



WOHNEN IN ÖSTERREICH -
EINE INFORMATIONSBROSCHÜRE
AUF DEUTSCH UND ARABISCH

السكن في النمسا - كُتِيب معلومات في
اللغة العربية والألمانية



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	4	5.2.2. Pflichten des/der VermieterIn.....	24
1. Grundlagen	6	5.2.3. Umbaupläne des/der MieterIn	24
1.1. Allgemeine Informationen	6	5.3. Leben im Haus und Hausordnung	24
1.2. Rechtsgrundlagen der Miete	6	6. Beim Auszug.....	26
1.2.1 ABGB oder MRG?.....	6	6.1. Rechte und Pflichten beim Auszug.....	26
1.2.2. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	8	6.2. Spezialthema Ausmalen.....	26
1.2.3. Durchsetzung der MieterInnenrechte	10	6.3. Zustand der Wohnung beim Auszug	26
1.3. Wohnungskategorien	10	7. Hilfreiche Adressen	28
2. Vor der Anmietung einer Wohnung.....	12	8. Quellen.....	28
2.1. Kosten einer Wohnung	12		
2.2. Wohnungsbesichtigung.....	12		
2.2.1. Besichtigungsschein und Mietanbot.....	12		
3. MaklerIn	14		
3.1. Pflichten des/der ImmobilienmaklerIn	14		
3.2. Auskünfte gegenüber dem/der MaklerIn.....	14		
3.3. Maklervertrag	14		
3.4. Maklerprovision	14		
3.4.1. Höhe der Provision.....	16		
3.4.2. Unzulässigkeit einer Maklerprovision	16		
3.4.3. Rückforderung unzulässiger Provisionen	16		
4. Mietvertrag	16		
4.1. Inhalt eines Mietvertrages	16		
4.2. Mieter_In oder UntermieterIn	18		
4.3. Pflichten aus dem Mietvertrag	18		
4.3.1. Bezahlung des Mietzinses	18		
4.3.2. Umgang mit dem Mietgegenstand	18		
4.3.3. Weitere Pflichten.....	18		
4.4. Rechte aus dem Mietvertrag	20		
4.4.1. Nutzungsrecht	20		
4.4.2. Recht auf Schlüssel und Reserveschlüssel....	20		
4.4.3. Recht auf den vereinbarten Zustand der Wohnung.....	20		
4.5. Kautions	20		
4.5.1. Höhe der Kautions.....	20		
5. Wohnen in einer Mietwohnung.....	22		
5.1. Behördengänge nach Mietvertragsabschluss..	22		
5.2. Zuständigkeit bei Reparaturen	22		
5.2.1. Pflichten des/der MieterIn.....	22		

5	تهديد	4.4.3 الحق في استلام الشقة بحالة المتفق عليها
7	1. اسس عامة	بالعقد
7	1.1 معلومات عامة	4.5 التأمين
7	1.2 الأساس القانوني للإيجار	4.5.1 مقدار التأمين
7	1.2.1 ايهما واجب التطبيق ABGB ام MRG ؟	
9	1.2.2 مجال تطبيق قانون الإيجار	5. ما بعد عقد الإيجار
11	1.2.3 تنفيذ احكام قانون الإيجار	5.1 الإجراءات الإدارية بعد إبرام عقد الإيجار
11	1.3 تصنيف الشقق	5.2 المسؤول عن الإصلاحات
		5.2.1 التزامات المستأجر :
13	2. قبل القيام بإستئجار المنزل	5.2.2 التزامات المؤجر
13	2.1 تكاليف المنزل	5.2.3 الإصلاحات من قبل المستأجر
13	2.2 معاينة المنزل	5.3 العيش بالمنزل ونظام المنزل
13	2.2.1 محضر معاينة الشقة وعرض التأجير	
		6. ترك وتسليم المنزل
15	3. السمسار	6.1 الحقوق والواجبات عند ترك وتسليم المنزل
15	3.1 واجبات (السمسار) الوسيط العقاري	6.2 الموضوع الخاص بطلاء المنزل
15	3.2 المعلومات التي تهم السمسار	6.3 حالة المنزل عند التسليم
15	3.3 عقد السمسرة	
15	3.4 عمولة السمسار	7. جهات الاستشارات والمساعدة
17	3.4.1 قيمة عمولة السمسار	8. المراجع
17	3.4.2 العمولة المخالفة للقانون	
17	3.4.3 المطالبة بمبلغ العمولة المبالغ فيها	
17	4. عقد الإيجار	
17	4.1 محتوى عقد الإيجار	
19	4.2 الإيجار اساسي أو ثانوي ؟	
19	4.3 الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار	
19	4.3.1 تأدية الأجرة	
19	4.3.2 استخدام العين المؤجرة	
19	4.3.3 واجبات أخرى	
21	4.4 الحقوق الناتجة عن عقد الإيجار	
21	4.4.1 الحق في الاستعمال	
	4.4.2 الحق في الحصول على نسختين من مفاتيح	
21	العقار	

WOHNEN IN ÖSTERREICH - EINE INFORMATIONSBROSCHÜRE AUF DEUTSCH UND ARABISCH

Vorwort

In den letzten Jahren kamen zigtausende Menschen mit arabischer Muttersprache auf der Flucht vor Krieg nach Österreich, ein großer Teil davon nach Wien. Diese Menschen leben oft in nicht adäquaten, überbewerteten Wohnungen, weil ihnen die Informationen zu Wohnungsmarkt und Mietrecht in Österreich fehlen.

Der vorliegende Mietrechtsratgeber auf Deutsch und Arabisch soll dazu beitragen, dass Menschen in arabischer Sprache ihre Rechte beim Mieten von Wohnungen besser kennenlernen. Der Fokus der Broschüre liegt auf Wien, viele Regelungen gelten jedoch für ganz Österreich. Die Inhalte dieser Informationsbroschüre wurden von Shaman Alhashimy im Zuge seines Freiwilligen Integrationsjahres beim Samariterbund in gemeinsamer Zusammenarbeit mit ExpertInnen des Samariterbundes zusammengestellt und ins Arabische übersetzt, weshalb ihm an dieser Stelle sehr herzlich gedankt werden soll. Shaman Alhashimy hat in Damaskus das Studium der Rechtswissenschaften absolviert und im Immobilienbereich gearbeitet, weshalb ihn das Thema Wohnen auch nach seiner Flucht nach Österreich besonders interessiert.

Für die freundliche Zurverfügungstellung der Inhalte von Informationsbroschüren zum Mietrecht gilt es auch der Arbeiterkammer Wien, der MA 17 - Integration und Diversität, der Mietervereinigung und dem Wohnservice Wien Dank auszusprechen.

Besonderer Dank gebührt auch Univ.-Prof. Dr. Martin Spitzer an der Wirtschaftsuniversität Wien, welcher bei Fragen rund um die Erstellung dieses Mietrecht ratgebers Shaman Alhashimy stets hilfreich zur Seite stand.

Nicht zuletzt danken möchten wir Herrn Mag. Badran Farwati, Msc. für das Korrekturlesen der arabischen Übersetzung.

Wien, November 2017



السكن في النمسا - كُتِيب معلومات في اللغة العربية والألمانية

تمهيد

لقد جاء الى النمسا في السنوات الأخيرة عدة آلاف من الأشخاص الهاربين من ويلات الحروب والذين يتكلمون اللغة العربية بشكل اساسي ، وغالبية هؤلاء الأشخاص يعيشون بمدينة فيينا تحديداً ، ولكن قسماً كبيراً منهم يعيش في ظروف غير مناسبة من ناحية السكن أو في مساكن ذات أسعار مرتفعة جداً ، وذلك نتيجة عدم توفر المعلومات اللازمة حول سوق العقارات أو القوانين الخاصة بالإيجار بالنمسا.

إن هذا الكُتِيب يقدم معلومات حول قانون الإيجار بالنمسا و من شأنه أن يعرف الأشخاص الناطقين بالعربية بالمعلومات اللازمة حول حقوقهم بما يتعلق بعملية الإيجار، وقد تم التركيز فيه على مدينة فيينا غير أن العديد من الاحكام الواردة فيه تنطبق على النمسا بشكل عام.

إن المحتوى الوارد في هذا البروشور قد تم اعداده من قبل شامان الهاشمي في اطار عمله ضمن برنامج (عام الاندماج التطوعي) لدى منظمة (سماريتا بوند) وبالتعاون مع الخبراء في هذه المنظمة ، وله يعود الشكر في إنشاء هذا البروشور وترجمته الى اللغة العربية.

لقد قام شامان الهاشمي في مدينة دمشق بإنهاء دراسته للحقوق وقد عمل في المجال العقاري بعد ذلك ، لهذا أولى موضوع السكن في فيينا اهتماماً خاصاً بعد قدومه اليها.

ونتوجه بالشكر الى الجهات التي قامت بدعم المحتوى عن طريق إتاحة المعلومات الخاصة بقانون الإيجار ونخص بذلك :
Arbeiterkammer Wien, Mietervereinigung

MA17 قسم الاندماج
Wohnservice Wien

وشكر خاص ايضاً الى الاستاذ البروفيسور في جامعة فيينا للاقتصاد السيد (مارتن شبيتزر) على المساعدة التي تم تقديمها من خلال الاجابة على الأسئلة المطروحة من قبل شامان الهاشمي في معرض انشاء هذا العمل.
وبالختام نشكر الاستاذ الماجستير بدران فرواتي على عملية تدقيق المحتوى باللغة العربية.

فيينا تشرين الثاني 2017



1. GRUNDLAGEN

Entscheiden Sie sich für eine Wohnung, so treffen Sie auch eine Entscheidung darüber, in welcher Umgebung Sie in Zukunft leben werden. Planen Sie dementsprechend sorgfältig und geduldig, denn die neue Wohnung wird Ihr neues Zuhause sein – möglichst in der Nähe von Ihrer Arbeit, Einkaufsgelegenheiten, Schulen etc.

1.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Wohnungen können provisionsfrei angemietet werden. Die größere Anzahl an Wohnungen wird jedoch über Immobilienfirmen vermittelt. Immobilienfirmen vermitteln Wohnungen auf Provisionsbasis. Die Provision versteht sich als ein an den/die MaklerIn gerichtetes Entgelt für eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung.
- Wenn man das Mietangebot des/der MaklerIn oder EigentümerIn (Hausverwaltung) oder den Mietvertrag am Tag der Wohnungsbesichtigung unterschreibt und die Wohnung zum Hauptwohnsitz werden hätte sollen, besteht die Möglichkeit, innerhalb einer Woche schriftlich zurückzutreten.
- Vereinbarungen und Kündigungen sind bevorzugt schriftlich zu treffen bzw. zu übersenden.
- Viele VermieterInnen verlangen einen Einkommensnachweis über drei Monate (möglich sind auch Bürgschaften von Privatpersonen).
- Ist der/die MieterIn mit der Mietzinszahlung länger als ein Monat im Rückstand, kann der/die VermieterIn den Vertrag auflösen.

1.2. RECHTSGRUNDLAGEN DER MIETE

1.2.1 ABGB oder MRG?

Das Mietrecht ist im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt. Die meisten Mietverhältnisse unterliegen zur Gänze oder zumindest teilweise dem MRG. Das MRG sieht zahlreiche Bestimmungen vor, die dem Schutz der MieterInnen dienen (z.B. betreffend Mietzins, Betriebskosten, Kündigungsschutz). Die Bestimmungen des MRG sind „relativ zwingend“, das heißt sie können nur zum Vorteil, nicht aber zum Nachteil der MieterInnen abgeändert werden. Im Teilanwendungsbereich des MRG genießen die MieterInnen den Schutz des MRG in nur eingeschränktem Ausmaß (im Wesentlichen den Kündigungsschutz).

Das ABGB kommt zur Anwendung, wenn bzw. insoweit das MRG nicht zur Anwendung kommt. Im Anwendungsbereich des ABGB kommt den Vertragsparteien ein sehr großer Spielraum für die Vertragsgestaltung zu, denn die meisten Bestimmungen des ABGB sind nicht zwingend. Das heißt im Vertrag kann vom Gesetz Abweichendes vereinbart werden, auch zum Nachteil des Mieters/der Mieterin. Das gilt aber nur, soweit nicht andere Gesetze, insbesondere das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bestimmte Vereinbarungen verbietet. Im Anwendungsbereich des ABGB kann z.B. ein freier Mietzins vereinbart oder vertraglich festgelegt werden, was als Betriebskosten anzusehen ist. Das ABGB bietet keinen Kündigungsschutz.

1. اسس عامة

عندما تقرر السكن في شقة معينة فإنك تحدد بذلك المحيط الذي سوف تعيش فيه بالمستقبل ، ولذلك يجب التخطيط بحرص وصبر لأن الشقة الجديدة ستكون موطنك الجديد ، والذي يجب أن يكون قريباً قدر الإمكان من الأسواق ومكان العمل ومدارس الأولاد ... الخ

1.1 معلومات عامة

- * يمكن تأجير الشقق السكنية بشكل مباشر وعليه لا يتم دفع اي عمولة لقاء ذلك ، ولكن القسم الأكبر من الشقق يتم تأجيرها من قبل شركات العقارات التي تقوم بتأمين الشقق بهدف الحصول على عمولة معينة . وعليه فإن العمولة هي المقابل للمادي التي تحصل عليه شركة العقارات نتيجة القيام بشكل ناجح بتأمين الشقة المطلوبة.
- * اذا تم قبول عرض الإيجار أو عقد الإيجار المقدم من قبل السمسار أو المالك (شركة ادارة العقارات) وتم توقيعه في نفس يوم معاينة الشقة و كان المنزل المراد استجاره متخذ كعنوان سكن أساسي وليس ثانوي ، فمن الممكن التراجع عن ذلك العرض أو عقد الإيجار خلال مدة اسبوع من ذلك خطياً.
- * من الأفضل أن يتم ابرام العقود وارسال اشعارات انهاءها خطياً (بشكل مكتوب)
- * كثير من المؤجرين يطلبون اثباتاً للدخل لمدة ثلاثة اشهر (كما يحتمل ان يتم طلب كفييل من بعض الأشخاص).
- * وفي حال تأخر المستأجر عن دفع الإيجار لمدة تزيد عن شهر واحد عندئذ يمكن للمؤجر ان يطالب بحل العقد (يلغيه)

1.2 الأساس القانوني للإيجار

1.2.1 ايهما واجب التطبيق ABGB ام MRG ؟

إن حق الإيجار منظم في القانون المدني العام (ABGB) وفي قانون الإيجار (MRG) ولكن معظم العلاقات الإيجارية تندرج بشكل كلي أو جزئي تحت قانون الإيجار. إن قانون الإيجار يتضمن العديد من الأحكام التي تقوم على حماية حقوق المستأجرين ، وكمثال على ذلك: مايتعلق بنفقات التشغيل أو بدل الإيجار أو الحماية من انتهاء العقد. إن الأحكام الموجودة في قانون الإيجار هي بشكل عام أحكام إجبارية وهذا يعني أنه لايمكن الاتفاق على خلافها إلا اذا كان في هذا الاتفاق مصلحة للمستأجر ، ولايجوز الاتفاق على خلافها في حال كان فيها ضرر للمستأجر. وفي حال التطبيق الجزئي لقانون الإيجار فإن المستأجر لايستفيد من الحماية المتوفرة في قانون الإيجار الا بشكل محدود (بشكل اساسي مايتعلق بالحماية من انتهاء العقد).

يكون محل تطبيق القانون المدني العام في المجال الذي لا يكون فيه قانون الإيجار مطبق ، وبالتالي فإن القانون المدني يعطي مجالاً أوسع لأطراف العقد بالتحرك ، لأن القانون المدني يحتوي في غالبه على أحكام اختيارية غير اجبارية ، وبالتالي يمكن للأطراف في العقد الاتفاق على ما يخالفها ، حتى لو كانت هذه الإتفاقات في غير صالح المستأجر أو فيها ضرر له. ولكن هذا الامر ممكن فقط في حال عدم وجود قانون آخر يقوم على منع حصول مثل هذه الاتفاقات وبشكل خاص هنا قانون حماية المستهلك (KSchG) . وكمثال على مجال تطبيق القانون المدني العام يمكن الاتفاق على أن يكون بدل الإيجار

Im Teilanwendungsbereich des MRG und im Anwendungsbereich des ABGB ist ganz besonders darauf zu achten, was im Mietvertrag vereinbart wird. Die Rücksprache mit einer rechtskundigen Person wird empfohlen.

1.2.2. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Den größten Schutz genießen MieterInnen im Vollenwendungsbereich des MRG. Voraussetzung, um einen etwaigen Anspruch aus dem MRG (z.B. Überprüfung des Hauptmietzinses, der Betriebskosten, der Ablöse) geltend machen zu können, ist, dass der Geltungsbereich des MRG eröffnet ist. Der Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist in § 1 MRG festgelegt.

Das MRG gilt, soweit das Gesetz keine Ausnahme vorsieht, u.a. für die Miete von:

- Wohnungen,
- einzelnen Wohnungsteilen
- mit Wohnungen/Wohnungsteilen mitgemieteten Haus- oder Grundflächen, wie z.B. Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen.

Der mietrechtliche Schutz erstreckt sich auch auf Genossenschafts- und GemeindemieterInnen.

Liegt ein Mietvertrag über Wohnräumlichkeiten vor, besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes (§ 1 Abs. 2 bis 5 MRG) widerlegt werden kann. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes trifft in der Regel den/die VermieterIn.

In den Vollenwendungsbereich des MRG fallen etwa Altbauwohnungen (in der Regel Baubewilligung vor 1945) oder Wohnungen in Gebäuden, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden.

In den Teilanwendungsbereich des MRG fallen etwa nicht geförderte Neubauten (Baubewilligung nach 30.6.1953), Dachbodenausbauten und damit verbundene Aufbauten (Baubewilligung ab 2002) oder Eigentumswohnungen in nach dem 8.5.1945 errichteten Gebäuden. Im Teilanwendungsbereich des MRG genießen MieterInnen im Wesentlichen den Kündigungsschutz des MRG.

Das Mietrechtsgesetz gilt u.a. nicht für folgende Mietgegenstände:

Die Vermietung A) im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens, Garagierunternehmens oder Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche ArbeitnehmerInnen, SchülerInnen oder StudentInnen; B) durch karitative oder humanitäre Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens; C) von Dienst-/Werkwohnungen; D) von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, wenn sie zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels gemietet wurden, und das Mietverhältnis auf ein halbes Jahr oder weniger befristet ist; E) von Ferienwohnungen; F) von Gebäuden mit maximal zwei selbstständigen Mietobjekten (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser).

Auch in Fällen, in denen gemäß § 1 MRG die Bestimmungen des MRG nicht oder nur zum Teil zur Anwendung gelangen würden, kann sich aufgrund anderer Rechtsvorschriften doch die (teilweise) Anwendbarkeit des MRG ergeben.

غير خاضع لقواعد تحديد بدل الإيجار (بدل الإيجار الحر) ، أما فيما يتعلق بنفقات التشغيل فإن القانون المدني لا يقدم الحماية اللازمة ، وبالتالي في حال التطبيق الجزئي لقانون الإيجار وتطبيق القانون المدني العام فإنه يجب الانتباه بدقة الى الاحكام الوارد بالعقد وعليه فإننا ننصح بان يتم بإجراء الاستشارة القانونية اللازمة.

1.2.2 مجال تطبيق قانون الإيجار

إن الحماية الأهم التي يتمتع بها المستأجرون تبرز في نطاق التطبيق الكامل لقانون الإيجار ، والمتطلبات اللازمة لامكانية استحقاق بعض الميزات من قبل هذا القانون هي على سبيل المثال : امكانية تقييم بدل الإيجار أو نفقات التشغيل أو بدل الفروغ هو فتح المجال لجعل قانون الإيجار هو القانون الواجب التطبيق . غير أن مجال تطبيق القانون واسع ومنظم في المادة الأولى منه .

إن قانون الإيجار هو القانون الواجب التطبيق بشكل عام الا في حال وجود نص خاص يقضي بغير ذلك وهو واجب التطبيق على الاجارات في :

* الشقق السكنية

* أجزاء المنازل المنفردة

* الأجزاء المستأجرة مع المنازل أو الشقق أو الأراضي ، على سبيل المثال : الحدائق المستأجرة مع المنزل أو القبو أو الكراج. إن الحماية القانونية التي يوفرها القانون تمتد لتشمل تطبيق القانون على عقود منازل السكن الاجتماعي ومنازل السكن المؤمنة من قبل البلدية . وبمجرد إبرام عقد إيجار مساحة سكنية معينة فإن الاختصاص ينعقد لتطبيق قانون الإيجار على هذا العقد بشكل لا يمكن استثناءه الا في حال وجود استثناء قانوني كما في المادة الأولى الفقرة (2-5) .

إن الادعاء بعدم امكانية تطبيق قانون الإيجار على العقد محل النزاع يقع من الناحية العملية على طرف المؤجر يقع في مجال التطبيق الكامل لقانون الإيجار من حيث الواقع العملي الأبنية القديمة التي تم أخذ رخصة البناء الخاصة بها قبل عام 1945 أو الأبنية التي تم تشييدها بمساعدة من الخزينة العامة . غير أنه في مجال التطبيق الجزئي لقانون الإيجار تقع الابنية الجديدة الغير مدعومة من المال العام أي من الناحية العملية رخص البناء التي تم اصدارها بعد تاريخ 30.06.1953 ، وايضا الابنية المنشأة كملحق في الطابق الاخير والابنية ذات الصلة بها ذوات رخص البناء من عام 2002 وما بعد ، أو الابنية المملوكة ملكية خاصة والتي تم انشاءها بعد تاريخ 8.5.1945. في كل ما سبق ذكره فإن تطبيق احكام قانون الإيجار يكون بشكل جزئي و المستأجر يستفيد بشكل اساسي من احكام الحماية من انتهاء وحل العقد المذكورة بهذا القانون.

إن قانون الإيجار لا يتم تطبيقه على الفئات التالية من العقود المتعلقة : أ- شركات الاقامة (كالفنادق) وشركات تأجير الكراجات أو المواقف ، المساكن أو الملاجئ الخاصة بفئات معينة من الأشخاص كالعوانس أو المسنين أو المتدربين أو المتمرنين أو مساكن الاحداث اليافعين . ب- المساكن الخيرية أو مساكن المنظمات الاجتماعية التي يتم الاشراف عليها . ج- شقق الخدمات أو الورش . د- المنازل المصنفة على انها فئة أولى A أو ثانية B عند تحقق شرطين وهما : الأول عندما يكون منصوص بشكل كتابي على انها مستأجرة بمثابة منزل ثاني بسبب عمل يتطلب الانتقال وتغيير مكان الاقامة بشكل مؤقت. الثاني ان العلاقة الإيجارية تمتد بحد اقصى لمدة 6 اشهر . ي- منازل السياحة والاصطياف . و- في الابنية التي تتألف من منزلين مستقلين على الاكثر مثل : (المنازل العائلية المشتركة المفردة أو المزدوجة) . تجدر الاشارة هنا ايضا الى انه في الحالات التي لايمكن تطبيق قانون الإيجار على العقود المبرمة حولها طبقا للمادة الأولى منه فإنه يمكننا بالرغم من ذلك استنادا الى احكام قانونية اخرى أن نقوم بتطبيق قانون الإيجار بشكل جزئي عليها .

1.2.3. Durchsetzung der MieterInnenrechte

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist binnen bestimmter Frist eine Durchsetzung der Rechte der MieterInnen vor der Schlichtungsstelle möglich (z.B. Überprüfung der Höhe des Mietzinses und der Betriebskosten).

Eine grobe Schätzhilfe hinsichtlich der zulässigen Höhe des Mietzinses und der Betriebskosten bieten Mietzins- und Betriebskostenrechner, die u.a. von der Mietervereinigung und der Stadt Wien zur Verfügung gestellt werden:

Mietervereinigung:

- www.mietervereinigung.at/706/Mietzinsrechner
- www.mietervereinigung.at/5889/Betriebskostenrechner-fuer-Mieter

Stadt Wien:

- www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html
- <http://bit.ly/bk-rechner>

U.a. die Mietervereinigung steht ihren Mitgliedern bei der Durchsetzung ihrer Rechte als Rechtsvertretung zu Seite. Eine Mitgliedschaft ist rechtzeitig vor Durchsetzung der Ansprüche abzuschließen.

1.3. WOHNUNGSKATEGORIEN

Wohnungen in Österreich haben unterschiedliche Ausstattungskategorien (Standards). Nach diesen Kategorien richtet sich auch der Mietzins.

- Kategorie A: Die Wohnung muss in einem brauchbaren Zustand sein und eine Nutzfläche von mindestens 30m² aufweisen. Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, zeitgemäße Badegelegenheit sowie Warmwasseraufbereitung für Bad und Küche sind ebenso verpflichtend wie Zentral- oder Etagenheizung.
- Kategorie B: Die Wohnung ist in einem brauchbaren Zustand und verfügt über Zimmer, Küche, (Kochnische), Vorraum, WC und über eine zeitgemäße Badegelegenheit.
- Kategorie C: Die Wohnung ist in einem brauchbaren Zustand und hat eine Wasserentnahmestelle sowie ein WC.
- Kategorie D: Ist zwar eine Wohnung, jedoch fehlt eine Wasserentnahmestelle oder ein WC bzw. beides.

1.2.3 تنفيذ احكام قانون الإيجار

في نطاق التطبيق الكامل لقانون الإيجار فإنه خلال مدة محددة بالقانون يمكن تطبيق الحقوق المترتبة للمستأجر امام مكتب التحكيم المختص. مثال: اجراء عملية اعادة تقييم لبدل الإيجار المحدد بالعقد أو اجراء فحص لقيمة نفقات التشغيل المحددة . ولإجراء عملية تقييم تقريبي لقيمة بدل الإيجار ولنفاقات التشغيل فإن بلدية فيينا واتحاد المستأجرين يقدمون من خلال الروابط التالية امكانية اجراء التقييم بشكل مباشر

:Mietervereinigung

<https://www.mietervereinigung.at/706/Mietzinsrechner> •

<https://mietervereinigung.at/5889/Betriebskostenrechner-fuer-Mieter> •

:Stadt Wien

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html> •

<http://bit.ly/bk-rechner> •

و ايضا اتحاد المستأجرين يقدم (بغية اعمال الاحكام القانونية اللازمة) خدمة تمثيل العملاء المشتركين فيه، غير ان هذا التمثيل يتطلب من العملاء الاشتراك أولا بعضوية الاتحاد.

1.3 تصنيف الشقق

الشقق في النمسا تصنف الى فئات مختلفة (معايير) ووفقا لهذه الفئات يتحدد الإيجار.

* الفئة أ : الشقة يجب ان تكون صالحة للاستخدام ومساحتها لا تقل عن 30 متر مربع ، كما يجب ان تكون مؤلفة من غرفة و مطبخ (كابينة طبخ) ودرههه و مرحاض (تواليت) ومكان استحمام معاصر (حديث) .
اضافة الى الماء الساخن للحمام والمطبخ يجب ايضا ان تكون التدفئة (المركزية الخاصة بكامل الشقة) متوفرة للمنزل .
* الفئة ب : الشقة يجب ان تكون صالحة للإستخدام وتتألف من غرفة و مطبخ (كابينة طبخ) ودرههه مرحاض (تواليت) وحمام معاصر.

* الفئة ج : الشقة يجب أن تكون صالحة للإستخدام وفيها مصدر للمياه ومرحاض (تواليت).

* الفئة د : هي شقة ولكنها تفتقر إلى مصدر مياه أو مرحاض (تواليت) أو إلى كلاهما.



2. VOR DER ANMIETUNG EINER WOHNUNG

2.1. KOSTEN EINER WOHNUNG

Schreiben Sie zusammen, mit welchen Ausgaben Sie neben den Wohnkosten fix rechnen müssen. Dann überlegen Sie, wie viel Sie noch für eine Wohnung ausgeben können.

Zu beachten: Die monatlichen Wohnkosten (Nettomiete samt Betriebskosten, Heizkosten, Steuer, Telefongebühren, Strom etc.) sollten maximal ein Drittel des Nettoeinkommens ausmachen. Beachten Sie bei Ihrer Wohnungssuche auch, dass die Mieten nicht gleich bleiben, sondern stetig steigen. Auch sollten Sie alle einmaligen Kosten beim Mietvertragsabschluss, wie z. B. Vermittlungsprovision, Anmeldekosten für Strom und Gas, aber auch die Kosten der Wohnungseinrichtung etc. berücksichtigen.

2.2. WOHNUNGSBESICHTIGUNG

Besichtigen Sie die Wohnung mit einer Person Ihres Vertrauens. Diese kann Ihnen beistehen und gegebenenfalls als Zeuge bestätigen, was mit dem/der VermieterIn und/oder MaklerIn besprochen wurde. Besichtigen Sie die Wohnung mehrmals, um sie aufmerksam anzusehen und zu überprüfen, ob die Wohnung wirklich konkret Ihren Vorstellungen entspricht oder nicht. Abends ist eine Besichtigung nicht sinnvoll, da man bei künstlichem Licht die Mängel der Wohnung oft übersieht. Bedenken Sie bei Wohnungsbesichtigungen am Wochenende, dass werktags der Lärm in der näheren Umgebung der Wohnung meist viel stärker ist.

2.2.1. Besichtigungsschein und Mietanbot

Es kann sein, dass Ihnen der Makler/die Maklerin einen Besichtigungsschein zur Unterschrift vorlegt. Mit einem Besichtigungsschein bestätigen Sie als WohnungssuchendeR nur, dass Ihnen eine bestimmte Wohnung vom/von der MaklerIn zur Besichtigung angeboten wurde und dass Sie, falls es zu einem Mietvertragsabschluss kommt, dem/der MaklerIn eine Vermittlungsprovision bezahlen werden. Stellen Sie bei Unterzeichnung des Besichtigungsscheines sicher, dass Sie nicht unwillentlich ein Mietanbot unterzeichnen. Im Mietanbot bekundet man verbindlich, den Mietvertrag abschließen zu wollen. Der Vertrag kommt dann durch Annahme des Mietanbots durch den/die MieterIn zustande. Sofern das Mietangebot des/der MaklerIn oder EigentümerIn (Hausverwaltung) am Tag der Erstbesichtigung der Wohnung unterschrieben wird und die Wohnung zum Hauptwohnsitz werden hätte sollen, besteht aber die Möglichkeit, innerhalb einer Woche schriftlich zurückzutreten.

2. قبل القيام باستئجار المنزل

2.1 تكاليف المنزل

يجب أن تقوم بكتابة كل التكاليف التي يجب عليك دفعها بشكل عام ، وبعدها يمكن حساب مقدار المال الذي يمكن دفعه كإيجار للمنزل وكقاعدة في هذا الإطار يمكننا القول :

أن إيجار المنزل الصافي إضافة إلى تكاليف التشغيل والتدفئة والكهرباء مع مبلغ الضريبة الواجب دفعها وأية مصاريف أخرى لازمة يجب ألا تتجاوز ثلث الدخل الشهري للمستأجر

ويجب ان تقوم بالاخذ بعين الاعتبار أن الإيجار الشهري يمكن أن يزيد في المستقبل (طبقاً لقواعد محددة بالقانون) ومن المفيد أيضاً مراعاة كافة التكاليف الثانوية الإضافية المترتبة على استئجار المنزل (والتي يجب دفعها في الغالب لمرة واحدة فقط) وكمثال على ذلك المبالغ الواجب دفعها لقاء عمولة السمسار ومبالغ تجهيز المنزل للسكن ورسوم التسجيل لدى مؤسسة الكهرباء والغاز .. الخ

2.2 معاينة المنزل

من الأفضل القيام بمعاينة المنزل برفقة أحد الأصدقاء التي تثق بهم والذي يمكنه أن يقوم بدورالشاهد (عند الضرورة) للتأكيد على الإتفاقات التي تمت بشأن المنزل مع المؤجر أو السمسار.

قم بمعاينة المنزل عدة مرات للتأكد من أن المنزل يلبي الإحتياجات الخاصة بك بشكل كامل ، ومن الأفضل تجنب معاينة المنزل في المساء لأن الإنارة لا تكون كافية لكشف الاخطاء وبيان العيوب الخاصة بالمنزل ، ومن المستحسن ايضاً ألا تتم المعاينة أيام العطل لأنه من غير الممكن عندها ملاحظة الضوضاء الناتجة من المحيط والتي من الممكن أن تكون في أيام العمل العادية صاخبة بشكل كبير

2.2.1 محضر معاينة الشقة وعرض التأجير

ان هذه الورقة تؤكد انك قد قمت بمعاينة شقة معينة عن طريق السمسار المكلف بهذا الامر ، وتوقيع هذه الورقة يؤكد اثبات ذلك ، وهي هامة لتأكيد حق السمسار في العمولة في حال تم استئجار هذه الشقة لاحقاً من قبلك . يجب التأكد عند التوقيع على ورقة المعاينة ان التوقيع لا يتم (بغير قصد) على عرض تأجير حيث أن المستأجر في عرض التأجير يصرح بأنه راغب بأن يقوم بإبرام عقد الإيجار وبالتالي يتم انعقاد العقد بحسب البنود التي تم ذكرها بعرض التأجير بمجرد التوقيع عليه من طرف المؤجر، ولكن طالما انا عرض التأجير المقدم من قبل السمسار أو مالك المنزل قد تم توقيعه بنفس اليوم الذي تم فيه معاينة المنزل لأول مرة والمنزل المحدد بالعقد من المفترض ان يستخدم كمنزل اساسي للسكن ، عندها يمكن ان يتم خلال مدة اسبوع من تاريخ التوقيع التراجع بشكل كتابي عن العرض الموقع

3. MAKLER_IN

3.1. PFLICHTEN DES/DER IMMOBILIENMAKLER_IN

Der/die ImmobilienmaklerIn ist insbesondere verpflichtet darauf hinzuweisen, dass er/sie als ImmobilienmaklerIn einschreitet. Er/Sie muss mitteilen, wenn er/sie als DoppelmaklerIn tätig wird und auch in einem Auftragsverhältnis mit dem/der WohnungsabgeberIn steht (was bei den meisten Vermittlungen der Fall ist). Der/die MaklerIn muss Ihre Interessen redlich und sorgfältig wahren, Sie beraten, Ihnen alle die Wohnung und den Mietvertragsabschluss betreffenden Informationen mitteilen, die für den Vertragsabschluss von Bedeutung sein können, und sämtliche voraussichtlich erwachsende Kosten, die durch den Mietvertragsabschluss entstehen könnten, bekanntgeben. Außerdem muss der/die ImmobilienmaklerIn die Höhe der Provision schriftlich mitteilen und Sie unverzüglich auf ein wirtschaftliches oder familiäres Nahverhältnis zu VermieterIn/Verwaltung hinweisen.

3.2. AUSKÜNFTEN GEGENÜBER DEM/DER MAKLER_IN

An sich sind nur Fragen, die für den/die VermieterIn von wesentlichem Interesse für den Mietvertragsabschluss sein können, berechtigt. Das sind z. B. bestimmte Fragen zur Person und etwaigen MitbewohnerInnen (Name, Alter, bisherige Anschrift), aber auch die Frage nach dem Arbeitsverhältnis kann zulässig sein, genauso wie Fragen zum Nettoeinkommen. Der/die VermieterIn muss und darf sich ein Bild davon machen können, ob Sie auch wirklich die Miete dauerhaft bezahlen können. Diese Fragen sind daher wahrheitsgemäß zu beantworten. Fragen nach bestehenden oder geplanten Schwangerschaften, der sexuellen Neigung, Religion, Hautfarbe, Nationalität, persönlichen Vorlieben und Krankheiten sind unzulässig, da sie in die Privatsphäre des/der MietinteressentIn eingreifen. Solche Fragen müssen nicht bzw. nicht wahrheitsgemäß beantwortet werden.

3.3. MAKLERVERTRAG

Nur auf Basis eines Maklervertrags darf der/die MaklerIn bei erfolgreich vermitteltem Rechtsgeschäft eine Provision verlangen.

Ein Vertrag mit dem/der MaklerIn muss aber nicht ausdrücklich durch die Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages zustande kommen. Er kann auch bereits schlüssig, z. B. durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit dem/der MaklerIn oder durch die Unterzeichnung eines Besichtigungsscheines, abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages dient der Absicherung des/der MaklerIn. Bei Abschluss des Mietvertrages darf er/sie seine Provision verlangen. Trotzdem gilt: Nie etwas unterschreiben, ohne es vorher gut durchgelesen zu haben! Im Zweifelsfall lieber nicht unterschreiben und vorher noch eine Rechtsauskunft einholen.

3.4. MAKLERPROVISION

Der/die MaklerIn hat erst dann Anspruch auf eine Provision, wenn das vermittelte Rechtsgeschäft, in diesem Fall also der Mietvertrag, zustande gekommen ist. Anzahlungen oder Vorauszahlungen sind keine zu leisten.

3.1 واجبات (السمسار) الوسيط العقاري

يجب على الوسيط العقاري ان يبين في بداية عمله صفته التي يعمل بها (اي انه سمسار) ، ويجب عليه ان يوضح ايضا فيما اذا كان يعمل بشكل مزدوج (لصالح طرفي العقد) ام لصالح المؤجر فقط ، ويجب عليه ان يوضح الامر في حال وجود وكالة له من قبل المؤجر (وهي الحالة الغالبة) ام لا.

يتوجب على السمسار ايضا ان يقوم بأداء عمله وهو مساعدتك على ايجاد المنزل المناسب لاحتياجاتك بكل صدق وامانة وان يحرص على توضيح كل المعلومات المتعلقة بالعقار والتي قد تكون لها اثار هامة ضمن العقد المراد اتمامه.

وايضا يجب ذكر كافة التكاليف (الحالية والمستقبلية) المترتبة على عملية الاستئجار والتي من الممكن ان تتصاعد خلال فترة الإيجار.

وبالاضافة لذلك يجب على السمسار ان يقوم بتحديد قيمة العمولة المقدرة بشكل كتابي (حتى لا يتم التلاعب أو التغيير) وأن يقوم فوراً بإعلام المؤجر أو المسؤول عن ادارة المنزل بمجريات الامور.

3.2 المعلومات التي تهتم السمسار

هي الأسئلة المتعلقة بشكل جوهري بعقد الإيجار والتي يمكن ان تكون مهمة بالنسبة للمؤجر، كأحقبة المؤجر بالسؤال عن اسم وعمر المستأجر، وسكنه القديم وعدد الأشخاص الذين سيستخدمون السكن ، وأيضا الأسئلة المتعلقة بعمله ودخله الصافي حيث تمكن هذه الاسئلة المؤجر من أن يكون صورة واضحة عن المستأجر ومدى ملاءمته للسكن في المنزل الجديد ، وفيما اذا كان يستطيع بشكل متواصل ان يدفع الإيجار ام لا ، وبالتالي هذه الاسئلة يجب ان تجاب بشكل مطابق للواقع والحقيقة.

اما الأسئلة المتعلقة بميوله الشخصية أو دينه أو بلده الاصلي أو لون بشرته و فيما اذا كان ينوي ان ينجب اطفالا ام لا أو ما إذا كان يعاني من امراض ، فهي أسئلة غير مشروعة ويمكن للمستأجر إما ألا يجيب عليها أو أن يخالف الواقع في اجابته عليها لأنها أسئلة تتصل بالحالة الخاصة به شخصياً ولا علاقة لها بعقد الإيجار.

3.3 عقد السمسرة

إن الحق في تقاضي السمسار للعمولة هو فقط لاستناده الى عقد سمسرة ، وعقد السمسرة هذا هو بطبيعة الحال نتيجة لإبرام الاتفاق بين أطراف العقد (المؤجر والمستأجر)

ولكن يمكن لعقد السمسرة الا يتم تحريره بشكل كتابي واضح (كما هو الحال بباقي العقود) ومع ذلك فهو يبقى ملزماً ، وكمثال على ذلك الاتفاق مع السمسار على موعد لمعاينة المنزل.

ان توقيع عقد السمسرة يفيد بان السمسار يضمن أن يحصل على العمولة في حال تم الإتفاق والوصول لتوقيع عقد الإيجار.

مع ذلك يجب الا يتم التوقيع على اي شئ ما لم يتم قراءته بشكل جيد وفي حال لم يكن الشخص متأكد من المحتوى فعليه ألا يقوم بتوقيع أي ورقة ، وان يقوم باجراء الاستشارة القانونية اللازمة.

3.4 عمولة السمسار

يستحق السمسار العمولة عندما يتم الإتفاق على عقد الإيجار (اي عندما نصل الى نقطة انتقال الحق القانوني بالإيجار للمستأجر عن طريق عقد الإيجار) وقبل الوصول إلى هذه النقطة لا يستحق السمسار أي عمولة أو دفعة مقدمة.

3.4.1. Höhe der Provision

Bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen stehen dem/der MaklerIn maximal zwei Bruttomonatsmieten zu. Bei auf drei Jahre befristeten Mietverträgen steht nur eine Monatsmiete zu. Ist der/die MaklerIn gleichzeitig als HausverwalterIn tätig, so darf er/sie jeweils maximal die Hälfte verlangen. Eine Bruttomonatsmiete errechnet sich folgendermaßen: Nettomietzins und Betriebskosten werden addiert und auf diese Summe werden 20 % Umsatzsteuer (USt.) aufgeschlagen.

3.4.2. Unzulässigkeit einer Maklerprovision

Eine Provision ist unzulässig, wenn der/die ImmobilienmaklerIn auch gleichzeitig VertragspartnerIn des Mietvertrages ist (z. B. EigentümerIn des Hauses), der Mietvertrag mit einem/einer Angehörigen des/der ImmobilienmaklerIn abgeschlossen wird, mit dem er/sie eine sehr enge und intensive Nahebeziehung hat (z. B. Mietvertrag mit EhepartnerIn des/der MaklerIn), wenn der/die ImmobilienmaklerIn mit dem/der VermieterIn in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Nahverhältnis steht und Sie nicht unverzüglich darauf hinweist oder wenn der/die ImmobilienmaklerIn, der/die gleichzeitig HausverwalterIn des Mietobjektes ist, keine den Mietvertragsabschluss fördernden Aktivitäten setzt (z. B. Inserataufgabe oder Besichtigung der Wohnung).

3.4.3. Rückforderung unzulässiger Provisionen

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann eine gänzlich unzulässige bzw. überhöhte Provision binnen zehn Jahren zurückgefordert werden. Eine überhöhte Maklerprovision, die nicht offenkundig unangemessen ist, muss aber binnen drei Jahren gerichtlich eingeklagt werden.

4. MIETVERTRAG

4.1. INHALT EINES MIETVERTRAGES

Ein Mietvertrag ist eine mündliche, schriftliche oder stillschweigende Vereinbarung zwischen VermieterIn und MieterIn über ein bestimmtes Mietobjekt zu einem bestimmten Mietzins. Zur besseren Beweisbarkeit sollten die wichtigsten Vertragsinhalte jedoch schriftlich festgehalten werden, insbesondere um welche Wohnung es sich handelt, wie groß sie ist, ob ein Haupt- oder Untermietvertrag abgeschlossen wird, zu welchem Mietzins gemietet wird, wie hoch die Betriebskosten sind und auf welche Dauer der Vertrag abgeschlossen wird. Nützlich können auch noch weitere Vereinbarungen sein, die für die Vertragsparteien wichtig sind. Es macht daher vor einer Vertragsunterzeichnung immer Sinn, den Mietvertrag von einer rechtskundigen Person überprüfen zu lassen.

3.4.1 قيمة عمولة السمسار

عندما يكون عقد الإيجار غير محدد المدة أو عندما يكون محدد بمدة تزيد عن ثلاث سنوات عندها يحق للسمسار أخذ عمولة تعادل بحد أقصى قيمة إيجار شهرين من مبلغ الإيجار الكلي المحدد بالعقد. اما عندما تكون مدة التأجير المنتق عليها هي ثلاث سنوات فقط عندها يحق له اخذ عمولة تعادل قيمة الإيجار الشهري لشهر واحد فقط كحد أقصى من مبلغ الإيجار الكلي المحدد بالعقد. ولكن عندما يكون السمسار في نفس الوقت هو المسؤول عن ادارة العين المؤجرة عندها يحق له كحد أقصى ان ياخذ نصف ما هو مقدر له في حال لم يكن هو المسؤول عن ادارة العقار. يتم حساب قيمة الإيجار الشهري الكلي المستحق كعمولة للسمسار على النحو الآتي :

نقوم بإضافة بدل الإيجار الصافي الى نفقات التشغيل المحددة بالعقد وبعد الجمع يتم حساب 20% كضريبة على الناتج والمجموع يكون هو قيمة الإيجار الشهري الواجب احتسابه

3.4.2 العمولة المخالفة للقانون

تكون العمولة غير مشروعة عندما يكون السمسار هو نفسه أحد أطراف عقد الإيجار (اي عندما يكون السمسار هو نفسه احد مالكي العقار) أو عندما يكون للسمسار صلة قرابة وثيقة مع أحد أطراف العقد (كأن يكون أحد أطراف العقد زوجاً للسمسار أو ابناً له) وفي حال وجود صلة وثيقة للسمسار مع أحد أطراف العقد يجب عليه فوراً أن يشير الى هذه الصفة ، ونفس الأمر ينطبق أيضاً عندما يكون السمسار هو نفسه المسؤول عن إدارة العقار ولم يقوم بأي عمل من شأنه أن يساعد على إتمام العقد وكمثال على ذلك (كأن يقوم بوضع إعلان للعين المراد تأجيرها)

3.4.3 المطالبة بمبلغ العمولة المبالغ فيها

في حال خضوع العين المؤجرة لمجال التطبيق الكامل لقانون الإيجار عندها يكون الحق بالمطالبة بالمبالغ المدفوعة بغير وجه حق والتي هي بطبيعة الحال غير قانونية ممتداً لمدة 10 سنوات . ولكن عندما يكون هناك مبالغ مستحقة الدفع ولكن تم استيفاء قيمة أكثر من القيمة المحددة لها ضمن القانون عندها تكون المطالبة بإعادة المبالغ الزائدة عن الحد القانوني عن طريق القضاء ضمن مهلة 3 سنوات فقط.

4. عقد الإيجار

4.1 محتوى عقد الإيجار

إن عقد الإيجار يمكن أن يكون عقد شفهي أو عقد كتابي أو عقد ضمني ، ويتم تنظيم هذا العقد بين المؤجر والمستأجر، وتحدد فيه العين المراد تأجيرها ومواصفاتها وقيمة الإيجار المطلوب. ولسهولة إثبات هذه الأمور يجب أن يتم تحرير هذا العقد بشكل كتابي ، وبشكل خاص يجب أن يتم كتابة ما هو العقار المراد تأجيره ، وما هي مواصفاته ومساحته ، وهل العقد الذي سيحضر على اساس أن التأجير اساسي أم ثانوي ويجب أن يتم أيضاً كتابة قيمة بدل الإيجار الصافي بالعقد وقيمة النفقات التشغيلية وما هي المدة الإيجارية المتفق عليها ومن المستحسن أيضاً كتابة كل الأشياء المهمة التي تم الإتفاق عليها من قبل الطرفين في العقد، ولهذا فإنه من الحكمة عرض العقد قبل التوقيع عليه على اختصاصي قانوني لدراسته واعطاء الرأي القانوني فيه.

4.2. MIETER_IN ODER UNTERMETER_IN

Grundsätzlich unterscheidet man Hauptmiet- und Untermietverträge. Ein Hauptmietvertrag liegt vor, wenn man von EigentümerIn oder FruchtnießerIn mietet.

Mietet man jedoch vom/von der HauptmieterIn, so liegt ein Untermietvertrag vor, der vom Bestehen des Hauptmietverhältnisses abhängt. UntermieterInnen genießen weniger Rechte als HauptmieterInnen.

4.3. PFLICHTEN AUS DEM MIETVERTRAG

4.3.1. Bezahlung des Mietzinses

Ihre wichtigste Pflicht aus dem Mietvertrag ist natürlich die, die vereinbarte Miete regelmäßig und in voller Höhe zu bezahlen. Spätestens am 5. eines jeden Kalendermonats müssen Sie die Überweisung machen! Die meisten VermieterInnen verlangen entweder einen Dauerauftrag oder die Erlaubnis, den Betrag von Ihrem Konto einzuziehen (Lastschriftverfahren).

4.3.2. Umgang mit dem Mietgegenstand

Da die Wohnung Ihnen ja nicht gehört, müssen Sie schauen, dass Sie keinen Schaden an ihr verursachen.

Sie dürfen keine größeren Umbauarbeiten vornehmen, die nicht mit dem/der VermieterIn abgesprochen sind, und müssen die Wohnung pfleglich behandeln. Zu dieser Pflicht gehört außerdem, dass Sie auch Ihren NachbarInnen gegenüber rücksichtsvoll sind. Wohnen Sie mit anderen zusammen, ist es Ihre Verantwortung, dass auch sie sich angemessen verhalten. Rechte und Pflichten gehören fast immer eng zusammen. Aus den Rechten ergeben sich Pflichten und Ihre Pflichten geben einem Dritten Ihnen gegenüber gewisse Rechte. Ganz konkret beim Mietvertrag: Kommen Sie Ihren Pflichten als MieterIn nicht nach, hat der/die VermieterIn in manchen Fällen sogar das Recht, Ihnen zu kündigen.

4.3.3. Weitere Pflichten

Duldungspflicht: Sie müssen gewisse Maßnahmen des/der VermieterIn zulassen. Dazu gehören Baumaßnahmen, Verbesserungsarbeiten und Reparaturen – sowohl in Ihrer Wohnung als auch am/im Haus oder in einer anderen Wohnung, auch wenn diese Arbeiten direkte Auswirkungen auf Sie haben. Ein Beispiel dafür wäre ein Wasserschaden in der Wohnung unter Ihnen, der nur durch den Boden Ihres Badezimmers behoben werden kann.

Sie müssen den/die VermieterIn und andere von ihm/ihr beauftragte Personen aus wichtigen Gründen in Ihre Wohnung lassen, um z. B. Reparaturen durchzuführen. Der/Die VermieterIn muss sich aber ein bis zwei Wochen vorher ankündigen und den Termin mit Ihnen abstimmen – außer bei Gefahr im Verzug.

Sie müssen Veränderungen Ihrer Wohnung zustimmen, wenn sie zwingend nötig sind, wie etwa die Reparatur einer undichten Gasleitung. Auch Maßnahmen, die der Verbesserung des Hauses dienen, müssen Sie dulden. Allerdings dürfen die Beeinträchtigungen, die Ihnen dadurch entstehen, weder gravierend noch dauerhaft sein.

4.2 الإيجار اساسي أو ثانوي ؟

إن عقد الإيجار الأساسي : هو عقد منظم بين المالك أو المنتفع من العقار من جهة وبين المستأجر من جهة أخرى، اما عقد الإيجار الثانوي : فهو عندما يقوم مستأجر أساسي باستئجار عقار ما وإعادة تأجيره مرة أخرى عندها يكون عقد الإيجار الناشئ (الثانوي) مرتبط ومحدد بالشروط المنصوص عليها بعقد الإيجار الأساسي . وبجميع الأحوال فإن المستأجر الثانوي يتمتع بحقوق أقل من المستأجر الأساسي.

4.3 الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار

4.3.1 تأدية الأجرة

ان الالتزام الأهم الناتج عن عقد الإيجار هو بالطبع الإلتزام بتأدية الأجرة بشكل دائم ومستمر طوال فترة العقد ، ومن الواجب على المستأجر أن يدفع الأجرة كاملة خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام من بداية كل شهر ميلادي ، وفي كثير من الأحيان يطلب المؤجر أن يتم اجراء تحويل بنكي مستمر باسمه من البنك مباشرة لحسابه أو أن يتم اعطاؤه الصلاحية بأن يقوم باستقطاع مبلغ الأجرة في كل شهر من حساب المستأجر.

4.3.2 استخدام العين المؤجرة

طالما أن المنزل أو العين المؤجرة لاتعود ملكيتها لك ، يجب عليك اذاً كمستأجر أن تراعي طوال فترة الإيجار عدم إحداث أضرار جسيمة بها ، وكذلك من الواجب قبل إجراء أي تغييرات هامة إعلام المؤجر بهذه التغييرات وأخذ موافقته عليها. ويندرج أيضا تحت اطار المراعاة في الاستخدام ، أن يقوم المستأجر بمراعاة الجيران الذين يشاركونهم البناء وعدم التسبب في الازعاج لهم ، سواء أكانو جيراناً يشاركونهم نفس البناء ام أشخاصاً آخرين يشاركونه نفس المنزل ، لكي يكون بذلك المكان المؤجر مناسباً لعيش كل الأشخاص الذين لهم حق بذلك. وحيث ان الحقوق والواجبات شيئان مرتبطان بمعظم الاحيان بشكل وثيق معاً وحيث انه من الحقوق تنبثق الواجبات لانه عن طريق الواجبات المفروضة علينا يتم ضمان حقوق الأشخاص الآخرين. يجب التنويه الى انه في عقد الإيجار عندما لا تلتزم (كمستأجر) بواجباتك المفروضة ، فإن هذا الامر (في كثير من الحالات) يعطي الحق للمؤجر في طلب انهاء العقد وفض العلاقة الإيجارية القائمة.

4.3.3 واجبات أخرى

الإلتزام بالسماح للمؤجر بإجراء بعض الأعمال الضرورية للبناء ، ومن قبيل هذه الأمور هو السماح للمؤجر بإجراء التحسينات والصيانات الضرورية سواء أكانت هذه الأعمال ضرورية للعين المؤجرة مباشرة أم للمنازل المحيطة بها حتى و لو كانت هذه الأعمال لها آثار مباشرة على المستأجر وعلى مكان سكنه وكمثال على ذلك : السماح للمؤجر أو للأشخاص المكلفين من قبله بإجراء إصلاح لأنابيب المياه المهترئة الخاصة بأحد الجيران والتي لا يمكن إصلاحها إلا عن طريق أحد غرف الحمام الخاص بالمستأجر.

وأيضاً كافة الأمور الضرورية والتي لسببٍ وجيه لايمكن أن تتم إلا عن طريق السماح للمؤجر أو للمكلفين من قبله بأن يدخلو للمنزل ، وعلى الجانب الآخر من ذلك فإنه يجب على المؤجر أن يقوم بإبلاغ المستأجر قبل مدة اسبوع أو اسبوعين بضرورة القيام بهذه الأعمال ليتم عمل موعود متناسب والأعمال المراد انجازها ، إلا في حالات الضرورة والتي لا يمكن الانتظار معها ، فإنه يتعين على المستأجر أن يوافق على الفور على الاجراءات التي من الضروري اتخاذها ، كما في حالة وجود تسرب في انابيب الغاز ، كما أن الحال لايفتعل عند إجراء تحسينات تخدم المنزل فإنه يجب عليك كمستأجر ان تقول بالسماح بها ايضا ، غير انه يمكن لهذه الاشغال التي قد تسببها اعمال الاصلاح ان تكون مزعجة وتستمر لمُد طويل.

4.4. RECHTE AUS DEM MIETVERTRAG

Dadurch, dass Sie den Mietvertrag unterschreiben und den Mietzins bezahlen, erwerben Sie sich in Bezug auf die betreffende Wohnung bestimmte Rechte.

4.4.1. Nutzungsrecht

Ihr wichtigstes Recht aus dem Mietvertrag ist das alleinige Nutzungsrecht an der im Mietvertrag beschriebenen Wohnung – inklusive der mitvermieteten Nebenräume wie z. B. ein Kellerabteil. Das heißt auch, dass sich keiner gegen Ihren Willen Zugang zur Wohnung verschaffen darf. Auch der/die VermieterIn nicht! Und natürlich darf Ihnen auch niemand den Zugang zu Ihrer Wohnung verwehren.

4.4.2. Recht auf Schlüssel und Reserveschlüssel

Der Mietvertrag verpflichtet den/die VermieterIn dazu, Ihnen uneingeschränkten Zutritt zur Wohnung, ihren Nebenräumen und den Zugängen zu geben. Er/Sie muss Ihnen auf seine/ ihre Kosten die dazu nötigen Schlüssel zur Verfügung stellen: den für das Haustor, den für die Wohnung und gegebenenfalls auch den für das Kellerabteil. Außerdem haben Sie Anspruch auf je einen Reserveschlüssel.

4.4.3. Recht auf den vereinbarten Zustand der Wohnung

Wird im Mietvertrag der Zustand der Wohnung beschrieben, muss sie Ihnen auch so zur Verfügung gestellt werden. Steht z. B. „toprenoviert“ im Mietvertrag, ist die Wohnung bei der Übergabe dagegen mangelhaft, können Sie beim/bei der VermieterIn entweder auf die entsprechenden Renovierungsarbeiten oder eine Mietzinsminderung bestehen.

4.5. KAUTION

Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung. Sie dient VermieterInnen als Ausfallrücklage für alle zukünftigen Forderungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, so zum Beispiel wenn die Wohnung beschädigt zurückgestellt wird oder die Miete nicht bezahlt wird. Ein Kautionsvertrag muss vertraglich vereinbart werden.

4.5.1. Höhe der Kautionsvereinbarung

Die Kautionsvereinbarung darf höchstens sechs Bruttomonatsmieten umfassen. Ausnahme: Bei einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis, weil z. B. mit Ihrer Wohnung wertvolle Möbel oder eine Luxusausstattung mitvermietet wird. In der Regel werden derzeit drei Monatsmieten verlangt. Es ist ratsam, die Übergabe der Kautionsvereinbarung durch eine schriftliche Quittung sowie durch einen Vermerk im Mietvertrag zu dokumentieren. Wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen und den Vertrag beenden, müssen Sie beweisen, dass Sie eine Kautionsvereinbarung übergeben haben. Bei einer mündlichen Kautionsvereinbarung ist das nur sehr schwer nachweisbar!

4.4 الحقوق الناتجة عن عقد الإيجار

كنتيجة لتوقيعك على عقد الإيجار ودفعك للإيجار المتفق عليه فإنك تكتسب على العقار محل العقد عددا من الحقوق وهي :

4.4.1 الحق في الاستعمال

ان من أهم الحقوق المكتسبة بالنسبة لك كمستأجر هو الحق الخاص باستعمال المأجور لوحده كما في ذلك الغرف أو الأشياء الملحقة به كالبهو على سبيل المثال :
وهذا يعني أيضاً انه لا يحق لاحد (ايا يكن) الدخول الى المنزل دون اذتك ، وايضا لا يحق لأي أحد الحيلولة دون ممارستك لحقك بالدخول الى المنزل المُستأجر كما في ذلك المؤجر نفسه.

4.4.2 الحق في الحصول على نسختين من مفاتيح العقار

ان عقد الإيجار يلزم المؤجر بان يؤمن لك كمستأجر الحق في الدخول الغير المشروط على العقار والغرف أو الأشياء الأخرى الملحقة به ، ويجب عليه وعلى نفقته الخاصة ان يقوم بتأمين المفاتيح اللازمة لذلك سواء أكانت خاصة بباب البناء أو المنزل أو باب القبو وغيرها من الملحقات ، بالإضافة لذلك للمستأجر الحق في أخذ نسخة اضافية من المفاتيح للضرورة ، كما في حالة السفر حيث يتطلب الامر وجود شخص يقوم بالاهتمام بالمنزل اثناء غياب المستأجر عنه.

4.4.3 الحق في استلام الشقة بالحالة المتفق عليها بالعقد

يجب في عقد الإيجار أن يتم وصف حالة المنزل ووضعه ، ويجب أن يتم التسليم بنفس الحالة و المواصفات التي تم وصفها بالعقد ، وكمثال على ذلك : تم بالعقد وصف المنزل (بالمحدد حديثاً بشكل كامل) عندها يجب التسليم وفق هذه الحالة ، اما في حال عدم مطابقة التسليم للحالة الموصوفة بالعقد عندها يحق لك تجاه المؤجر مايلي :
-اما ان تطالب بالحالة الموصوفة والمذكورة بالعقد
-أو ان تطالب بتخفيض الإيجار بشكل يتناسب والحالة الفعلية المُسلمة.

4.5 التأمين

تأمين الإيجار : هو ضمانة للمؤجر في حال وجود نقص أو عيب أو خلل في العقار المأجور بعد إعادته في المستقبل من قبل المستأجر. وكمثال على ذلك هو إعادة المنزل بحالة سيئة ، وهو ضمانة أيضاً في حال عدم دفع الإيجار من قبل المستأجر والتأمين هو أمر يجب أن يتم الإتفاق عليه بعقد الإيجار

4.5.1 مقدار التأمين

التأمين يمكن أن يكون بحد أعلى ما يعادل مجموع الأجرة الشهرية الإجمالية (اي الاجرة الصافية بعد إضافة نفقات التشغيل والضريبة) لستة اشهر معاً ، ولكن بشكل استثنائي ولضرورات التأمين الكامل فإنه في حال وجود تجهيزات خاصة أو اشياء ثمينة في المنزل يمكن ان يتم استيفاء قيمة أعلى من ذلك.
وتجدر الإشارة الى أنه من الناحية العملية يتم عادةً المطالبة باستيفاء مقدار الاجرة الاجمالي لمدة ثلاثة أشهر فقط.
ويجب الإنتباه إلى ضرورة أن يتم تسليم المبلغ بإيصال مكتوب وموقع من قبل المؤجر ، وأيضاً أن يتم كتابة ذلك في متن العقد حتى تسهل عملية الإثبات في حال أراد المستأجر الخروج من المنزل وانهاء العقد. ويجب ألا يتم الإعتماد على الوعد الشفهي ابداً لأنه يعد دليلاً ضعيفاً جداً لدى الحاجة للإثبات.

5. WOHNEN IN EINER MIETWOHNUNG

5.1. BEHÖRDENGÄNGE NACH MIETVERTRAGSABSCHLUSS

Innerhalb von drei Werktagen müssen alle im neuen Haushalt lebenden Personen ihren Wohnsitz bei der zuständigen Behörde (in Wien: Bezirksamt) mit folgenden Dokumenten anmelden:

- Lichtbildausweis, aus dem die Staatsangehörigkeit ersichtlich ist
- Ausgefüllter und auch vom/von der VermieterIn unterschriebener Meldezettel (Vorlage erhältlich bei den Behörden oder online über www.help.gv.at unter „Formulare“)

Zusätzlich müssen folgende Stellen kontaktiert werden:

- Anmeldung von Strom/Gas. Das für den einzelnen Haushalt günstigste Strom- und Gasangebot kann mit Hilfe des Tarifkalkulators der e-Control berechnet werden: <https://www.e-control.at/konsumenten/service-und-beratung/toolbox/tarifkalkulator>
- Registrierung bei GIS zwecks Rundfunk und Fernsehgebühren

Der Meldezettel ist ein amtliches und wichtiges Dokument, welches Sie immer wieder bei Behörden (Schulen, Ämtern etc.) vorweisen müssen. Bewahren Sie den Meldezettel sorgsam auf.

5.2. ZUSTÄNDIGKEIT BEI REPARATUREN

Es gibt keine Wohnung, in der nicht ab und zu einmal eine Reparatur fällig wird. Häufig stellt sich dabei die Frage, wer das dann bezahlen muss: der/die MieterIn oder der/die VermieterIn. Die rechtliche Lage dazu ist äußerst kompliziert und nicht immer eindeutig. Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern gibt es zwar klare gesetzliche Regelungen über die generelle Erhaltungspflicht des/der VermieterIn; es gibt aber auch unterschiedliche Gerichtsurteile, inwieweit man im Vertrag von diesen Regelungen abweichen darf.

Für private Altbaumietwohnungen (errichtet vor 1945), Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen kann man Folgendes sagen:

5.2.1. Pflichten des/der MieterIn

- Wartung der Wohnung samt Einrichtungen inklusive der Heizung, Sanitäranlagen, Wasser-, Gas- und Elektroleitungen.
- Pflege, Reinigung, Justierung der Fenster
- Service der Therme
- Sofortige Benachrichtigung des/der VermieterIn bei ersten Schäden der Wohnung und des Hauses oder bei Gesundheitsgefährdung.

5. ما بعد عقد الإيجار

5.1 الإجراءات الإدارية بعد إبرام عقد الإيجار

يجب خلال أيام العمل الثلاثة الأولى على كل الأشخاص القاطنين في المنزل المستأجر الجديد أن يقومو بتسجيل عنوانهم الجديد بالمكتب الاداري المختص في الحي الواقع فيه المنزل مع أخذ المستندات التالية :

- * الهوية الشخصية التي تظهر صورة الشخص وتبين جنسيته .

- * تعبئة طلب تسجيل ويجب توقيع هذا الطلب من المؤجر ، حيث يتم اخذه من مكتب التسجيل أو الكترونيا عبر الرابط:
www.help.gv.at

يجب بالاضافة الى ذلك أن يتم الاتصال بالجهات التالية :

- * شركة الكهرباء وشركة الغاز لاجراء التسجيل بهما وللحصول على افضل عروض للغاز والكهرباء يمكن الاستعانة بالحاسب لاجراء التقييم عن طريق الرابط:

<https://www.e-control.at/konsumenten/service-und-beratung/toolbox/tarifikalkulator>

- * شركة الارسال التلفزيوني لدفع رسوم التلفاز والراديو في حال وجودهما.

إن إستمارة تسجيل العنوان هي وثيقة مهمة يحتاجها الشخص في مختلف الدوائر (كالمدراس الحكومية وغيرها) لاثبات مكان اقامته، وعليه يجب المحافظة عليها والاحتفاظ بها .

5.2 المسؤول عن الإصلاحات

لا يوجد منزل لا يحتاج بين الحين والآخر للإصلاح ، والسؤال الشائع في مثل هذه الحالة هو :من الذي يجب أن يتحمل التكاليف المترتبة على ذلك؟ هل هو المستأجر ام المؤجر؟

في الحقيقة إن الإجابة على هذا السؤال صعبة ومعقدة وليست واضحة في كثير من الحالات.

ففي حالة الإستئجار لشقة مملوكة ملكية خاصة أو منزل عائلي فإننا نكون هنا امام حالة يمكننا القول معها انه هناك قاعدة محددة وواضحة توضح الالتزامات الواجبة على المؤجر، ولكن يوجد العديد من الأحكام القضائية المختلفة والتي من الممكن استقراء بعض الاحكام الوارد فيها بحيث نحدد الى اي مدى يمكن للشخص ان يحدد عن هذه القواعد في العقد المبرم .

في المنازل القديمة (الابنية السكنية التي تم بناؤها قبل عام 1945) وابنية السكن الاجتماعية وابنية الاسكان البلدي يمكننا ان نقول الآتي:

5.2.1 التزامات المستأجر :

- * واجب المحافظة على المنزل بشكل عام وجميع المرافق الخاصة به ، بما في ذلك جهاز التدفئة والمرافق الصحية والأنابيب أو التمديدات الخاصة بالمياه أوالغاز أوالكهرباء

- * وواجب القيام بصيانة وتنظيف النوافذ

- * والمحافظة على جهاز تسخين المياه والنظافة بشكل عام

- * وفي حال وجود خلل أو عيب ما بالمنزل يجب اعلام المؤجر فوراً بذلك وبشكل خاص فيما اذا كان هناك خطر على الصحة

5.2.2. Pflichten des/der VermieterIn

- Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses.
- Erhaltung der mitvermieteten Heizthermen, Wasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte und die dazu nötigen Reparaturen.
- Reparaturen in der Wohnung, die ernste Schäden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung verursachen.

5.2.3. Umbaupläne des/der MieterIn

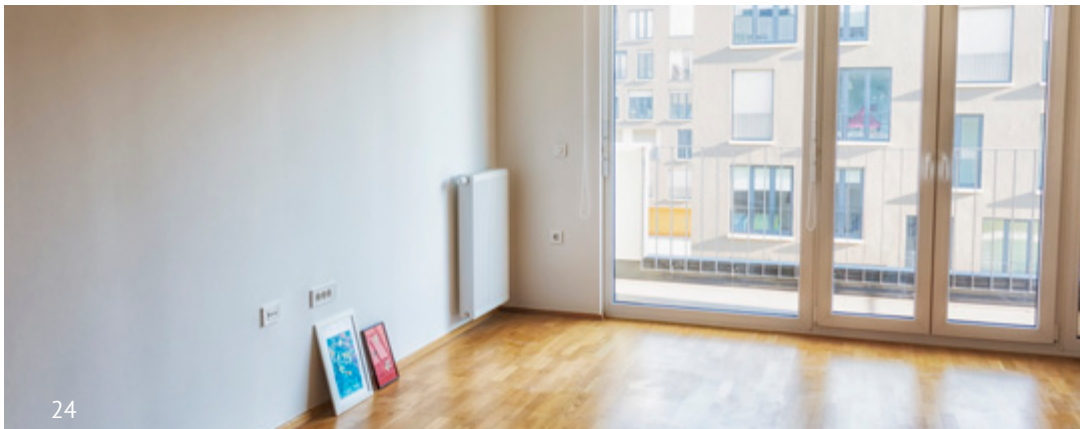
Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Altbau und geförderte Mietwohnungen) kann der/die VermieterIn unter gewissen Voraussetzungen auch gezwungen werden, die Umbauarbeiten zu tolerieren. Hier muss ersatzweise für die Vermieterzustimmung jene der Schlichtungsstelle oder des Gerichts eingeholt werden. Wer einfach anfängt zu bauen, ohne dieses Verfahren abgewartet zu haben, kann böse Überraschungen erleben und zum Rückbau verpflichtet werden!

Das gilt für sämtliche Verbesserungs- und Umgestaltungsarbeiten in der Wohnung, die den Einbau von WC, Bad, Heizung oder Küchenanschlüssen betreffen, sowie elektrische oder sonstige Installationen, die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienen.

5.3. LEBEN IM HAUS UND HAUSORDNUNG

Die Hausverwaltung übernimmt sämtliche Aufgaben des/der HauseigentümerIn und ist für das gesamte Wohnhaus zuständig. Die gegenseitige Rücksichtnahme gehört zu einem guten Zusammenleben unter NachbarInnen. Die Hausordnung hält die wichtigsten Übereinkünfte fest. Oft werden folgende Themen in einer Hausordnung geregelt:

- Die Regeln des Brandschutzes müssen eingehalten werden (Stiegen und Gänge dürfen nicht zugestellt werden).
- Die Ruhezeiten (22 Uhr bis 6 Uhr) sind einzuhalten.
- Satellitenanlagen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit der Hausverwaltung angebracht werden.
- Die Mülltrennung ist ein Bestandteil der Hausordnung und ist einzuhalten.



5.2.2 التزامات المؤجر

- * واجب المحافظة على الأقسام العامة والمرافق المتعلقة بالمنزل بشكل عام.
- * وواجب المحافظة على الأجزاء المتعلقة بالتدفئة وأجهزت تسخين المياه وأي أجهزة أخرى خاصة بالتدفئة ضمن المنزل
- ويجب أيضاً على المؤجر القيام بكافة الإصلاحات الضرورية اللازمة لتلك الأجهزة.
- * وايضاً اصلاح كافة الأضرار التي قد تلحق ضراراً بالمنزل أو التي يمكن أن تؤدي الى خطر على صحة القاطنين به.

5.2.3 الإصلاحات من قبل المستأجر

في مجال التطبيق الكامل لقانون الإيجار (الابنية القديمة أو الابنية الحاصلة على الدعم الحكومي) يمكن ان يتم الزام المؤجر(ضمن شروط معينة) بالسماح باجراء بعض الإصلاحات ، ويمكن أيضاً الاستعاضة عن موافقة المؤجر على ذلك ، بأخذ الموافقة إما من مكتب التحكيم الخاص بذلك أو من المحكمة المختصة ، ولكن اذا حاول المستأجر أن يقوم بأعمال الإصلاح دون أن ينتظر الموافقات اللازمة من إحدى الجهات المذكورة ، فإنه يعرض نفسه لعواقب قد تكون غير سارة بالنسبة له ، وعليه في بعض الحالات ان يقوم باعادة الامور الى ما كانت عليه سابقا ، وهذا الامر ينطبق بشكل عام على كل من الإصلاحات من جهة وعلى أعمال البناء والتجديد المنجزة من جهة اخرى على حد سواء ، و كمثال على ذلك تركيب حمام جديد أو مرحاض (تواليت) أو اجهزة تدفئة أو إجراء أعمال الصرف الصحي بالمطبخ أو التمديدات الكهربائية وغيرها من الأعمال أو المتطلبات التي تخدم المنزل.

5.3 العيش بالمنزل ونظام المنزل

- يقوم حارس البناء ببعض مهام صاحب البناء وهو المسؤول عن البناء بشكل عام ، وان نظام البناء يحتوي على التعليمات المهمة التي يجب مراعاتها وغالبا يتم وضع قائمة بالامور التي يجب الالتزام بها ضمن البناء ومنها :
- * الالتزام بقواعد السلامة الخاصة بالحريق كضرورة عدم اشغال الدرج ومدخل البناء
 - * ساعات الراحة التي يجب التزام الهدوء اثناءها هي من (22-6)
 - * وايضاً الصحوون اللاقطة (ستلايت) لايجب ان يتم تركيبها قبل الاتفاق مسبقا مع حارس البناء على ذلك.
 - * ان عملية فصل النفايات هي جزء من نظام البناء والتي لا بد من الالتزام بها



6. BEIM AUSZUG

6.1. RECHTE UND PFLICHTEN BEIM AUSZUG

Generell gilt: Wenn Sie wieder ausziehen, haben Sie die Wohnung geräumt an den/die VermieterIn zurückzugeben.

Sie müssen also alle Möbel und Gegenstände, die nicht mitvermietet, sondern von Ihnen hineingestellt wurden, wieder mitnehmen. Außerdem muss die Wohnung – abgesehen von der üblichen Abnutzung – in dem Zustand sein, in dem Sie sie übernommen haben. Für eine normale Abnutzung brauchen Sie nicht aufzukommen.

Haben Sie die Wohnung allerdings übermäßig abgenutzt, hat der/die VermieterIn das Recht, die Behebung der Schäden von Ihnen einzufordern. Auch Veränderungen, die in Wohnungen üblicherweise vorgenommen werden (z. B. Herstellen von Bohrlöchern, um Regale zu montieren), sind keine Verschlechterungen des Mietgegenstandes und fallen unter „normale Abnutzung“. Sie müssen also nicht jede von Ihnen vorgenommene Veränderung in der Wohnung wieder rückgängig machen.

6.2. SPEZIALTHEMA AUSMALEN

Immer wieder wird von MieterInnen verlangt, dass sie die Wohnung frisch ausgemalt zurückgeben. Allerdings gibt es dafür keine Rechtsgrundlage: Der/Die MieterIn ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet, die Wohnung neu zu streichen. Anderes gilt, wenn die Wände über die normale Abnutzung hinaus in Anspruch genommen wurden oder wenn eine Farbe radikal abweichend von der ursprünglichen gewählt wurde. In einem aktuellen Urteil wurden aber sogar die Wandfarben Grün und Ocker nicht als übermäßige Abnutzung und nicht als verschlechternde Veränderung eingestuft – der betreffende Mieter musste die Wände nicht weiß übermalen.

6.3. ZUSTAND DER WOHNUNG BEIM AUSZUG

Wenn in einem Mietvertragsformular steht, dass die Wohnung in genau demselben Zustand, in dem sie angemietet wurde, wieder zurückgegeben werden muss, ist das unwirksam! Denn das würde bedeuten, dass die Wohnung nicht bewohnt werden darf - aber gerade über diese Bewohnung wird ja der Mietvertrag abgeschlossen. Dementsprechend ist es auch eigentlich nicht zulässig, den/die MieterIn vertraglich dazu zu verpflichten, die Wohnung beim Ausziehen auszumalen.

In der Praxis kommen diese Dinge aber immer wieder vor. Leider werden Sie sich dem nur schwer entziehen können, denn wenn Sie sich weigern, einen solchen Vertrag zu unterschreiben, werden Sie die Wohnung einfach nicht bekommen. Auf rechtswidrige Vereinbarungen kann sich der/die VermieterIn aber ohnehin nicht berufen, auch wenn Sie sie unterschrieben haben.

6. ترك وتسليم المنزل

6.1 الحقوق والواجبات عند ترك وتسليم المنزل

بشكل عام ان القاعدة العامة تقول انه في حال اردت ترك وتسليم المنزل المُستأجر، فإنه يجب عليك ان تعيده بالحالة التي تم استلامه فيها من قبل المؤجر، وعليه فإنه يجب عليك (كمستأجر) ان تقوم بإخراج كافة الأشياء والأثاث التي تم وضعها بالمنزل من قبلك والتي لم تكن موجود سابقا عند الاستئجار اي التي لم يتم استئجارها مع المنزل، وعلاوة على ذلك يجب اعادة المنزل بالحالة التي تم استئجاره فيها دون تحمل اعباء التغييرات الحاصلة نتيجة الاستعمال العادي له.

في حال تم استعمال المنزل بشكل غير طبيعي وتم احداث أضرار فيه عندها للمؤجر الحق بالمطالبة بالتعويض أو ازالة الاضرار كذلك الحال بالنسبة للتغييرات المحدثة بالمنزل.

و لكن بالمقابل فإن التغييرات العادية التي من الطبيعي أن تكون قد حصلت بالمنزل نتيجة الإستخدام العادي له فإنه من غير الواجب اصلاحها، و كمثال على ذلك الثقوب الناتجة جراء عملية تركيب بعض الخزن بالمنزل لا تعتبر من اعمال الاضرار بالعين المؤجرة ولكن من قبيل الاعمال العادية الحاصلة نتيجة الاستخدام العادي والتي لا تُوجب الاصلاح. والخلاصة: يجب الانتباه الى انه ليس كل عمل مُنجز بالمنزل يعتبر تغييراً بمواصفات العين المؤجرة ويوجب بالتالي الاصلاح أو التعويض، وانما فقط الاعمال التي لا تندرج تحت مسمى الاستعمال العادي.

6.2 الموضوع الخاص بطلاء المنزل

من الشائع مرارا وتكرارا ان يُطالب المُستأجر بأن يقوم بطلاء المنزل من جديد قبل اعادته للمؤجر، غير انه لا يوجد نص قانوني يلزم المستأجر بذلك وعليه فإن المستأجر غير ملزم بإجراء طلاء للمنزل قبل تسليمه للمؤجر. ولكن الامر يختلف عندما تكون الجدران مستهلكة بشكل كبير وعلى خلاف المعهود أو عندما تكون الجدران مطلية بطلاء مختلف اختلافاً تاماً عن اللون الاصلي.

وقد تم بناءً على دعوى قضائية في الأونة الأخيرة الحكم بأن (ترك ألوان جدران المنزل صفراء و خضراء لا يعد من قبيل الاستخدام المُبالغ فيه للمنزل أو من قبيل اجراء تغييرات تضر بالمنزل) وعليه لا يجب على المستأجر في الحكم المذكور أن يقوم باعادة طلاء الجدران باللون الأبيض.

6.3 حالة المنزل عند التسليم

عندما ينص عقد إيجار معين على وجوب ارجاع المنزل المُستأجر بالحالة التي تم استئجاره فيها بالضبط، فإن هذه الامر ليس له مفعول قانوني لانه يعني ببساطة ان المنزل لا يجب ان يتم سكنه بالاصل، غير انه للسكن ولغرض الحصول على المنزل سيتم حتما توقيع العقد (ارضاء للمؤجر) وفقا لذلك، بالرغم من انه من غير المسموح الزام المستأجر بأن يقوم بطلاء المنزل عند ارجاعه وتسليمه، وفي الواقع العملي تأتي مثل هذه الشروط بشكل متكرر لأنه مع الأسف لن يتم منح المنزل للمستأجر الذي سوف يرفض التوقيع على العقد.

ولكن يمكن للمستأجر أن يقوم بالإعتراض على هذا الامر بعد ذلك حتى لو تم التوقيع عليه بالعقد

7. HILFREICHE ADRESSEN

Mietervereinigung Österreichs

www.mietervereinigung.at

Telefon: 01/050195/3000

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Information bei Eigentums- und Mietrechtsfragen;
Beratungsleistungen sind an eine Mitgliedschaft gebunden.

Wohnservice Wien - Mieterhilfe

www.wohnservice-wien.at

Telefon: 01/4000/25900

Rathausstraße 2, 1010 Wien

Beratung und Information bei Wohnfragen, kostenlos

Wohnservice Wien - Wohnungen

wohnservice-wien.at

Telefon: 01/24 503 -0

Guglgasse 7-9/2. OG, 1030 Wien

Über das Wohnservice Wien werden geförderte Wohnungen und Gemeindewohnungen in Wien anhand von Grundvoraussetzungen vergeben.

8. QUELLEN

Stadt Wien / MA 17 - Integration und Diversität

Broschüre „Info-Modul Wohnen“ im Rahmen von „STARTwien“

Friedrich-Schmidt-Platz 3 in 1080 Wien

Mietervereinigung Österreichs

Broschüre „Das kleine schlaue Buch für Mieter und Mieterinnen“

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien.

Stadt Wien / MA 50

Artikel „Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes“ - <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/geltungmrg.html>

Zugriffsdatum: 12.7.2017

Kammer für Arbeiter und Angestellte

Broschüre „Die erste eigene Wohnung“

Wien 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 20-22

7. جهات الاستشارات والمساعدة

Mietervereinigung Österreichs

www.mietervereinigung.at

Telefon: 01/050195/3000

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

معلومات حول حقوق الملكية والإيجار و لكن الاستشارات متوفرة حصراً للاعضاء فيها

Wohnservice Wien - Mieterhilfe

www.wohnservice-wien.at

Telefon: 01/4000/25900

Rathausstraße 2, 1010 Wien

تقديم استشارات ومعلومات مجانية متعلقة بالعقارات

Wohnservice Wien - Wohnungen

wohnservice-wien.at

Telefon: +0/01/24503

Guglgasse 7–9/2. OG, 1030 Wien

يتم عن طريق WOHNSERVICE -WIEN

منح المساكن الاجتماعية والمساكن البلدية لمن يحقق المقومات الرئيسية المطلوبة لذلك.

8. المراجع

Stadt Wien / MA 17 - Integration und Diversität

Broschüre *Info-Modul Wohnen* im Rahmen von STARTwien

Friedrich-Schmidt-Platz 3 in 1080 Wien

Mietervereinigung Österreichs

Broschüre *Das kleine schlaue Buch für Mieter und Mieterinnen*

.Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Stadt Wien / MA 50

Artikel Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes

<https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/geltungmrg.html>

Zugriffsdatum: 12.7.2017

Kammer für Arbeiter und Angestellte

Broschüre *Die erste eigene Wohnung*

Wien 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 20-22

NOTIZEN

IMPRESSUM:

Arbeiter-Samariter-Bund Österreichs – Bundesverband

Abteilung Zukunft Samariterbund 2025

Autor: Shaman Alhashimy

Layout: Peter Kalcic / Abteilung Öffentlichkeitsarbeit

Hollergasse 2-6, 1150 Wien

E-Mail: zukunft2025@samariterbund.net

Tel.: +43 1 89 145-316