



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Merkblatt zur Vermietung

für Mitglieder des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes Salzburg

- 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** (max. 5 Stk. p.a.) 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 (Ausnahme= **Neuvermietung** in Zwei-Objekte-Häusern mit Mietern, welche nach dem 01.01.2002 erstmals eingezogen sind) **Sonst: Kündigungsschutz für den Mieter!**
- Sie sind sich nicht sicher ob Sie ein Zwei-Objekte-Haus bzw. eine Ausnahme aus dem Mietrechtsgesetz zur Vermietung anbieten? Vereinbaren Sie einen Beratungstermin im Büro des ÖHGB Salzburg zur Abklärung.
- Legen Sie dem Mietinteressenten **einen gültigen Energieausweis** des Gebäudes vor (spätestens bei Vertragsunterzeichnung bitte in Kopie aushändigen!)
- Lassen Sie im Mietgegenstand einen „**E-Check**“ (**gem. Elektroverordnung 2010**) durch einen Fachmann durchführen und legen Sie dem Mieter die Bestätigung darüber vor.
- Denken Sie daran, dass Sie gemäß Datenschutzgrundverordnung (Mai 2018) eine **datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung** Ihres Mieters benötigen.
- Listen Sie in Ihren Verträgen die **Nebenkosten, Heiz- und Betriebskosten** samt Verteilungsschlüssel taxativ auf!
- **Vermieten nie ohne rechtliche Beratung**

Stand Dezember 2018



5020 Salzburg
Franz-Josef-Strasse 12
Tel.: +43-0 662-848372
Fax: +43-0 662-848372-20
e-mail: office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at
ZVR-Zahl: 805758810