

# „Ich miet' mir eine Wohnung...“

...klingt ja grundsätzlich ganz einfach. Ist es auch. Nur sollten wir uns manchmal im Vorhinein Gedanken über so manche Angelegenheiten betreffend der eigenen Wohnung bzw. der Wunschwohnung machen um im Nachhinein so manche möglichen Probleme vermeiden zu können.

## Gesamtzustand der Wohnung

Was mir ganz wichtig ist, dass der zukünftige Mieter vor Vertragsabschluss die Wohnung sehr gründlich inspiziert. Damit beziehe ich mich auf eine Begutachtung der Wände, der Böden, des Mobiliars und dergleichen auf Beschädigungen, starke Verunreinigungen und sonstige Makel. Sollten solche Mängel vorhanden sein, dann empfehle ich, diese möglichst genau zu protokollieren. Das kann durch Niederschriften, Fotos, Videos sowie auch durch die Begehung mit Zeugen erfolgen. Wichtig ist dann auch natürlich, dass der/die VermieterIn diese Protokollierung auch unterzeichnet, damit er/sie diese Mängel bei dem Auszug aus der Wohnung nicht beanstanden kann.

Generell möchte ich dazu noch die gewöhnliche Abnutzung durch Gebrauch erwähnen. Denn eine normale Abnutzung des gesamten Wohnobjektes tritt nach einigen Jahren der Miete immer auf und diese Abnutzung darf auch durch den Vermieter nicht entgeltlich beanstandet werden.

## Kündigungsfristen und Kündigungsrecht

In vielen Mietverträgen sind Kündigungsfristen von einem oder drei Monaten zum Monatsletzten festgelegt. Wer nun der Meinung ist, er/sie könnte seinen/ihren Mietvertrag unter Berücksichtigung dieser Fristen jederzeit kündigen, muss die Befristung beachten. Denn die eben erwähnte Kündigungsfrist gilt nur

für unbefristete Mietverträge oder wenn es einen berechtigten Kündigungsgrund gibt. Denn bei befristeten Verträgen, deren Befristung meist auf drei Jahre festgelegt ist, gelten diese Kündigungsfristen nicht, da Fristverträge zu dem im Mietvertrag festgelegten Zeitpunkt enden. Hingegen gibt es für fast alle befristeten Verträge ein einseitiges, vorzeitiges gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters, welches aber frühestens nach einem Jahr Mietdauer mit einer zusätzlichen dreimonatigen Kündigungsfrist möglich ist. Weiters will ich hier noch anmerken, dass die Kündigung bei befristeten Mietverhältnissen automatisch durch den Zeitablauf erfolgt und nicht gekündigt werden muss. Jedoch bei einem unbefristeten Mietverhältnis muss der Mieter bei einer Kündigung die Kündigungsfrist einhalten, der Vermieter aber kann nur über Gericht bei Vorliegen von Kündigungsgründen den Mieter kündigen.

## Betriebskostenabrechnung

Im Allgemeinen müssen alle MieterInnen bis spätestens 30. Juni die jährliche Abrechnung der Betriebskosten erhalten. Diese umfassen Kanal, Wasser, Müllabfuhr, Hausversicherung, Beleuchtung von Stiegenhaus, Hof und anderen gemeinschaftlichen Teilen des Hauses, Gebäudeversicherung (Wasser, Haftpflicht, Feuer), Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Hausbesorgerkosten, Verwaltungshonorar, Grundsteuer. In den meisten Fällen erfolgt eine Pauschalverrechnung, was bedeutet, dass der Mieter im Voraus geschätzte Beträge bezahlt und diese werden dann mit den tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters verglichen und abgerechnet. So kommt es zu einem Guthaben bzw. zu einer Nachzahlung der Betriebskosten, welche in beiden Fällen zum übernächsten Zinstermin nach der Abrechnung zu begleichen ist. Falls es zu Unklarheiten bei der Betriebskostenabrechnung kommt, dann rate ich, bei dem Vermieter um Einsicht zu bitten und wenn nötig Kopien davon zu machen. Das sollte eigentlich seitens des Vermie-



Daniel Dapunt

ters keine Probleme darstellen, denn eben Erwähntes muss er gewähren.

Bei der Heizkostenabrechnung gilt auch das Datum des 30. Juni, wie bei der Betriebskostenabrechnung. Speziell hierbei lohnt es sich, mal genauer nach zu forschen, wie es denn zu der Abrechnung kommt. Denn es ist keine Seltenheit, dass der/die MieterIn hier bedauerlicher Weise etwas tiefer in die Geldbörse greifen muss, als nötig.

## Richtwert – Quadratmeterpreis

Wer schnell nachrechnen will, auf was sich die monatlichen Mietkosten im Vergleich zu dem Richtwert des Landes Steiermark belaufen, dividiert die Mietkosten (exkl. Betriebskosten) durch die Quadratmeterzahl der Wohnung. Dann kann das Ergebnis mit 6,30 Euro/Quadratmeter (gültig seit 1.4.2006) verglichen werden, wodurch man eine Orientierung zum aktuellen Markttrichtwert hat.

Daniel Dapunt  
Wohnungsreferent  
wohnen@htu.tugraz.at