



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Vermietung

- Welche Miete kann ich verlangen?
- Wie gestalte ich das Mietinserat?
- Wie wähle ich den Mieter aus?
- Wie gestalte ich den Mietvertrag?
- Wie mache ich die Übergabe der Wohnung?
- Österreichisches Mietrecht

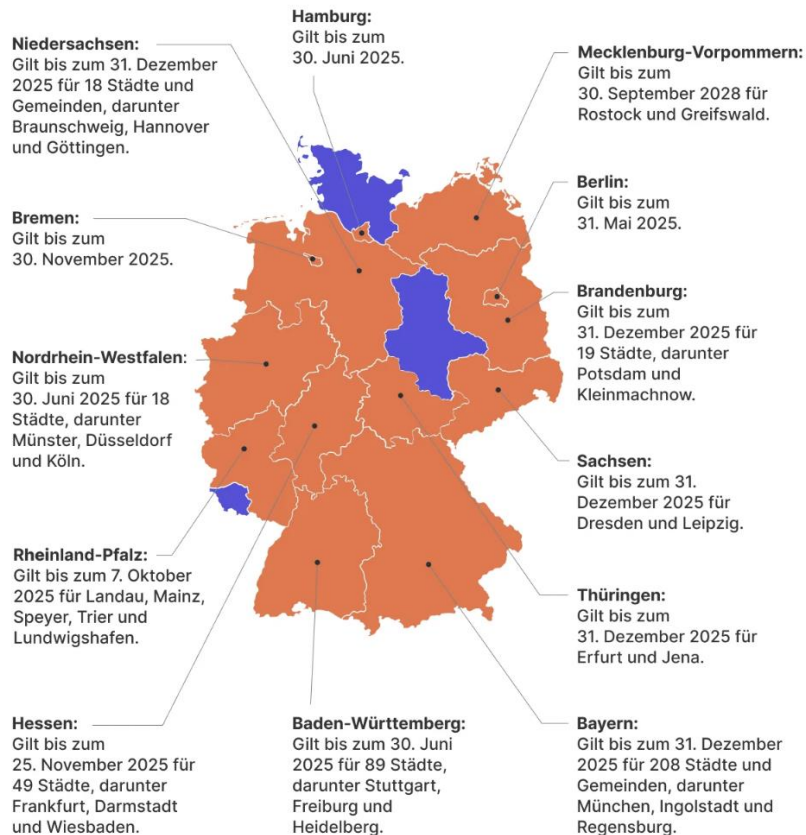
Wieviel Miete darf ich verlangen?



Mietpreisbremse

- Gilt in 415 Städten und Gemeinden mit Wohnungsknappheit. Bei Neuvermietung darf der Mietzins nur 10% über der ortsüblichen Miete liegen.

● Mietpreisbremse in Kraft ● Bundesländer ohne Regelung



Wann gilt die Mietpreisbremse nicht?

- Generalsanierte Altbauwohnungen
- Neuerrichteter oder neu vermieteter Wohnraum ab dem 1. Oktober 2014
- Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung
- Bestandsschutz: Wenn Immo schon vor Einführung der Mietpreisbremse über Preisdeckelung war, darf bei Neuvermietung die Miethöhe beibehalten werden
- Möblierte Wohnungen, die befristet für einen kurzen Zeitraum vermietet werden oder möblierte Zimmer zur Untervermietung
- Indexmietverträge und Staffelmietverträge

Ortsübliche Vergleichsmiete – wie ermitteln?



Arten der Mieterhöhung



Zu hohe Miete

- Wenn Mietpreisbremse: Kann zurückgefordert werden bei neuen Mietverträgen (ab April 2020) bis 30 Monate nach Einzug rückwirkend
- Nach 30 Monaten nur noch Rückforderung der zuviel bezahlten Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge
- Mieterhöhungsverlangen muss nicht zugestimmt werden.

Mietinserat

- Inserieren auf Immoscout / Immowelt / ebay / ggf. lokale Portale/ ggf. Bei Sondervermietung spezielle Börsen (Studenten-WGs, Monteure etc.)
- Emotionale ansprechende Sprache
- Gut ausgeleuchtete, symmetrische Bilder
- Je nach Markt Stellplatzmiete gleich mit reinnehmen
- Erforderliche Unterlagen mit aufzählen:
 - unterschriebene Selbstauskunft (Voraussetzung für Besichtigungstermin)
 - Kopie Personalausweis
 - Schufa
 - 3 Gehaltsrechnungen, ggf. Arbeitsvertrag
 - Bescheinigung des Vormieters: Mietschuldenfreiheitsbestätigung

Kommunikation & Auswahl des Mieters

- Prüfe die Unterlagen vorab. Unterschriebene Selbstauskunft ist absolutes Minimum
- Abhängig vom Mietmarkt: Lade ca. 5 Mietinteressenten ein, ein paar springen immer ab.
- Achte immer auf respektvollen und wertschätzenden Umgang!

Unterlagen

- Mietvertrag
- Energieausweis
- Hausordnung
- Wohngeberbestätigung
- Mietberechnung
- DSGVO-Zustimmung

- Übergabeprotokoll
 - Schlüssel, Mängel mit Fotos, Zählerstände von Heizung, Wasser, Strom



**IMMOWEALTH
TRAININGS**

WEIL DEIN VERMÖGEN MIT DIR WÄCHST.

Österreichisches Mietrecht

Mietrechtsgesetz

- Mietrechtsgesetz (MRG)
 - Vollanwendungsbereich: Altbauwohnungen, wo man nur eine gewisse Miete berechnen darf.
 - Teilanwendungsbereich
- Ausgeschlossen vom MRG:
 - Baugenehmigung nach 8.5.1945
 - Häuser mit 1 oder 2 Wohnungen
 - Dachgeschossbauten nach 8.12.2001
 - Zubauten nach 2006 errichtet
 - Beherbergungsbetriebe
 - Zweitwohnungen für Erholungszwecke
 - Wohnungen, die für max. 6 Monate für beruflichen Ortswechsel
 - Geförderte Wohnungen (mit Wohnbaufördermitteln gebaut) genaue Erkundigung je nach Förderung notwendig

Auswirkungen des Mietrechtsgesetzes

- Mietendeckel gilt. Normal ausgestattete Wohnung mit Ausstattung A. Zuschläge und Abschläge für Zustand der Wohnung und auch für genaue Lage
 - Ausstattung der Wohnung
 - Lage im Gebäude
 - Erhaltungszustand des Gebäudes
 - Lagezuschlag im Ort
- Garten, Keller, Stellplätze extra ausweisen, um Miete erhöhen zu können
- AirBnB Vermietung oder 6-Monatsvermietung eventuell auch möbliert.

Auswirkungen des MRG

- In Wien ist das MRG sehr weit weg von der Marktmiete
- In der Steiermark ist es relativ nahe dran.

Bundesland	Richtwerte alt bis 31. März 2023	Richtwerte neu seit 01. April 2023
Burgenland	5,61 € pro m ²	6,09 € pro m ²
Kärnten	7,20 € pro m ²	7,81 € pro m ²
Niederösterreich	6,31 € pro m ²	6,85 € pro m ²
Oberösterreich	6,66 € pro m ²	7,23 € pro m ²
Salzburg	8,50 € pro m ²	9,22 € pro m ²
Steiermark	8,49 € pro m ²	9,21 € pro m ²
Tirol	7,50 € pro m ²	8,14 € pro m ²
Vorarlberg	9,44 € pro m ²	10,25 € pro m ²
Wien	6,15 € pro m ²	6,67 € pro m ²

Mieterhöhung in Österreich

- Mieter auskaufen und ihnen etwas bezahlen.
- Miete kann nicht erhöht werden.
- Indexierung: Miete kann nur um Inflationsindex erhöht werden.
- Erst wenn der Inflationsindex sich um mehr als 5% erhöht hat, kannst Du überhaupt die Miete anpassen. Bei niedriger Inflation ungefähr alle 3-4 Jahre um 5-6 %
- Eigenbedarfskündigung ist mühsamer als in Deutschland. Interessen des Vermieters müssten überwiegen im Vergleich zu denen des Mieters.
- Sanierungskosten kompliziert umzulegen.