

VORSICHT FALLE!

1. Teil

Wer nicht gerade das Glück hat, eine Eigentumswohnung geschenkt zu bekommen, wird nicht umhin kommen, sich mit diesem Artikel näher zu beschäftigen. Alle die es also satt haben sich von Vermietern das sauer ersparte Urlaubsgeld aus dem „Spar-Strumpf“ ziehen zu lassen, sei diese Ausgabe des TU-INFO's gewidmet.

Ich gehe mal davon aus, dass Ihr das Objekt der Begierde findet. Das Wohnungsangebot ist zur Zeit groß, es sollte also zu schaffen sein. Übrigens gibt es eine neu überarbeitete „Wohnungsbörse“, die Ihr unter <http://boerse.btu.tugraz.at/wohnen> abrufen könnt. Vielen, vielen Dank an dieser Stelle gebührt unserem EDV-Referenten, Hans-Peter Lackner und seinen Mannen, die viel Fleiß und Schweiß in dieses Projekt gesteckt haben!

I. Prüfe einmal, prüfe zweimal, prüfe dreimal!

Zum Ersten sollte man sich darüber Gewissheit verschaffen, ob die Person die einem die Wohnung anbietet, überhaupt dazu berechtigt ist. Das heißt, ob er Besitzer ist (kann man beim Bezirksgericht durch Einsichtnahme im Grundbuch prüfen). Zweitens, ob die Person, wenn nicht Besitzer, bevollmächtigt ist, diese Wohnung anzubieten (Vollmachtserklärung zeigen lassen!). Drittens, wenn sich die Person als Immobilienmakler ausgibt: Vollmacht zeigen lassen und bei der zuständigen Innung der Handelskammer anfragen, ob er überhaupt Gewerbeberechtigt ist.

II. Mündlich oder schriftlich?

Leiste keine vorschnellen Unterschriften oder Zusagen!!! Handle eine angemessene Bedenkzeit aus. Bei Zusagen immer nur unter Vorbehalt, z.B. „Ich muß erst die Zustimmung meiner Freundin meines Freundes oder meiner Eltern ein-

holen!“ Am besten ist es, ein Anbot überhaupt nur unter **schriftlichem** Vorbehalt einer Überlegungsfrist zu unterschreiben. Bedenke, auch **mündlich** werden Verträge geschlossen!

TIPP Vorsicht ist bei den sogenannten „Anboten“ angesagt, hier handelt es sich nämlich nicht um eine Reservierung, sondern um eine **Verpflichtung**, die Wohnung zu mieten! Also wenn Du überhaupt vorschnell unterschreibst, dann nur mit schriftlich vereinbarten Vorbehalten (siehe oben)!

III. Zur Kassa bitte!

Auf keinen Fall sollte man vorschnelle Zahlungen tätigen und wenn, dann immer nur Zug um Zug. Also, bei der **Mietvertragsunterzeichnung**, die gesetzlich vorgeschriebene Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt, bei **Schlüssel-Übergabe**, die Kautions- und zum **Schluss**, wenn über ein Immobilienbüro vermittelt wurde, die Provision. Zahlungen von Ablösen nur tätigen, wenn man dafür auch den entsprechenden Gegenwert bekommt. (z.B. eine Küche, diese geht dann in deinen vollen Besitz über!) Alle Zahlungen solltest du über dein Konto führen, so kannst du immer den Nachweis bringen, gezahlt zu haben. Darüber hinaus solltest du für jede Zahlung eine Quittung einfordern.

TIPP Eine Anzahlung auf die Provision bereits vor Mietvertrags-

abschluß (z.B. schon bei der Wohnungsbesichtigung) ist eindeutig illegal!

IV. Der Mietvertrag

Einzig sinnvolle Empfehlung:

„Geh zu den Fachleuten, bevor du unterschreibst!“

Im Anhang findest du die wichtigsten Adressen, wo du immer Hilfe bekommen wirst! Die HTU-GRAZ wird hier sehr engagiert von der Mietervereinigung, 8020 Graz, Südtirolerplatz 13, vertreten durch Frau Mag. Monika Zwanzger, unterstützt. An dieser Stelle sei großer Dank an Sie und die Mietervereinigung ausgesprochen! Studenten können bei vorheriger Anmeldung jederzeit hinkommen und den Mietvertrag prüfen lassen!

TIPP Für Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar) gibt es im MRG keine gesetzliche Grundlage. Vom Obersten Gerichtshof wurde ausdrücklich klargestellt, dass solche Forderungen verboten sind!

V. Der Einzug

Der wichtigste Akt beim Wohnungseinzug ist der „erste Schritt“ in die Wohnung und zwar am ersten Tag der Schlüsselübergabe! Hierbei ist folgendes zu beachten:

Nimm immer eine Person deines Vertrauens mit, du könntest ihn oder sie später einmal als Zeugen gebrauchen! Fotoapparat gehört neben Zettel und Stift zur „Pflichtausrüstung“, denn nur am ersten Tag hast du die Möglichkeit, alle Schäden festzustellen, die schon vorhanden sind (Parkettboden,

Die Goldenen Regeln beim Mieten

Wand hinter dem Schrank, Schimmel, Türblätter, Heizkörper, Küche, Bad, Heizung, usw.). Unbedingt alles Fotografieren, Protokoll schreiben und dem Vermieter oder Gebäudeverwalter zur Kenntnisnahme und Bestätigung vorlegen!

TIPP Es ist übrigens genauso wichtig beim Wohnungsauszug alles zu fotografieren, da man nur so Beweisen kann, wie man „gewohnt“ hat und man tut sich bei der Rückforderung der Kautions wesentlich leichter.

VI. Kautions

Eigentlich alle Vermieter verlangen eine Kautions, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen, z.B. wegen Beschädigungen in der Wohnung oder bei Mietzinsrückständen, nicht erst ein gerichtliches Verfahren abwarten müssen, um zu ihrem Geld zu kommen.

Die Kautions kann entweder in bar, per Sparbuch oder durch eine Bankgarantie (= teuer), erbracht werden. Auf jeden Fall ist bei Auszug und ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung, die Kautions samt Zinsen (jedenfalls der jeweilige Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen) dem Mieter zurückzuführen.

TIPP Als generelle Richtlinie für die Höhe einer Kautions bei einem üblichen Mietverhältnis, sind nach Entscheidung des OGH vom 29.10.1996, AZ 5 Ob 2217/96, bis zu 6 Bruttomonatsmieten als Kautions erlaubt.

VII. Provision

Leider oft eine schmerzliche Nebenwirkung einer sonst so schönen

Beziehung mit dem „Objekt“ der Begierde. **Auch hier ein paar Hinweise:**

Nur bei unbefristeten oder länger als 3 Jahre befristeten Verträgen, darf der Makler ein Honorar von höchstens 3 Bruttomonatsmieten (BMM) verlangen! Ist der Makler allerdings gleichzeitig Gebäudeverwalter nur 2 BMM.

Bei Verträgen, die auf mindestens 2 und höchstens 3 Jahre befristet sind, darf er höchstens 2 BMM als Provision vorschreiben.

Wird die Wohnung für kürzer als 2 Jahre vermietet, steht ihm nur 1 BMM zu!

Im günstigsten Fall ist der Makler gleichzeitig auch Eigentümer, denn dann sind „0 BMM fällig!“ (= Null EURO!)

TIPP Die Grundlage für die Bemessung der Provision ist der monatliche Bruttomietzins (BMM), (§24 Immobilienmaklerverordnung). Unter BMM versteht man den Hauptmietzins plus Betriebskosten (ohne die auf die Miete entrichtete Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer).

VIII. Sinnvolle Details

Lass vertraglich festhalten, dass Du die Miete immer erst am 10. jeden Monats bezahlst, denn Beihilfen, Gehälter usw. kommen auch nicht immer am 1. jeden Monats!

Falls im Mietvertrag auch die Einhaltung der „Hausordnung“ vereinbart wird, solltest du dir diese unbedingt vorher in schriftlicher Form vorlegen lassen. Denn niemand kann erraten, welche

Verpflichtungen einem hier aufgedrängt werden können. (Schneeschaukeln, Splitt streuen, Hof kehren, Rasen mähen, Sträucher schneiden, Stiege reinigen, Müll rausbringen, usw.)

Makler machen oft Versprechungen während sie die Wohnungsbesichtigung durchführen, mach dir Notizen darüber und achte darauf, dass diese Versprechen (z.B. Gartenmitbenützung, Garagenplatz, Waschküche, usw.), auch im Mietvertrag stehen!

Überprüfe auch im Hochsommer die Funktionstüchtigkeit der Heizung! Denn nur am Tag der Schlüsselübergabe hast du auch Anspruch auf Herstellung des „brauchbaren Zustandes“ durch den Vermieter.

IX. Pflichten des Hauptmieters

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung samt Leitungen, Heizung und Sanitäreanlagen so zu warten und instandzuhalten, dass dem Vermieter kein Schaden erwächst. (Ausgenommen ernstere Schäden, z.B. Schimmel, müssen aber dem Vermieter umgehend angezeigt werden!)

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen. Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug (z.B. bei Feuer, oder Rohrbruch), entsprechend anzukündigen (1 bis 2 Wochen vorher)!

X. Versicherung – wozu?

Viele StudentInnen befinden sich eigentlich in einem ziemlich risikoreichen Zustand, es wird oft

Anhang - wichtige Adressen beim Mieten und Wohnen

darüber diskutiert, ob eine Reiseversicherung abgeschlossen werden soll, dabei haben viele noch nicht einmal eine Haftpflichtversicherung und da liegt die Begründung schon im Wort „Pflichtversicherung“. Die Haftpflichtversicherung der ÖH gilt nämlich nur (im weiteren Sinn) von, zu, in und zwischen den Universitäten. Wenn ihr nicht noch bei den Eltern oder schon beim Lebenspartnern mitversichert seid, unbedingt handeln! Da die Pflichtversicherung eigentlich immer auch mit der Haushaltsversicherung gekoppelt ist, ist sie doppelt sinnvoll!

XI. Finanzierung

Sollte es unbedingt notwendig sein, aus welchen Gründen auch immer Fremdkapital aufzunehmen, macht auf keinen Fall irgendwelche Geschäfte mit dem Wohnungsvermittler, wendet euch lieber an die Bank Eures Vertrauens.

TIPP Auf jeden Fall von „Fachleuten“ (siehe Anhang) noch einmal prüfen lassen, bevor ihr irgendwas unterschreibt! Auch die HTU mit ihren Referaten steht euch hier beiseite!

XII. Verpflichtungen beim Wohnungs-umzug?

Zu diesem Thema gibt es schon einen ausführlichen Bericht im TU-INFO Ausgabe 1/2002. Falls ihr den Artikel nicht mehr zur Hand habt, es gibt noch Ausgaben! Diese könnt ihr in der HTU, Rechbau-

erstraße abholen, solange der Vorrat reicht. In nächster Zukunft wird es auch die Möglichkeit geben, alle Daten über die Homepage der HTU zu sichten. Vorweg, die wichtigste Verpflichtung ist die Meldung des Wohnsitzes!

TIPP Seit 01. März 2002 ist die Meldung des Wohnsitzes (= binnen 3 Tage nach einer Umsiedlung lt. Meldegesetz vorgeschrieben) nicht mehr in den Polizeiamt durchführbar, sondern nur mehr in der Zentrale des Meldeamtes in der Beethovenstraße 9 und in 5 Bezirksämtern (Eggenberg, St. Peter, Jakomini, Innere Stadt und Lend). Die Formulare gibt's nicht mehr in den Trafiken, können aber auch aus dem Internet unter: www.graz.at herunter geladen werden. Nähere Infos auch unter: www.polizei.gv.at.

Fortsetzung folgt...

Anhang - die wichtigsten Adressen

Mietervereinigung

Landesorganisation Steiermark
Südtirolerplatz 13 (ÖGB-Haus)
8020 Graz
Tel: 0316/714642
www.mietervereinigung.at
Sprechstunden: Mo. 13:00 – 16:30
Di. 13:00 – 15:30, Mi. 14:00 – 17:30

Magistrat Graz

Amt für Wohnungsangelegenheiten
Wurmbrandgasse 4
8010 Graz
Tel: 0316/872-5490

Sprechstunden:
Mo. – Fr. 8:00 – 12:00

Magistrat Graz

Städtische Wohnungsinformationsstelle
Tummelplatz 9/II
8010 Graz
Tel: 0316/872-5451
Sprechstunden:
Mo., Di., Fr. 9:00 – 12:00
Mi. 15:00 – 18:00

Mieterschutzverband Österreichs

Sparbachgasse 61
8010 Graz
Tel: 0316/384830
Sprechstunden:
Mo., Mi., Fr. 14:30 – 17:30
Mi. 15:00 – 18:00
www.salzburg.co.at/mieterschutzverband
Hier werden in der Regel nur Mitglieder vertreten.

Österreichischer Mieter- und Siedlerbund

Landesleitung Steiermark
Karmeliterplatz 6
8010 Graz
Tel: 0316/821491-18
Sprechstunden:
Mo. – Do. 8:30 – 12:30
Fr. 8:30 – 12:30
Hier werden in der Regel nur Mitglieder vertreten.

SWS – Wohnungsservice Graz

Rechbauerstraße 4
8010 Graz
Tel: 0316/811645
Mo. – Fr. 8:00 – 13:00
www.sws.or.at



Josef Bernhofer
Referent für
Wohnungsan-
gelegenheiten

SPRECHSTUNDE MI 17.04.2002

von 12:30 bis 13:30 Uhr, TU, Rechbauerstrasse 12, Besprechungsraum der HTU

Die Besprechung wird von einer Juristin durchgeführt. Es werden Fragen zu Mietvertrag, Mietzins, Kautions, Provision, Wohnungswechsel, Betriebskosten, Ablöse, Kautions, Kündigung, u. ä. (Rechts-) Fragen behandelt.