Marke Z“

- Bei jedem angeführten Einrichtungsgegenstand: Zustand und ungefähres Alter, z. B. „Gaskombitherme der Marke X, funktionstüchtig, Baujahr 2008, letzte von der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder der Vormieterin bzw. dem Vermieter durchgeführte Wartung der Therme am ...“
- Art und Zustand der Oberflächen, z. B. „Vorzimmer Linoleumboden, fleckig; in WZ und SZ Parkett, mit teilweise tiefen Kratzern; im Bad weiße Fliesen, drei gesprungen; Duschtasse mit Duschabtrennung aus Plexiglas“
- Fotos der angeführten Gegenstände, Merkmale und Mängel
- Ggf. Schäden, die ihr vorher besprochen habt, und ob sie behoben wurden – bzw. bis wann die Vermieterin bzw. der Vermieter sie beseitigt haben muss
- Strom- und Gaszählerstände
- Ggf. Mängel, die dir erst bei der Wohnungsübergabe aufgefallen sind
- Wie viele Schlüssel du bekommen hast
- Welche Funktion die übergebenen Schlüssel haben, z. B. 2 Postkastenschlüssel, 2 Haustorschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel, 1 Kellerabteilschlüssel

FINDET IMMER EINE WOHNUNGSÜBERGABE STATT?

Nein. Manche Vermieterinnen bzw. Vermieter und Hausverwaltungen lassen dich den Mietvertrag bei ihnen im Büro unterschreiben und geben dir bei dieser Gelegenheit gleich die Schlüssel.

Die Inhalte, die eigentlich im Übergabeprotokoll stehen sollten, stehen in diesem Fall im Mietvertrag, z. B. die vorhandenen Einrichtungsgegenstände oder die übergebenen Schlüssel.



Bestehe darauf, dass die Mängel und Schäden, die ihr bei der Besichtigung besprochen habt, im Mietvertrag stehen. Auch diejenigen, die für dich ok waren, wie z. B. Kratzer im Parkett. Damit schützt du dich davor, dass solche Schäden dir zugeschrieben werden, wenn du wieder ausziehst.

Hast du die Schlüssel direkt bei der Vertragsunterzeichnung bekommen, solltest du im Anschluss in die Wohnung gehen und alles checken.

- Ist die Wohnung wirklich in dem Zustand, wie ihr ihn besprochen habt?
- Gibt es Schäden, die du bisher einfach nicht bemerkt hast?
- Fehlt etwas?

Nimm dir für diese Kontrolle mindestens eine andere Person als Zeugin mit. Ist etwas nicht in Ordnung, solltest du das sofort schriftlich reklamieren – mit der Unterschrift deiner Zeugin bzw. deines Zeugen.

-15-

HAUSHALTSVERICHERUNG JA ODER NEIN?

Definitiv ja! Eine Haushaltsversicherung ist eine sinnvolle Investition. Die meisten Vermieterinnen bzw. Vermieter empfehlen sogar eine. Letztendlich ist es aber deine Entscheidung, ob du eine abschließt oder nicht. Lies dir jedenfalls die Versicherungspolizze vor dem Abschluss gut durch, damit du weißt, bei welchen Schäden die Versicherung zahlt.

-16-

WANN GREIFT EINE HAUSHALTS-VERSICHERUNG?

- Feuer
- Leitungswasser
- Sturm
- Einbruch

In diesen Fällen bekommst du bei einer üblichen Haushaltsversicherung eine finanzielle Entschädigung für die beweglichen Teile, die kaputt gegangen sind oder gestohlen wurden.

-17-

WAS KOSTET EINE HAUSHALTSVERSICHERUNG?

Diese ist meist nicht so teuer. Aber sie ist Gold wert, wenn wirklich einmal etwas passiert.

Die monatliche Gebühr, die du für eine Versicherung zahlen musst, heißt Prämie. Die Höhe der Prämie hängt davon ab, welchen Wert die versicherten Gegenstände in der Wohnung haben.

Versicherte Einrichtungsgegenstände können sein:

- Computer, Laptop, Tablet, Spielekonsolen
- Fernseher, Soundanlage
- Haushaltsgeräte
- Möbel
- Kleidung

-18-

WER VERSICHERT DEN REST?

Alle nicht beweglichen Teile sind in der Regel über die Gebäudeversicherung gedeckt. Dort sind die betreffenden Schäden dann auch einzureichen.



DU UND DEINE WOHNUNG

DADURCH, DASS DU DEN MIETVERTRAG UNTERSCHREIBST UND DIE MIETE REGELMÄSSIG ZAHLST, BEKOMMST DU BESTIMMTE RECHTE UND PFLICHTEN.

-19-

WAS SIND DEINE RECHTE?

- Nutzungsrecht
- Recht auf Schlüssel und Reserveschlüssel
- Recht auf den vereinbarten Zustand der Wohnung



RECHTE UND PFLICHTEN GEHÖREN UNTRENNBAR ZUSAMMEN: DEINE RECHTE BEDEUTEN FÜR DEINE VERTRAGSPARTNERIN BZW. DEINEN VERTRAGSPARTNER AUTOMATISCH PFLICHTEN. UND UMGEKEHRT.

-20-

WAS SIND DEINE PFLICHTEN?

- Pflicht, den Mietzins zu bezahlen
- Pflicht, sorgsam mit dem Mietgegenstand umzugehen
- Duldungspflicht
- Einlasspflicht
- Zustimmungspflicht bei zwingend nötigen Veränderungen



DULDUNGSPFLICHT?
EINLASSPFLICHT?
SIEHE FRAGE 28 UND 29.

-21-

WAS UMFASST DEIN NUTZUNGSRECHT?

Wie der Name schon sagt: das Recht, die im Mietvertrag beschriebene Wohnung alleine zu nutzen. Es gilt auch für alle mitgemieteten Nebenräume, wie z. B. ein Kellerabteil.

Zum alleinigen Nutzungsrecht gehört auch, dass sich keiner gegen deinen Willen Zugang zu deiner Wohnung verschaffen darf. Auch die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht!

Dementsprechend darf auch niemand dir den Zugang zu deiner Wohnung verwehren.

-22-

WIE SIEHT DAS RECHT AUF SCHLÜSSEL UND RESERVESCHLÜSSEL AUS?

Aus deinem alleinigen Nutzungsrecht ergibt sich die Pflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters, dir uneingeschränkten Zutritt zur Wohnung, Ihren Nebenräumen und Zugängen zu verschaffen. Sie bzw. er muss dir also auf eigene Kosten die dazu nötigen Schlüssel zur Verfügung stellen:

- Haustor
- Wohnungstür
- Ggf. Kellerabteil
- Reserveschlüssel für Haustor und Wohnungstür

-23-**WARUM DER RESERVESCHLÜSSEL?**

Schließlich muss ja jemand deine Pflanzen gießen können, wenn du auf Urlaub bist.

-24-**WAS BESAGT DAS RECHT AUF DEN VEREINBARTEN ZUSTAND DER WOHNUNG?**

Wenn der Zustand der Wohnung im Mietvertrag beschrieben wird, muss sie dir auch so zur Verfügung gestellt werden. Steht im Mietvertrag z. B., dass sie „toprenoviert“ ist, bei der Übergabe weist sie aber Mängel auf, musst du das nicht akzeptieren!

Du hast 2 Möglichkeiten:

- Entweder du bestehst darauf, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter entsprechende Renovierungsarbeiten ausführen lässt
- Oder du forderst eine Mietzinsminderung ein

-25-**WAS PASSIERT, WENN DU DEINEN PFLICHTEN NICHT NACHKOMMST?**

Das kommt darauf an, um welche Pflicht es sich handelt. In manchen Fällen hat die Vermieterin bzw. der Vermieter dann sogar das Recht, dich zu kündigen – z. B., wenn du über einen längeren Zeitpunkt keine Miete bezahlt hast.

-26-**WAS BEDEUTET DIE PFLICHT, DEN MIETZINS ZU BEZAHLEN?**

Das heißt, dass du die vereinbarte Miete regelmäßig und in voller Höhe zahlen musst. Das ist natürlich deine wichtigste Pflicht aus dem Mietvertrag.

Die meisten Vermieterinnen bzw. Vermieter verlangen entweder einen Dauerauftrag oder deine Zustimmung zum Lastschriftverfahren. Bei einem Lastschriftverfahren gibst du einmal Erlaubnis, dass der Betrag regelmäßig von deinem Konto eingezogen werden darf.



DU MUSST DIE MIETE SPÄTESTENS AM 5. EINES JEDEN KALENDERMONATS ÜBERWEISEN.

-27-**WAS HEISST „SORGSAM MIT DEM MIETGEGENSTAND UMGEHEN“?**

Eine gemietete Wohnung gehört dir nicht! Deshalb musst du aufpassen, dass du keinen Schaden verursachst:

- Du darfst keine größeren Umbauarbeiten vornehmen, die du nicht mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter abgesprochen hast
- Du musst die Wohnung pfleglich behandeln
- Du musst deinen Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber rücksichtsvoll sein
- Wohnst du mit anderen zusammen, ist es deine Verantwortung, dass auch sie sich angemessen verhalten

-28-

WAS UMFASST DIE DULDUNGSPFLICHT?

Gewisse Maßnahmen der Vermieterin bzw. des Vermieters musst du zulassen, auch wenn dir das nicht schmeckt. Dazu gehören:

- Baumaßnahmen
- Verbesserungsarbeiten
- Reparaturen

Solche Maßnahmen musst du sowohl in deiner Wohnung als auch am Haus dulden.

Werden die Arbeiten an einer anderen Wohnung ausgeführt und haben direkte Auswirkungen auf dich, musst du auch das hinnehmen. Hat z. B. die Wohnung unter dir einen Wasserschaden, der nur durch den Boden deines Badezimmers behoben werden kann, musst du die Reparatur zulassen.

-29-

WORAUF BEZIEHT SICH DIE EINLASSPFLICHT?

Auch da geht es um nötige Baumaßnahmen, Reparaturen und andere Dienstleistungen. Hat die Vermieterin bzw. der Vermieter aus wichtigen Gründen Personen beauftragt, um Arbeiten in deiner Wohnung durchzuführen, musst du sie in die Wohnung lassen.

Allerdings muss die Vermieterin bzw. der Vermieter dich rechtzeitig informieren: Sie bzw. er muss die Maßnahme ankündigen und den Termin mit dir abstimmen.
Einzige Ausnahme: Gefahr im Verzug



Veränderungen an deiner Wohnung, die zwingend nötig sind, musst du dulden! Dazu gehören z. B. die Reparatur einer undichten Gasleitung. Auch Maßnahmen zur Verbesserung des Hauses musst du zulassen. Allerdings dürfen die Beeinträchtigungen für dich weder gravierend noch dauerhaft sein.

-30-

REPARATUREN: WER MUSS BEZAHLEN?

Wer wofür aufkommen muss, ist nicht immer klar. Die rechtliche Lage dazu ist äußerst kompliziert und nicht immer eindeutig.

Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern gibt es einerseits klare gesetzliche Regelungen über die generelle Erhaltungspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters. Andererseits existieren unterschiedliche Gerichtsurteile, inwiefern Verträge von diesen Regelungen abweichen dürfen.

MIETRECHT

31

WAS GILT FÜR PRIVATE ALTBAUMIETWOHUNGEN, GEMEINDE- UND GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN?

Eine Immobilie wird dann als Altbau bezeichnet, wenn sie z.B. vor 1945 errichtet wurde.

DEINE PFLICHTEN

Du musst dich um die Wartung der Wohnung samt Einrichtungen inklusive der Heizung, Sanitäreanlagen, Wasser-, Gas- und Elektroleitungen kümmern.

Dazu gehören auch:

- Fenster: Pflege, Reinigung und Justierung
- Therme: Jährliches Service

Sollten erste Schäden an der Wohnung oder am Haus auftreten, bist du verpflichtet, die Vermieterin bzw. den Vermieter sofort zu benachrichtigen. Das gilt auch bei einer möglichen Gesundheitsgefährdung.

PFLICHTEN DER VERMIETERIN BZW. DES VERMIETERS

Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat für die Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses Sorge zu tragen.

Dazu gehören:

- Mitvermietete Therme, Wasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte: Erhaltung und Reparaturen, die dem Erhalt dienen
- Wohnung: Reparaturen, die ernste Schäden am Haus oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung verhindern

32**WER MUSS WAS AM BALKON REPARIEREN?**

Ist am Balkon die Unterkonstruktion kaputt, z. B. der Estrich undicht, muss der Schaden von der Vermieterin bzw. dem Vermieter behoben werden. Schließlich ist dieser Teil des Balkons ja auch Teil der allgemeinen Hausanlage. Geht es lediglich um den Bodenbelag, ist das deine Sache als Mieterin bzw. Mieter.

33**WER MUSS DIE FENSTER INSTAND HALTEN?**

Die Vermieterin bzw. der Vermieter, denn die Fenster sind Teil der Fassade und gehören damit zum allgemeinen Teil des Hauses. Bei Doppelflügel-Fenstern zählt nur das Außenfenster zur Fassade.



**BEI ZWEIFLÜGELIGEN FENSTERN
ZÄHLT NUR DAS AUSSENFENSTER
ZUR FASSADE.**

34**WAS TUST DU BEI SCHIMMEL?**

Schimmel in der Wohnung ist eine erhebliche Gesundheitsgefährdung. Deshalb fällt er in der Regel in den Zuständigkeitsbereich der Vermieterin bzw. des Vermieters. Solltest du einen solchen Schaden bemerken, zeig ihn deiner Hausverwaltung!

35**WASSERROHRBRUCH – WER IST ZUSTÄNDIG?**

Ein Wasserrohrbruch ist Sache der Vermieterin bzw. des Vermieters, weil es ein ernster Schaden am Haus ist. Muss danach die aufgestemmte Wand neu verfliesen werden, muss auch dafür die Vermieterin bzw. der Vermieter aufkommen. Denn die Arbeiten sind eine notwendige Folge davon, dass der Wasserrohrbruch behoben wurde.

Ist die Reparatur unwirtschaftlich, muss die Vermieterin bzw. der Vermieter die betreffenden Stellen und Teile erneuern. Das gehört zu seiner Pflicht, die Anlage zu erhalten.

36**WAS FÄLLT UNTER DEINE WARTUNGSPFLICHT?**

- Regelmäßiges Reinigen
- Regelmäßige Funktionskontrolle
- Regelmäßiges Schmieren beweglicher Teile
- Austauschen von porösen oder kaputten Dichtungen
- Übliches Putzen und Pflegen der Einrichtungsgegenstände
- Entfernen von Staub und Lurch

**Aktuelle
Recht-
sprechung**



WENN DU WIEDER AUSZIEHST

AUCH BEIM AUSZIEHEN HAST DU RECHTE UND PFLICHTEN. GENERELL GILT, DASS DU DIE WOHNUNG GERÄUMT ZURÜCKGEBEN MUSST. UND SIE MUSS IN DEM ZUSTAND SEIN, IN DEM DU SIE ÜBERNOMMEN HAST – ABGESEHEN VON DER ÜBLICHEN ABNÜTZUNG. ABER WELCHE ABNÜTZUNG IST NORMAL, UND SIND BUNTE WÄNDE OK?

-37-

WAS BEDEUTET „GERÄUMT“?

Wenn du ausziehst, musst du alle Möbel und Gegenstände mitnehmen, die nicht mitvermietet wurden, sondern die du in die Wohnung hineingestellt hast. Das gilt auch für vielleicht längst vergessene Gegenstände oder kaputte Fahrräder in deinem Kellerabteil.

-38-

WELCHE ABNÜTZUNG IST NOCH OK?

Für eine normale Abnutzung brauchst du nicht aufzukommen. Schließlich hast du die Miete jeden Monat dafür bezahlt, dass du die Wohnung nutzen darfst. Dazu zählen auch Veränderungen, die in Wohnungen üblicherweise vorgenommen werden, z. B. Bohrlöcher, um Regale zu montieren. Solche Dinge musst du nicht rückgängig machen!

Normale Abnutzung, die ok ist:

- Wenn du Seifen- und Handtuchhalter im Bad montiert hast, auch wenn du dafür Fliesen angebohrt hast
- Kratzer in der Badewanne
- Wenn du übliches Mobiliar, wie Küchenkästen und Hängeregale, angebracht und dazu Löcher in die Wand gebohrt hast
- Schäden an Tapeten, die du bei der Entfernung von üblichem Mobiliar verursacht hast
- Altersschwäche von mitvermieteten Einrichtungen und Ausstattungen



BEISPIELE AUS
DER AKTUELLEN
RECHTSPRECHUNG

-39-

WAS GILT ALS ÜBERMÄSSIGE ABNÜTZUNG?

Hast du die Wohnung übermäßig abgenutzt, hat die Vermieterin bzw. der Vermieter das Recht, von dir zu verlangen, dass du die Schäden behebst.

Übermäßige Abnutzung, für die du aufkommen musst:

- Wenn du einen neuen Parkettboden mit einem Teppich verklebt hast, musst du die Bodensanierung bezahlen
- Tiefe Kratzer und fehlende Stücke im Parkett: Du musst für das nötige Abschleifen und Ersetzen der Stücke aufkommen



BEISPIELE AUS
DER AKTUELLEN
RECHTSPRECHUNG



Auch, wenn du einen Teil der Wohnung übermäßig abgenutzt hast, musst du keine Neuanschaffung bezahlen! Du musst nur den Wert ersetzen, den der kaputt gegangene Gegenstand bei deinem Auszug tatsächlich noch gehabt hätte. Durch die Erneuerung wäre die Vermieterin bzw. der Vermieter besser gestellt, als wenn der Gegenstand nicht kaputt gegangen wäre. Das soll nicht sein.

40

WIE IST DAS JETZT MIT DEM AUSMALEN?

Immer wieder verlangen Vermieterinnen bzw. Vermieter, dass eine Wohnung frisch ausgemalt übergeben wird. Aber dafür gibt es keine rechtliche Grundlage!

Ein Urteil des Obersten Gerichtshofes hat sogar die Wandfarben Grün und Ocker nicht als übermäßige Abnutzung und nicht als verschlechternde Veränderung eingestuft. Der betreffende Mieter musste die Wände nicht weiß übermalen.



41**IST ES ZULÄSSIG, DAS AUSMALEN IM MIETVERTRAG ZU VEREINBAREN?**

Nein. Das ist es nicht. Von dir darf nicht verlangt werden, dass du die Wohnung in genau demselben Zustand, in dem du sie angemietet hast, wieder zurückgeben musst. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam. Denn das würde bedeuten, dass du die Wohnung nicht bewohnen darfst. Aber gerade dafür bezahlst du ja die monatliche Miete!

Dementsprechend ist es eigentlich nicht zulässig, wenn du im Mietvertrag dazu verpflichtet wirst, beim Auszug frisch zu streichen.

42**DAS AUSMALEN STEHT ABER IN DEINEM MIETVERTRAG?**

Leider kommt das in der Praxis immer wieder vor. Und noch trauriger ist, dass du dich dem in den meisten Fällen nicht entziehen kannst. Denn wenn du den Vertrag so nicht unterschreibst, bekommst du die Wohnung nicht.

ABER: Auf rechtswidrige Vereinbarungen kann sich die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht berufen – auch wenn du sie unterschrieben hast!



Dir kommen die Forderungen, die der Mietvertrag an dich stellt, übermäßig vor? Melde dich bei uns.

43**WAS IST EIN MIETVERTRAGSFORMULAR?**

Fast alle Mietverträge werden mit einem Mietvertragsformular abgeschlossen. Das heißt: Sie bestehen aus einem Formular, in dem nur noch bestimmte Daten eingefügt werden. Manchmal sind es auch einfach Textbausteine, die die Vermieterin bzw. der Vermieter zusammengefügt hat.

44**GILT FÜR EIN MIETVERTRAGSFORMULAR ETWAS ANDERES ALS FÜR EINEN MIETVERTRAG?**

Nein. Auch in einem Mietvertragsformular darf nichts gefordert werden, was dich als Mieterin bzw. Mieter in besonderer Weise benachteiligt.

Auch beim Mietvertragsformular gilt: An gröblich benachteiligende Vertragsbestimmungen bist du nicht gebunden, auch wenn du sie unterschrieben hast!



LEBEN IN EINER WG

BESONDERS, WENN DU FRISCH VON DEINER FAMILIE AUSZIEHST, KANN EINE WG EINE SUPER SACHE SEIN. ABER ÜBERLEG DIR ZUERST, OB DU FÜRS WG-LEBEN GEMACHT BIST, UND WIE DU DIR DEINE WG VORSTELLST.

45

WIE SOLL DEINE WG SEIN?



Eine Zweck-WG

Klaus (19) ist im 3. Jahr seiner Bäckerlehre. Er teilt sich die Wohnung mit Sebastian (21), der gerade seine Ausbildung zum Gastronomiefachmann abgeschlossen hat. Beide sind wenig zuhause. Sie haben sich den WG-Alltag so organisiert, dass es für beide gut passt. Wenn es sich ab und zu ergibt, setzen sie sich zum Plaudern in der Küche zusammen. Aber ansonsten haben sie nicht viel miteinander zu tun.



Mit Freundinnen und Freunden zusammenwohnen

Lea, Tim, Sarah, Lorenz und Mia, alle um die 20, sind eine eingeschworene Gruppe. Sie haben sich in der Berufsschule kennengelernt und sich zusammen eine Wohnung gesucht. Sie haben zwar unterschiedliche Arbeitszeiten, trotzdem machen sie viel gemeinsam: Fußball- und Serien-Abende auf dem Sofa, Kochen für andere, Ausgehen am Wochenende. Irgendwas ist bei ihnen immer los.

46

WAS IST DIR BEIM WOHNEN WICHTIG?

- Willst du zu zweit wohnen oder mit mehreren zusammen?
- Soll die WG gemischt sein oder lieber nur aus Frauen bzw. Männern bestehen?
- Magst du es ruhig und gemütlich oder lieber bunt und turbulent?
- Soll es immer sauber sein oder reicht's dir, wenn bei Bedarf geputzt wird?

47

MIT WELCHEN LEUTEN KANNST DU GUT?

Wie wohl du dich in einer WG fühlst, hängt natürlich ganz entscheidend von den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ab. Schau dir also die Leute ganz genau an, bevor du dich entscheidest.

Ihr solltet gegenseitig das Gefühl haben, dass ihr gut miteinander auskommt und auch die Macken des anderen ertragen könnt. Absolut perfekt wird es nie passen. Aber mit ein bisschen Toleranz und Kompromissbereitschaft bei euch allen kann ein WG-Leben wirklich Spaß machen.

48

WAS SIND DIE VORTEILE EINER WG?

- In der Regel sind die Kosten niedriger – dir bleibt also mehr Geld für dich
- Es ist immer etwas los und du erlebst viel
- Es ist immer jemand da, mit dem du reden kannst
- Es wird nie langweilig
- Du bist selten allein

49

WAS SIND DIE NACHTEILE EINER WG?

- Das Empfinden von Sauberkeit und Ordnung kann sehr unterschiedlich sein
- Das Bad kann zu bestimmten Zeiten blockiert sein
- Deine Sachen werden möglicherweise von anderen mitbenutzt
- Es kann dir vielleicht manchmal schwerfallen, dir Freiräume zu schaffen
- Du bist selten ungestört

50

WIE KÖNNT IHR EUCH IN EINER WG DEN ALLTAG EINFACHER MACHEN?

Mit klaren Regeln, denen alle zustimmen. Denn je klarer ihr euren Alltag organisiert, umso stressfreier ist das Zusammenleben. Egal, ob ihr als Freundesgruppe zusammenzieht oder ob ihr euch erst in der WG richtig kennenlernt.

51

WG-REGELN: WAS SIND TYPISCHE THEMEN?

- Wann wird was von wem geputzt?
- Wie ist es mit dem Rauchen?
- Welche Verbrauchsgegenstände werden gemeinsam genutzt, und wer kauft sie ein?
- Wie ist es mit Besuchen und Übernachtungen in der WG?
- Wie laut darf es werden?
- Wie viel gegenseitige Rücksicht braucht es?
- Wie geht ihr mit Konflikten um?
- Ganz wichtig: Wie regelt ihr die Finanzen?



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

52-

WAS PASSIERT, WENN SICH JEMAND NICHT AN DIE REGELN HÄLT?

Auch das solltet ihr euch zusammen überlegen. Wenn eine bzw. einer von euch gegen eine WG-Regel verstößt, könnte sie bzw. er z. B. 5 Euro in die WG-Kassa zahlen müssen. Oder den Putzdienst einmal extra übernehmen. Oder einmal für alle kochen ...

Was auch immer ihr ausmacht, eines ist ganz wichtig: Läuft einmal etwas schief oder jemand verhält sich dauerhaft so, dass es die anderen stört – redet miteinander!

53-

STRENGE RECHNUNG – GUTE WG?

Ja! Schließlich ist die Miete für jede und jeden ein großer Posten im monatlichen Budget. Es sollte klar geregelt und vor allem verlässlich sein, wer wann wieviel bezahlt.

Außerdem solltet ihr miteinander vereinbaren, wie ihr mit den Kosten für die alltäglichen Dinge umgeht, die ihr alle gemeinsam verbraucht, z. B. Toilettenpapier und Putzmittel.

54-

WELCHE FINANZIELLEN REGELUNGEN SIND SINNVOLL?

EIN GEMEINSAMES KONTO

Auf dieses Konto überweist jedes WG-Mitglied jeden Monat zu einem bestimmten Datum eine feste Summe. Davon bezahlt ihr die Fixkosten wie Miete, Strom, Gas, Haushaltsversicherung, Internet usw.

EINE HAUSHALTSKASSE

In die Haushaltskasse, die ihr irgendwo zentral deponiert, zahlt ihr alle regelmäßig eine feste Summe ein. Diese Summe könnt ihr entweder anteilig berechnen oder ihr zahlt einfach alle das Gleiche. Von dem Geld kauft ihr dann alle alltäglichen Verbrauchsartikel und Lebensmittel, die ihr zusammen nutzt.

KLARE ABMACHUNGEN BEI GRÖßEREN GEMEINSAMEN ANSCHAFFUNGEN

Kauft ihr euch größere Dinge zusammen, wie Möbel und Küchengeräte, solltet ihr miteinander besprechen, wie ihr damit umgeht, wenn sich die WG auflöst: Wer darf die Gegenstände behalten? Muss die- bzw. derjenige den anderen eine Ablöse zahlen? Wird alles verkauft und ihr teilt den Erlös untereinander auf?

Finanzen

MEHR ZU DEN MÖGLICHEN MIETVERTRAGSFORMEN BEI WGS, FINDEST DU AB FRAGE 72.

55

Finanzen

MUSS EIN GEMEINSAMES KONTO SEIN?

Nein, natürlich nicht zwingend. Aber es kann den Alltag vereinfachen.

Von euch hat nur eine bzw. einer die Hauptmiete, und die anderen sind Untermieterinnen bzw. Untermieter? Dann könnt ihr eure Fixkostenanteile auch einfach auf ihr bzw. sein Konto überweisen. Am besten per Dauerauftrag. Von dort aus gehen dann die Fixkosten für die ganze WG ab.

56

WIE REGELT IHR DAS PUTZEN?

Für das eigene Zimmer ist natürlich jede bzw. jeder selbst verantwortlich.

Die Gemeinschaftsräume wie Küche, Vorzimmer, Bad, WC gehen euch alle zusammen an. Dafür stellt ihr am besten einen Putzplan auf, bei dem ihr euch im Wochenrhythmus abwechselt.

- Woche 1: WG-Mitglied 1
- Woche 2: WG-Mitglied 2
- Woche 3: WG-Mitglied 3
- Woche 4: WG-Mitglied 1
- ...

Diesen Putzplan hängt ihr am besten da auf, wo ihr in alle sehen könnt, z. B. in der Küche.

57

WIE WIRD GEPUTZT?

Ihr solltet nicht nur ausmachen, wer wann dran ist, sondern auch, was und wie jeweils zu putzen ist.

- Böden saugen und wischen
- Alle Möbel, Gegenstände, Türen, Fensterbretter abstauben
- Küche, Bad und WC feucht wischen

58

WAS GEHÖRT NOCH ZUM PUTZDIENST?

Das WG-Mitglied, das gerade mit Putzen dran ist, kümmert sich in seiner Woche auch um das Gießen der gemeinschaftlichen Pflanzen. Außerdem trägt sie bzw. er den Müll hinunter und kauft die Gemeinschaftssachen ein, die gerade ausgegangen sind.

59

WIE MACHT IHR ES MIT FENSTERN UND CO.?

Die Fenster könnt ihr 2-mal im Jahr alle zusammen putzen.

Einmal jährlich kümmert ihr euch alle zusammen um die Grundreinigung der Küche. Dabei räumt ihr alle Kästen, Schubladen und den Kühlschrank aus, reinigt sie feucht, wischt trocken nach und räumt sie wieder ein.

60**WIE ORGANISIERT IHR DIE MÜLLTRENNUNG?**

Ihr bekennt euch alle dazu und macht aktiv mit. Im Vorraum habt ihr einen Korb fürs Altpapier. In der Küche trennt ihr biologische Abfälle, Glas, Plastik/Dosen, Restmüll – so wie das eure Gemeinde vorsieht.

61**WELCHE DINGE KAUFT IHR ZUSAMMEN FÜR ALLE EIN?**

Auch eine WG ist ein gemeinsamer Haushalt. Es fallen einige Verbrauchsartikel an, die ihr alle gemeinsam nützt und deshalb auch gemeinsam finanziert. Auch bei bestimmten Lebensmitteln ist es sinnvoll und kostengünstiger, sie sich zu teilen.

Reinigungsmittel:

- Geschirrspülmittel, ggf. Reinigungstabs, Klarspüler und Salz für den Geschirrspüler
- Badreiniger, Bodenpflege, Flächenreiniger
- Putzschwämme und -tücher, Bodenwischer, Besen, feuchte Reinigungstücher
- Topflappen, Küchenrolle
- Waschpulver, ggf. Weichspüler

Hygieneartikel:

- Toilettenpapier
- Handseife
- Desinfektionsmittel

Lebensmittel:

- Butter, Brot, Gebäck
- Mehl, Zucker, Nudeln, Reis
- Salzgebäck, Knabbereien
- Schokolade

62**WIE REGELT IHR DEN EINKAUF DER GEMEINSCHAFTSSACHEN?**

Ihr könnt z. B. in die Küche eine Einkaufsliste hängen. Immer wenn jemand von euch etwas aufbraucht, schreibt sie bzw. er es auf die Liste.

Das WG-Mitglied das gerade Putzdienst hat, besorgt dann die Gemeinschaftssachen auf der Liste. Beahlt wird das Ganze aus der WG-Kassa.

63**WIE FUNKTIONIERT EINE WG-KASSA?**

Zum Start legt ihr alle einen gewissen Betrag in die Kassa. Danach zahlt jede bzw. jeder von euch monatlich bis spätestens zum 4. eine feste Summe ein. Jede Einzahlung wird in einem Kassenbuch vermerkt. Daneben schreibt ihr dann immer den dann aktuellen Kassenstand, also den Saldo.

Das Gleiche macht ihr bei jeder Ausgabe. Zusätzlich dokumentiert ihr die Ausgabe noch mit dem betreffenden Kassabeleg oder der betreffenden Rechnung.

Wann immer ihr eine Einzahlung oder Entnahme macht, kontrolliert ihr den Kassastand und unterschreibt den Eintrag im Kassabuch.

64

IHR HABT EINE EIGENE WASCHMASCHINE IN DER WOHNUNG?

Dann könnt ihr z. B. festsetzen, dass sie jedem WG-Mitglied an einem Tag der Woche exklusiv zur Verfügung steht.

- Montag: WG-Mitglied 1
- Mittwoch: WG-Mitglied 2
- Freitag: WG-Mitglied 3

An den übrigen Tagen kann waschen, wer mag.

Alle X Wochen wird die gemeinschaftliche Wäsche wie Geschirrtücher, Badematten etc. gewaschen. Verantwortlich dafür ist die Person von euch, die gerade Putzdienst hat.

65

WIE REGELT IHR DAS TROCKNEN DER WÄSCHE?

Jede bzw. jeder von euch schafft sich einen eigenen Wäscheständer an und trocknet die Wäsche im eigenen Zimmer.

Ihr habt einen gemeinschaftlichen Wäscheständer in einem Gemeinschaftsraum?
Dann muss die eigene Wäsche spätestens bis zum nächsten Washtag eines anderen WG-Mitglieds abgehängt sein.

66

WIE LÄSST SICH DER KÜHLSCHRANK GUT ORGANISIEREN?

Im obersten Fach und in den Türfächern könnt ihr z. B. die gemeinschaftlichen Lebensmittel und Getränke aufheben.

Im restlichen Kühlschrank sollte jede bzw. jeder von euch ein eigenes Fach bekommen. Diese privaten Bereiche könnt ihr mit unterschiedlichen Farben kennzeichnen.

- Blau: WG-Mitglied 1
- Gelb: WG-Mitglied 2
- Rot: WG-Mitglied 3

Der Platz, der darüber hinaus noch vorhanden ist, kann von allen zusammen genutzt werden.



-67-

ORDNUNG IN DER GANZEN KÜCHE?

Fast jede Küche hat zu wenig Stauraum. Umso smarter und gerechter ihr ihn unter euch aufteilt, umso leichter tut ihr euch im Alltag. Am einfachsten bekommt auch in den Küchenschränken jede bzw. jeder von euch einen exklusiven Bereich. Besonders wichtig ist hier, dass ihr alle ungefähr gleich viel Platz habt.

Die verschiedenen Abteilungen kennzeichnet ihr mit den Mitglieder-Farben, die ihr auch schon im Kühlschrank verwendet.

-68-

WIE GEHT IHR MIT LÄRM UM?

Generell gilt, dass Computer, Fernseher, Radio, Musikanlage und dergleichen auf Zimmerlautstärke betrieben werden dürfen.



**ACHTET AUF DIE ALL-
GEMEINE NACHTRUHE:
VON 22-07 UHR DARF
KEIN LÄRM GEMACHT
WERDEN.**

-69-

DU FEIERST GERN?

Na klar: Partys gehören zum Leben absolut dazu! Aber: Wenn du allein eine Party schmeißt, schau darauf, dass es auch für deine WG-Mitglieder passt. Sprich dich mit ihnen ab und hol dir ihr ausdrückliches OK.

Nach deiner Party musst du alles wieder aufräumen und die Gemeinschaftsräume putzen.

70**BRAUCHT IHR REGELN ZUM RAUCHEN?**

Wenn eure WG nur aus Nichtraucherinnen und Nichtrauchern besteht, natürlich nicht. Da wäre das Einzige, was ihr euch überlegen könnt, ob ein möglicher Besuch bei euch rauchen darf oder nicht.

Wenn Rauchen für euch ein Thema ist, habt ihr folgende Möglichkeiten:

- Bei euch darf trotzdem in der ganzen Wohnung nicht geraucht werden, auch nicht in den privaten Zimmern der WG-Mitglieder
- In den Gemeinschaftsräumen darf nicht geraucht werden. Aber ihr dürft in eurem WG-Zimmer rauchen, wenn ihr anschließend gut lüftet. Natürlich müsst ihr darauf achten, dass möglichst kein Geruch in den Rest der Wohnung zieht
- In der Küche und in den WG-Zimmern darf geraucht werden. Ihr lüftet gut und sorgt dafür, dass der Geruch möglichst nicht in ein anderes Zimmer dringt. In den anderen Gemeinschaftsräumen verzichtet ihr aufs Rauchen

71**DU BRINGST EIN HAUSTIER MIT?**

Dann frage bitte im Vorfeld, ob das für deine Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in Ordnung ist. Ein Haustier bedarf der Zustimmung der ganzen WG – und der Vermieterin bzw. des Vermieters.

72**WELCHE VERSCHIEDENEN VERTRAGSFORMEN FÜR WGS GIBT ES?**

Ein Vertrag zwischen der Vermieterin bzw. dem Vermieter und:

- euch allen als gleichberechtigte Hauptmieterinnen und Hauptmieter
- einer bzw. einem von euch als alleiniger Hauptmieterin bzw. alleinigem Hauptmieter. Die anderen werden dann ihre bzw. seine Untermieterinnen und Untermieter
- jeder bzw. jedem von euch separat über das jeweilige Zimmer und die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume. Diese Form ist sehr selten



Ihr wollt eine WG neu gründen? Dann sagt das der Vermieterin bzw. dem Vermieter auch! Sie bzw. er sollte der Nutzung der Wohnung als WG zustimmen. Daraufhin entscheidet sie bzw. er, welche Vertragsform es wird.

73**IHR SOLLT ALLE HAUPTMIETERINNEN BZW. HAUPTMIETER WERDEN?**

Dann müsst ihr alle den Mietvertrag unterschreiben und seid gleichberechtigt. Unangenehm könnte es bei dieser Vertragsform werden, wenn ihr einmal die Miete nicht bezahlt. Denn dann hat die Vermieterin bzw. der Vermieter das Recht, sich eine

bzw. einen von euch herauszupicken: Von diesem einzelnen WG-Mitglied kann sie bzw. er die ganze offene Summe fordern. Ob und wie die bzw. der Betroffene das Geld von euch anderen wieder zurückbekommt, ist der Vermieterin bzw. dem Vermieter egal.

-74-

WAS IST ZU BEACHTEN, WENN EINZELNE WG-MITGLIEDER AUSZIEHEN?

Will jemand von euch aus der WG ausziehen, müsst ihr alle und auch die Vermieterin bzw. der Vermieter zustimmen. Denn ihr habt den Vertrag gemeinsam geschlossen.



WGs halten ja meistens nicht ewig. Deshalb ist es sinnvoll, schon im Mietvertrag zu regeln, was passiert, wenn jemand von euch auszieht. Am besten setzt ihr fest, dass das ausziehende Mitglied die Mitmietrechte an euch verbleibende WG-Mitglieder oder die neue Mitbewohnerin bzw. den neuen Mitbewohner abtreten kann.

Habt Ihr diese Abtretungsrechte im Mietvertrag nicht vereinbart, wird es schwierig. Denn auch die WG-Mitglieder, die ausziehen, stehen nach wie vor im Mietvertrag. Für sie würde das bedeuten:

- Sie wären weiterhin für die Mietzahlungen verantwortlich, auch wenn sie nicht mehr da wohnen
- Sie könnten jederzeit wieder einziehen

Wenn bei euch jemand auszieht, solltet ihr eure Vermieterin bzw. euren Vermieter über den Wechsel informieren. Denn auch sie bzw. er muss der Vertragsänderung zustimmen, damit das ausziehende WG-Mitglied aus dem Vertrag aussteigen und ein neues aufgenommen werden kann.



DIE VERMIETERIN BZW. DER VERMIETER WILL EINEM NEUEN VERTRAG NICHT ZUSTIMMEN? DANN KLÄRT EURE GEGENSEITIGEN ANSPRÜCHE ZUMINDEST UNTEREINANDER. AM BESTEN SCHRIFTLICH.

-75-

WELCHE BESONDEREN VEREINBARUNGEN SOLLTET IHR UNTEREINANDER TREFFEN?

Wenn sich die Zusammensetzung eurer WG ändert, die Vermieterin bzw. der Vermieter aber keinen neuen Vertrag abschließen will, solltet ihr Folgendes untereinander vereinbaren:

- „Die bzw. der Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der Mieterinnen und Mieter für die Zukunft auf die Ausübung ihrer bzw. seiner (Mit-) Mietrechte.“

Dadurch müssen diejenigen, die in der Wohnung blieben, keine Angst haben, dass die bzw. der Ausgezogene nach z. B. 3 Jahren vor der Tür steht und wieder einziehen will.

- **„Die bzw. der Ausziehende gibt den in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten.“**

Sonst können die übrigen WG-Mitglieder später die WG nicht auflösen, ohne das ehemalige Mitglied um Zustimmung zu bitten.

- **„Die in der Wohnung Verbleibenden erklären, dass die bzw. den Ausziehenden im Innenverhältnis der Mieterinnen und Mieter für die Vergangenheit und die Zukunft keine Zahlungspflichten mehr treffen und dass sie die bzw. den Ausziehenden hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche der Vermieterin bzw. des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos halten.“**

Damit muss die bzw. der Ausziehende zumindest von den ehemaligen WG-Mitgliedern mit keinen Forderungen mehr rechnen. Sollte die Vermieterin bzw. der Vermieter später Forderungen an sie bzw. ihn stellen, kann sie bzw. er sich das Geld von denjenigen zurückholen, die noch in der Wohnung leben.

76

WIE KÖNNT IHR DIE WG AUFLÖSEN?

Ihr habt den Mietvertrag ja alle gemeinsam geschlossen und seid gleichberechtigt. Deshalb könnt ihr das Mietverhältnis auch nur gemeinsam kündigen. Denn eigentlich hätte jede bzw. jeder von euch das gleiche Recht, alleine in der Wohnung zu bleiben. Aber das geht rein praktisch natürlich nicht.

Einigt ihr euch darauf, dass ein Teil von euch die Wohnung übernimmt, während ein anderer Teil eurer Gruppe auszieht, müsst ihr mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter einen neuen Mietvertrag schließen.

77

ES SOLL NUR EINE HAUPTMIETERIN BZW. EINEN HAUPTMIETER GEBEN?

Das ist die häufigste Vertragsform für eine WG. Die meisten Vermieterinnen und Vermieter möchten immer nur eine Vertragspartnerin bzw. einen Vertragspartner haben. Die anderen WG-Mitglieder werden dann die Untermieterinnen und Untermieter dieser Hauptmieterin bzw. dieses Hauptmieters.

Überlegt euch in diesem Fall, wer von euch wahrscheinlich am längsten in der Wohnung bleibt. Diese Person sollte dann die Hauptmieterin werden. Denn, wenn die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter kündigt und auszieht, besteht die Gefahr, dass

die Vermieterin bzw. der Vermieter den Vertrag nicht auf ein anderes WG-Mitglied überschreibt. Dann müsstet ihr alle ausziehen!

-78-

WORUM MUSS SICH DIE HAUPTMIETERIN BZW. DER HAUPTMIETER KÜMMERN?

- Die fristgerechte Überweisung der monatlichen Miete in voller Höhe – egal, ob die anderen WG-Mitglieder zahlen oder nicht!
- Die Fortzahlung der Miete, auch wenn einzelne WG-Mitglieder ausziehen und noch keine neue Mitbewohnerin oder neuer Mitbewohner gefunden ist
- Die Verpflichtungen aus Folgeverträgen wie Strom- und Gasversorgung, Haushaltsversicherung, Internet- und TV-Anschluss

-79-

WIE WERDEN DIE ANDEREN WG-MITGLIEDER ZU UNTERMETERINNEN UND UNTERMETERN?

Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter schließt mit den anderen WG-Mitgliedern jeweils Untermietverträge für das jeweilige Zimmer ab. Diese Verträge geben der einzelnen Untermieterin bzw. dem einzelnen Untermieter das alleinige Nutzungsrecht an dem bestimmten Zimmer und ein Mitnutzungsrecht an den Gemeinschaftsräumen.

-80-

WIE SEHEN UNTERMETVERTRÄGE AUS?

Auch Untermietverträge sind am besten immer schriftlich. Folgende Punkte sollten enthalten sein:

- Eure Namen, Geburtsdaten, die Adresse
- Eure jeweilige Funktion als Hauptmieterin bzw. Hauptmieter und Untermieterin bzw. Untermieter
- Eine Beschreibung des Mietgegenstandes z. B.: „Vermietet wird in der Wohnung ...gasse, Tür Nummer ... das im beiliegenden Plan rot schraffierte Zimmer zur alleinigen Nutzung. Alle nicht farblich gekennzeichneten Räumlichkeiten (Bad, Vorraum, WC, Küche, ...) stehen der Untermieterin bzw. dem Untermieter zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnung zur Verfügung. Alle anders farblich schraffierten Räume stehen anderen Bewohnerinnen und Bewohnern der WG zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.“
- Eine Beschreibung der Ausstattung
- Eventuell die Übertragung der Regelungen aus dem Hauptmietvertrag über die Nutzung des Gartens, Fahrradabstellraums, der Waschküche und anderer Gemeinschaftsflächen

- Das Datum des Mietbeginns bzw. der Übergabe
- Die Dauer des Mietvertrages: entweder unbefristet, also „auf unbestimmte Zeit“, oder befristet, also „befristet auf ... Jahre“. Wenn der Vertrag befristet ist, müsst ihr auch das Enddatum anführen
- Bei einem unbefristeten Vertrag solltet ihr für die Untermieterinnen und Untermieter eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vereinbaren. Das gibt der Rest-WG genügend Zeit, um eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter zu finden
- Die Höhe des Untermietzinses als fix vereinbarter Betrag. Außerdem die Regelung, wie sich dieser Betrag verändert bzw. verändern kann. Wenn ihr wollt, könnt ihr auch die Rechnung, mit der der Betrag ermittelt wurde, in den Vertrag mit aufnehmen. Z.B.: „Ein Drittel des von der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter an die Vermieterin bzw. den Vermieter zu bezahlenden Mietzinses zuzüglich ein Drittel der Kosten für Strom, Gas, Haushaltversicherung, GIS und Internet.“
- Ob eine Kautions zu bezahlen ist. Und wenn ja: die Höhe und wie sie übergeben wird – bar oder durch Überweisung auf ein Sparkbuch

81

WIE FUNKTIONIEREN HAUPTMIETVERTRÄGE ÜBER EINZELNE ZIMMER?

Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann auch mit jedem einzelnen WG-Mitglied von euch einen eigenen Vertrag über die ausschließliche Nutzung des betreffenden Zimmers abschließen. Die Mitnutzung der Gemeinschaftsräume der Wohnung wie Küche, Bad, WC, Vorzimmer wird dann ebenfalls in diesen Verträgen festgesetzt.

Damit ist jedes WG-Mitglied Hauptmieter seines Zimmers und hat damit zusammenhängend das Recht auf Benutzung von Vorzimmer, Küche, Bad, WC gemeinsam mit den anderen.

In der Praxis wird diese Vertragsform sehr selten angewendet.



Der Nachteil dieser Form für euch ist, dass ihr kein Mitspracherecht habt, an wen ein freigewordenes Zimmer vergeben wird. Das ist dann allein Sache der Vermieterin bzw. des Vermieters.

BERATUNGSSTELLE IN SALZBURG

WOHN- UND MIETRECHTSBERATUNG DER AK-SALZBURG

AK-Beratungszentrum

Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg

Telefonische und persönliche Beratung

T: +43 (0)662 86 87 90 HOTLINE

Persönliche Beratung nur nach Terminvereinbarung

AK-RATGEBERREIHE

- Wohnrecht für Wohnungseigentümer
- Genossenschaftswohnungen
- Mietwohnungen
- Betriebskosten
- Betriebskostenüberprüfung
- Der Umgang mit Immobilienmakler



Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:
www.ak-salzburg.at/service/broschueren/konsument

Weitere Bestellmöglichkeiten: bestellung@ak-mailservice.at

WIR SIND GANZ OHR

Egal, welche Sorgen du hast.

Wir beraten und helfen im Arbeitsrecht,
bei Aus- und Weiterbildung
und im Konsumentenschutz.



RUF EINFACH AN:

+43 (0) 662 86 87-0



www.facebook.com/AK.Salzburg

www.ak-salzburg.at



SALZBURG

DU HAST NOCH FRAGEN?

Wir helfen dir gerne weiter!

Telefon: +43 (0)662 86 87-0

www.ak-salzburg.at

 youtube.com/AKfuerSalzburg

 www.facebook.com/AK.Salzburg

Wichtig

Selbstverständlich werden alle Inhalte unserer Druckwerke sorgfältig geprüft. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist. Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen. Weitere Informationen finden Sie auch im Internet: www.ak-salzburg.at

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit: www.ak-salzburg.at/service/broschueren.html

Impressum

Arbeiterkammer Salzburg

Markus-Sittikus-Straße 10, 5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662 86 87

Für den Inhalt verantwortlich: AK Salzburg (10/2023)

Redaktion: Mag.^a Kerstin Matanza

Design: Andreas Kuffner, Mag. Gabriele Gallei

Titelfoto: ©ViDi Studio – Adobe Stock, weitere Abbildungen siehe Credit beim Foto

Druck: GWS – Geschützte Werkstätten Integrative Betriebe Salzburg GmbH

Verlags- und Herstellungsort: Salzburg

Stand: Oktober 2023