

DIE KOSTEN FÜR EINE NEUE MIETWOHNUNG

Wir freuen uns, dass Sie - mit CARISMA - eine neue Mietwohnung gefunden haben. Wir fassen Ihnen hier zusammen, welche Kosten auf Sie zukommen (können).

1. VERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN

Es kann vorkommen, dass Vermieter*innen Kosten für die Bearbeitung in Rechnung stellen. Es gibt aber keine Rechtsgrundlage dafür. Solche Kosten sind im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht zulässig.

Zum Verständnis: Es gibt drei „Segmente“ im MRG:

- Vollenwendungsbereich des MRG
- Teilanwendungsbereich des MRG
- Zur Gänze vom MRG ausgenommen

In welches dieser drei "Segmente" des Mietrechts ein Mietvertrag fällt, richtet sich nach den relativ umfangreichen Regeln in § 1 MRG. Grobe Regel ist, dass die Miete von vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs errichteten Wohnungen in Mehrparteienhäusern zumeist dem Vollenwendungsbereich, die Miete von Wohnungen in nicht geförderten Neubauten und von Wohnungen in Neubauten, die in Wohnungseigentum stehen, meist dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen.

2. MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG

Seit dem 11.11.2017 sind Mietverträge über Wohnraum gebührenfrei.

3. MIETZINSVORAUSZAHLUNG

Wenn es vertraglich vereinbart wird, können Vermieter*innen von den Mietenden eine Mietzinsvorauszahlung verlangen. Das kommt aber sehr selten vor. Falls doch, muss der vor auszubehaltende Betrag im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) klar für einen bestimmten Zeitraum gewidmet sein, z.B. bedeutet eine Vorauszahlung von 3.488,30 Euro für zwei Jahre, dass monatlich 145,35 Euro auf den vertraglich vereinbarten Mietzins angerechnet werden. Nach Ablauf dieser Zeit ist dann der volle Mietzins zu bezahlen.

4. KAUTION

Die Kaution dient zur Sicherstellung von Mietzinszahlungen oder Beschädigungen am Mietobjekt. Üblich sind drei Bruttomonatsmieten (Nettomietzins plus Betriebskosten plus 10 Prozent Umsatzsteuer). Die Kaution übergeben Sie den Vermieter*innen in Form eines Sparbuches oder als Geldbetrag. Geld müssen die Vermieter*innen fruchtbringend verlangen.

Halten Sie bei dem Mietbeginn und bei der Rückgabe der Wohnung den genauen Zustand der Wohnung fest (Fotos, Übernahmeprotokoll). Sie müssen die Wohnung in dem Zustand übergeben, wie Sie diese angemietet haben. "Gewöhnliche Abnutzung" müssen Vermieter*innen hinnehmen. Wenn es keine Beanstandungen der Vermieter*innen gibt, bekommen Sie nach Auflösung des Mietvertrags die Kaution inklusive Zinsen zurück. Wenn nicht können Sie die Kaution bei einer außergerichtlichen Streitschlichtung zurückzufordern.

5. PROVISION

Immobilienmakler*innen bekommen eine Provision in folgender Höhe:

- Befristung bis drei Jahre: 1 Bruttomiete + 20% USt
- Befristung über drei Jahre bis unbefristet: 2 Bruttomieten + 20% USt
Bruttomiete = Nettomiete plus Betriebskosten (exkl. USt.)

6. ABLÖSE

Vormieter*innen können eine Ablöse zB für Möbel verlangen. Der Preis darf den aktuellen Wert nicht übersteigen. Sie müssen die **Möbel nicht übernehmen, wenn diese übersteuert angeboten werden**. Wenn Sie wegen einer geforderten Ablöse unsicher sind, wenden Sie sich an eine [Wohnberatungsstelle](#) oder an die [Arbeiterkammer](#). Mehr zum Thema "[Anspruch auf Ablöse](#)" finden sich auf dem Portal der Arbeiterkammern.

7. BETRIEBSKOSTEN

Der **Anteil der Betriebskosten an der Bruttomonatsmiete MUSS im Mietvertrag (nach MRG/WGG)** — angegeben werden. **Ausnahme hierbei sind Pauschalmietverträge.**

Zulässige Betriebskosten laut österreichischem Mietrecht sind:

- Versicherungen: [Haushalt](#), [Haftpflicht](#), Feuer, Leitungswasserschäden
- Glasbruch- und Sturmschädenversicherung (nur wenn mehr als 50% der Mieter zustimmen, im Vollanwendungsbereich des MRG)
- Wasser und Abwasser und alle damit verbundenen Kosten wie zB eine Wasserdichtheitsprüfung
- Kanalräumung
- Müll
- Kaminreinigung
- Entrümpelung von abgestelltem Zeug
- Schädlingsbekämpfung
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und sonstiger Gemeinschaftsflächen
- Verwaltungshonorar
- Hausbesorger und Reinigung
- Öffentliche Abgaben
- Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen, z.B. Lift, Spielplatz oder Waschküche.

8. ENERGIEKOSTEN

Eine neue Wohnung ist ein guter Anlass, um sich über die Energiekosten zu informieren. Der Online-Checker von [Durchblicker](#) hilft dabei.

Als Faustregel gilt: Etwa 40 Euro Stromkosten pro Monat für zwei Personen. Und ungefähr 100 Euro pro Jahr pro Quadratmeter. Abweichung sind auf Grund des jeweiligen Bedarfs möglich.

9. INTERNET/TV/TELEFON

Hier sind nicht nur die monatlichen Fixkosten, sondern auch die Herstellungskosten zu beachten, die je nach Anbieter bei rund 50 Euro liegen. Es gibt fast immer Aktionen für Gratis Herstellung. Wenn Sie früh genug Bescheid geben, können Sie auch den alten Vertrag mit in die neue Wohnung nehmen. Wenn alle Leitungen vorhanden und intakt sind, kommen keine zusätzlichen Kosten auf Sie zu.

10. ABSCHLÄGE UND ZUSCHLÄGE

Für unterschiedliche Dinge kann es zu Abschlägen oder Zuschlägen des Mietzinses kommen (allerdings nur im Vollanwendungsbereich des MRG).

Zum **Beispiel gilt bei einer Befristung ein Abschlag von 25%**.

Über alle Kriterien können Sie sich bei der [Mietervereinigung](#) informieren.