



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

ÖHGB-Merkblatt zur Vermietung

„VERMIETE NIE OHNE BERATUNG“

- Beachten Sie, dass Sie bei Verhandlungen nie alleine sein sollten; auch nicht bei unverbindlichen Besichtigungen durch Mietinteressenten! Merke: **Eine mündliche Zusage ist bereits ein Vertrag!**
- Nehmen Sie sich immer einen **verlässlichen Zeugen** aus Ihrem Bekanntenkreis zu den Besichtigungen/Besprechungen mit!
- **Verhandeln** Sie vorerst nur **unverbindlich** mit Mietinteressenten - Sie haben bestimmt mehrere - und sagen Sie dies auch ausdrücklich!
- Erkundigen Sie sich bei Ihren **Mietinteressenten** über
 - deren **Bonität** (Beschäftigungsverhältnis, Einkommensnachweis, KSV Abfrage) und
 - erfragen Sie auch den **bisherigen Vermieter** (und dessen Telefonnummer) sagen Sie, dass Sie mit diesem über das derzeitige Mietverhältnis sprechen wollen- und tun Sie dies auch!
 - Als Mitglied haben Sie die Möglichkeit **KSV Abfragen** über den Verein durchführen zu lassen (wir bitten um schriftliche Anfragen)
- Vermieten Sie nur unter der Voraussetzung, dass **vor Einzug ein schriftlicher** und von **beiden Vertragspartnern unterzeichneter Mietvertrag** zustande kommt und
- vor Schlüsselübergabe die **Kaution** (möglichst in bar) erlegt wird (idR 3 Brutto-Monatsmieten).
- Lassen Sie sich jeden **Mietvertrag** vor Unterfertigung noch durch den Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund Salzburg **kontrollieren**. (Terminvereinbarungen werden erbeten)
- **Fotografieren** Sie vor Einzug des Mieters den **Mietgegenstand** und dessen Einrichtungsgegenstände (also Bodenbeläge, Innenfenster, Innentüren, sanitäre Einrichtungen und Möbel samt E-Geräten), dies zur Beweissicherung, und erstellen Sie eine ordentliche, **detaillierte Inventarliste**.
- Beachten Sie, dass bei Wohnungen Zeitverträge (auch Verlängerungen) auf **mindestens drei Jahre schriftlich** abgeschlossen sein müssen, sonst gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit **Kündigungsschutz des Mieters!** Beachten Sie: es gibt **Ausnahmen** aus dem Mietrechtsgesetz.
- Sie sind sich nicht sicher ob Sie eine **Ausnahme** aus dem Mietrechtsgesetz zur Vermietung anbieten? Vereinbaren Sie einen Beratungstermin im Büro des ÖHGB Salzburg zur Abklärung.
- Legen Sie dem Mietinteressenten **rechtzeitig** vor Abgabe der Vertragserklärung einen **gültigen Energieausweis** des Gebäudes vor
- Lassen Sie im Mietgegenstand einen „**E-Check**“ (**gem. Elektroverordnung 2010**) durch einen Fachmann durchführen und legen Sie dem Mieter die Bestätigung darüber vor.
- Listen Sie in Ihren Verträgen die **Nebenkosten, Heiz- und Betriebskosten** samt Verteilungsschlüssel taxativ auf!

Stand, Juli 2013



5020 Salzburg
Franz-Josef-Strasse 12
Tel.: +43-0 662-84 8372
Fax: +43-0 662-84 8372-20
e-mail: office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at
ZVR-Zahl: 805758810