

Fragen zu Wohnen & Recht? Antworten zum Nachlesen.




WOHN.RECHT.PRAKTISCH.

**Wir sagen Ihnen,
wie es weitergeht.**



www.noemb.at



**EIN RUNDUM
SICHERES
ZUHAUSE.
WIR SCHAFFEN DAS.**

Wohnen^{plus} Der Rundumschutz fürs Wohnen.

- Haushaltsversicherung für Ihre Wohnung
- Privathaftpflicht inklusive
- Optionale Erweiterungen: Rechtsschutz, Unfallvorsorge und 24/7-Soforthilfe

Das Produktinformationsblatt
finden Sie auf unserer Website.

www.nv.at



Die Niederösterreichische
Versicherung

Wir schaffen das.

1 Das erste Mal auf eigenen Beinen

„Ich mag meine Eltern,
aber jetzt will ich mein eigenes Zuhause.“ Seiten 8/9

2 Der Wohnungswechsel

„Wer sucht, der findet –
aber gilt das auch beim Wohnen?“ Seiten 10/11

3 Förderungen und Zuschüsse

„Das Land NÖ hilft dort,
wo Hilfe gebraucht wird.“ Seiten 12/13

4 Anschaffungskosten, die bleiben

„Zauberwort ‚Eigenleistung‘:
Kredit sofort oder sparen und warten?“ Seiten 14/15

5 Laufende Ausgaben fürs Leben kalkulieren

„Wohnen kostet,
aber Geld wird noch mehr gebraucht.“ Seiten 16/17

6 Verträge, Gesetze und Ihr gutes Recht

„Alles, was beim Wohnen Recht ist,
bleibt nicht immer leicht verständlich.“ Seiten 18/19

7 Gemeinnützig Wohnen – eine leistbare Alternative

„Mythos Genossenschaft –
wahr oder falsch?“ Seiten 20/21

8 Der Umzug ins neue Zuhause

„Gute Vorbereitung
ist die ganze Übersiedlung.“ Seiten 22/23

NV-Vorstandsdirektor Bernhard Lackner

**Liebe Mieter,
liebe Wohnungseigentümer,**

ob Miete oder Eigentum: Genauso wichtig wie die Schaffung Ihres Wohnraumes ist auch dessen Schutz und finanzielle Absicherung. Dieses Serviceheft bietet Ihnen Informationen rund ums Wohnen. Denn nur wer gut informiert ist, trifft auch die richtigen Entscheidungen, wenn es um den Schutz seines neuen Heims geht.



In einer guten Haushaltsversicherung ist alles drin.

Vom Parkettboden bis zu den Möbeln und zum Ceranfeld: Was immer Bestandteil Ihrer Wohnung ist, ist wertgesichert von Ihrer Wohnen^{plus}-Haushaltsversicherung. Sei es gegen Feuer, Sturm oder Wasseraustritt. Gegen Glasbruch und Blitzschäden. Und sogar gegen Einbrüche und Vandalismus.

Haftpflcht: inklusive. Sie sind versichert, wenn jemand in Ihrer Wohnung zu Schaden kommt und von Ihnen Schadenersatz fordert. Übrigens auch dann, wenn Sie woanders einen Schaden verursacht haben – z. B. als RadfahrerIn oder beim Sport.

Extras: jederzeit. Differenzen mit Handwerkern? Freizeitunfall? Erweitern Sie Ihren NV Rundumschutz um Rechtsschutz oder Unfallvorsorge. Oder um die NV Wohnen Soforthilfe: die 24 Stunden-Hotline bei Wohnpannen wie ausgefallener Heizung oder verlorenem Schlüssel.

Als führendes Versicherungsunternehmen in Niederösterreich sind wir mit 43 Kundenbüros und über 300 NV-Beratern immer in Ihrer Nähe, wenn es um Sicherheit, Vorsorge und Finanzierung geht.

Größtmögliche Kundenorientierung, optimale Servicequalität und höchste Professionalität ist unsere Prämisse. www.nv.at

Mag. Bernhard Lackner

Vorstandsdirektor Niederösterreichische Versicherung AG

Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner NÖMB-Obmann Martin Schuster

Niederösterreich bietet für viele Menschen attraktiven Wohn- und Lebensraum. Daher ziehen auch immer mehr Menschen in unser Bundesland.



Gerade, wenn mehr Menschen in der Nachbarschaft zusammenwohnen, ist es wichtig, dass dieses Miteinander gut funktioniert. Dafür schafft das Land gemeinsam mit Beratungsorganisationen wie etwa dem NÖ. Mieter- und Wohnungseigentümerbund (NÖMB) wichtige Voraussetzungen.



Das Land NÖ wird Wohnungen dort errichten, wo sie gebraucht werden. Für das NÖMB-Beratungsservice ist die deutliche Zunahme bei Wohnrechtsanfragen von Wohnungsnutzern der Grund dafür, das Informationsangebot zum Thema weiter zu intensivieren. Dem Ausbau des Internet-Auftritts auf www.noemb.at 2016 folgt nun, 2017, mit der erstmaligen Veröffentlichung der Wohnrechts-Informationsbroschüre „WOHN.RECHT.PRAKTISCH.“ der nächste Schritt.

Wichtig bleibt aber, dass schriftliche Informationen zu organisatorischen und rechtlichen Fragen rund ums Wohnen die persönliche Beratung natürlich nie ersetzen, sondern nur ergänzen können. Deshalb werden die NÖMB-Wohnrechts-Expertensprechstage im ganzen Land als Service selbstverständlich weiterhin angeboten. Wir freuen uns, die Wohnrechts-Anfragen von Eigentümern, Mietern oder Nutzern einer Genossenschaftswohnung auch in Zukunft im Rahmen der kostenlosen Beratung für unsere NÖMB-Mitglieder beantworten zu können.

Landeshauptfrau
Johanna Mikl-Leitner

NÖMB-Obmann
Martin Schuster

Beratung zu Versicherungsfragen rund ums Wohnen.



Die Niederösterreichische
Versicherung

Mit Kundenbüros ganz in Ihrer Nähe.

Wir schaffen das.

Bezirk	Telefon	E-Mail	PLZ	Straße
Amstetten	07472/621 74	amstetten@nv.at	3300	Mozartstraße 30
Aspang	02642/526 26	aspang@nv.at	2870	Hauptplatz 5
Baden	02252/442 20	baden@nv.at	2500	Pfaffstättner Str. 3
Boheimkirchen, NV Versicherungs.	02743/292 00	office@nvagent.at	3071	Untere Hauptstr. 21
Bruck/Leitha	02162/627 63	bruck-leitha@nv.at	2460	Raiffeisengürtel 27
Gänserndorf	02282/21 78	gaenserndorf@nv.at	2230	Hans-Kudlich-Gasse 1
Groß Gerungs	02812/84 26	gr.gerungs@nv.at	3920	Hauptplatz 15
Hollabrunn	02952/26 24	hollabrunn@nv.at	2020	Sonnleitengeweg 2a/3
Horn	02982/27 80	horn@nv.at	3580	Prager Straße 11
Kirchberg/Pielach	02722/70 88	kirchberg-pielach@nv.at	3204	Bahnhofstraße 3
Kirchberg/Wagram	02279/20 434	kirchberg-wagram@nv.at	3470	Marktplatz 27
Kirchschlag	02646/22 68	kirchschlag@nv.at	2860	Wiener Straße 14a
Klosterneuburg	02243/369 01	klosterneuburg@nv.at	3400	Rathausplatz 20-21
Korneuburg	02262/720 60	korneuburg@nv.at	2100	Stockerauer Straße 19
Krems	02732/838 77	krems@nv.at	3500	Ringstraße 12
Krumbach	02647/423 47-48	krumbach@nv.at	2851	Bundesstraße 34
Laa/Thaya	02522/26 21	laa-thaya@nv.at	2136	Stadtplatz 21
Lilienfeld	02762/531 94	lilienfeld@nv.at	3180	Babenbergerstraße 30
Melk	02752/524 24	melk@nv.at	3390	Abt-Karl-Straße 19
Mistelbach	02572/23 33	mistelbach@nv.at	2130	Bahnstraße 12
Mödling	02236/480 17	moedling@nv.at	2340	Enzersdorfer Straße 7
Neunkirchen	02635/627 86	neunkirchen@nv.at	2620	Triester Straße 10
Gmünd, NV Generalagentur Team3	02852/20242	office@team3vers.at	3950	Schubertplatz 2
Ottenschlag	02872/73 90	ottenschlag@nv.at	3631	Oberer Markt 14
Perchtoldsdorf	01/867 48 27	perchtoldsdorf@nv.at	2380	Salitergasse 26/2/4
Pöggstall	02758/29 70	poeggstall@nv.at	3650	Untere Hauptstraße 8
Poysdorf	02552/25 62	poysdorf@nv.at	2170	Wiener Straße 30
Retz	02942/200 88	retz@nv.at	2070	Kremser Straße 17
Scheibbs	07482/424 45	scheibbs@nv.at	3270	Kapuzinerplatz 7
Schrems	02853/623 84	schrems@nv.at	3943	Hauptplatz 3
Schwechat	01/707 82 39	schwechat@nv.at	2320	Hauptplatz 18
St. Pölten	02742/733 86	st.poelten@nv.at	3100	Neue Herrengasse 10/4
St. Georgen am Ybbsfelde	07472/61518	st.georgen@nv.at	3304	Hart, Automeile 2
St. Valentin	07435/528 54	st.valentin@nv.at	4300	Langenharters Straße 20
Stockerau	02266/624 10	stockerau@nv.at	2000	Neubau 40
Tulln	02272/628 60	tulln@nv.at	3430	Rud. Buchinger-Straße 30-32
Waidhofen an der Thaya	02842/523 73	waidhofen-thaya@nv.at	3830	Raiffeisenpromenade 2/1
Waidhofen an der Ybbs	07442/523 34	waidhofen-ybbs@nv.at	3340	Hauptplatz 1
Wien	01/319 66 23	wien@nv.at	1090	Röbergasse 34
Wieselburg	07416/52022 - 0	wieselburg@nv.at	3250	Zur Autobahn 4
Wolkersdorf	02245/66 33	wolkersdorf@nv.at	2120	Bachgasse 15
Wr. Neustadt	02622/241 84	wr.neustadt@nv.at	2700	Neunkirchner Straße 68
Ybbs	07412/541 00	ybbs@nv.at	3370	Stauwerkstraße 13
Zistersdorf	02532/25 55	zistersdorf@nv.at	2225	Hauptstraße 17
Zwettl	02822/527 59	zwettl@nv.at	3910	Neuer Markt 6

Sie haben Fragen zum Wohnen?

Zurecht gefragt. Gerecht gelöst! Mit dem NÖMB wohnen Sie gut beraten.

Der NÖ Mieter- und Wohnungseigentümerbund (NÖMB) informiert und unterstützt Wohnungsmieter, Wohnungseigentümer und Wohnungsnutzer einer gemeinnützigen Bauvereinigung. Die Erstberatung ist kostenlos.

Zwei Beispiele: „Mir erscheinen die Betriebskosten zu hoch. Wie kann ich kontrollieren, ob die Abrechnung in Ordnung ist?“ oder „Mein Baby schreit in der Nacht. Welcher Geräuschpegel ist Nachbarinnen und Nachbarn in Bezug auf Kinder zumutbar?“

Für Beratungsgespräche und individuelle Auskünfte stehen sowohl

- ✓ die NÖMB-Telefonhotline sowie
- ✓ regelmäßige, persönliche Wohnrechtsberatungen in den niederösterreichischen Bezirken zur Verfügung.
- ✓ Die Website www.noemb.at bietet wichtige Termine, Links und Telefonnummern sowie praktische Checklisten zum Download.

In allen Fragen setzt es sich der NÖMB zum Ziel, Konflikte außergerichtlich, zielorientiert und kostensparend zu lösen.

Ihr direkter Weg zum NÖMB:
*Nutzen Sie die kostenlose Erstberatung.
Kontaktieren Sie das NÖMB-Landessekretariat.*
Hotline: **02742/9020-5600**
E-Mail: **noemb@noemb.at**
Internet: **www.noemb.at**

Gut zu merken:

Der NÖ Mieter- und Wohnungseigentümerbund (NÖMB) steht aufseiten der Wohnungsnutzer. Die Serviceorganisation informiert und unterstützt in den niederösterreichischen Bezirken

- ✓ Wohnungsnutzer einer gemeinnützigen Bauvereinigung
- ✓ Wohnungsmieter
- ✓ Wohnungseigentümer





Der alte Kleiderkasten meiner Schwester nervt – vor allem, wenn ich dort meine Socken suchen muss.

Irgendwann im Leben kommt der Moment, wo man auf eigenen Beinen stehen will. Der Wechsel von der Ausbildung ins Berufsleben oder aber auch das Eingehen einer festen Beziehung kann ein Startsignal sein. Bei Manuel war's nach seiner Gesellenprüfung soweit.

Um das wohlumsorgte „Hotel Mama“ verlassen zu können und in eine eigene Wohnung zu ziehen, gilt es, ein paar wichtige Regeln einzuhalten

Gut zu merken:

Prinzipiell kann ab Volljährigkeit, also ab Vollendung des 18. Lebensjahres, ein Mietvertrag von einem Jugendlichen abgeschlossen werden. Schon früher ist das möglich:

- ✓ wenn auch die Eltern (Erziehungsberechtigten) damit einverstanden sind, oder
- ✓ wenn das Einkommen (das kann ein Taschengeld oder die Lehrlingsentschädigung sein) sowie zusätzlich die Familienbeihilfe so hoch sind, dass die monatlich zu bezahlende Miete – aus eigener Kraft – gut leistbar ist.

... jetzt will ich mein eigenes Zuhause.

Raus von daheim ist klar, aber einfach irgendwohin ist mir auch zu wenig. Hm?

„Nicht zu nah bei den Eltern, aber in Reichweite, wenn's drauf ankommt.“ „Ein kurzer Arbeitsweg ist fein, aber Großstadt-Trubel will ich zu Hause auch keinen.“ „Wohlfühlen ist mir wichtig, aber leistbar soll's auch sein – ewig bleibe ich in der ersten Wohnung sowieso nicht.“

Die Anforderungen an die ersten eigenen vier Wände sind oft widersprüchlich. Niederösterreich setzt auf leistbares Wohnen. Deshalb bieten viele gemeinnützige Bauvereinigungen (Genossenschaften) Wohnraum in Miete oder Eigentum an. Die Förderschiene „Junges Wohnen“ richtet sich mit speziell geförderten Angeboten an all jene, die zum ersten Mal eine Wohnung suchen. Darüber hinaus kann man Wohnungen auch von Hausverwaltungen, gewerblichen Bauträgern oder Privatpersonen mieten oder kaufen.

„Irgendwann kommt der Moment ...“

Gut zum Nachlesen:

Das NÖMB-Expertenteam hat wichtige Infos und Adressen auf www.noemb.at zusammengestellt.

Außerdem interessant:

Junges Wohnen – Informationen gibt's bei der NÖ Wohnbauförderung Tel. 02742/22133

Gut zu merken:

Ob ein Anbieter auch wirklich die richtige Wohnung für Ihre persönlichen Anforderungen hat, entscheidet sich meist, wenn folgende Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können:

- Ist die gewünschte Wohnung in gutem baulichen Zustand?
- Kann ich mir die Wohnungskosten neben meinen sonstigen Ausgaben leisten?
- Wie weit ist es zum Bahnhof? Wie schnell bin ich von meiner neuen Wohnung im Job, in der Lehre oder an der Uni?

2 Wer sucht, der findet ...



Eine Wohnung im Eigentum wird für uns nie leistbar sein, hat mein Mann gesagt. Hat er recht?

Jede Wohnung kostet Geld. Sie muss auf einem zuvor erworbenen Grundstück gebaut und in Schuss gehalten werden. Diese Ausgaben will der Errichter wieder zurückverdienen – egal, ob er die Wohnung nun an einen neuen Eigentümer verkauft oder ob er sie vermietet. Auf lange Sicht gesehen ist Wohnungs-Eigentum die beste Vorsorge dafür, dass Wohnen auch noch im Alter leistbar bleibt.

Unter dem Strich muss die Wohnung, die Sie suchen, also vor allem Funktionen erfüllen – wie zum Beispiel ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse haben oder verkehrsgünstig gelegen sein. Am allerwichtigsten: Sie müssen sich die Wohnung leisten können – egal, ob Sie nun monatliche Miete oder Raten für den Kaufkredit zahlen.

Gut zu merken:

In Niederösterreich können Sie zwischen folgenden Wohnungstypen wählen, die gemietet oder gekauft werden können:

- ✓ geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (Genossenschaftswohnungen)
- ✓ Wohnungen privater Bauträger oder Hausverwaltungen
- ✓ Gemeindewohnungen (ausschließlich Miete)
- ✓ Wohnungen von Privatpersonen

... aber gilt das auch beim Wohnen?

Der Freund vom Onkel meiner Nachbarin hat gehört, dass in der Stadt was gebaut wird ...

Tipps von Bekannten sind sicher wertvoll, aber die Wohnungssuche muss nicht auf Zufall aufgebaut werden. Im eigenen Ort hilft schon die Nachfrage am Gemeindeamt. Dort gibt's Informationen über freie Wohnungen oder zukünftige Projekte und manchmal sogar eine Extra-Förderung für die erste eigene Wohnung.

Wer sich vorstellen kann, auch an anderen Orten als in der aktuellen Heimatgemeinde zu leben, ist beim NÖ.Wohnservice am besten aufgehoben. Auf www.noewohnservice.at finden Sie alle neu gebauten und geförderten Wohnungen im Bundesland.

„Kein Vertragsabschluss ohne eingehende Besichtigung.“

Gut zum Nachlesen:

Besuchen Sie die NÖMB-Experten im Internet auf www.noemb.at oder rufen Sie die Beratungshotline 02742/9020-5600.

Außerdem interessant:

Alles zur **Wohnbau-Förderung** erfahren Sie bei der NÖ-Wohnbau-Hotline 02742-2213

Gut zu merken:

- ✓ Auf www.noewohnservice.at auf den gewünschten Wohn-Bezirk klicken,
- ✓ über die Suchmaske die persönlich wichtigsten Anforderungen an den gewünschten Wohnraum eingeben,
- ✓ in der Liste der gefundenen Wohnungen die konkreten Ansprechpartner anrufen und einen Gesprächstermin vereinbaren.



Wir brauchen Überblick. Wo finden wir das Zuhause, das am besten zu uns passt?

Es stimmt. Wohnen ist in den letzten Jahren nicht billiger geworden. Immer mehr frei finanzierte Wohnungsangebote in sehr guten Lagen kommen auf den Markt. Die Immobilien-Seiten im Internet und in den Zeitungen sind voll von Angeboten, die sich viele nicht leisten können.

Wenn Sie zu wenig Zeit haben, um Hunderte Wohnungsinserate zu studieren oder viele Abende bei Besichtigungen schöner, aber nicht leistbarer Wohnungen zu verbringen, hilft Ihnen das NÖ. Wohnservice – der Online-Wohnungsmarkt des Landes Niederösterreich. Dort finden Sie maßgeschneiderten Wohnraum für jede Lebensphase – egal, ob Single, Familie oder Wohnen im Alter.

Gut zu merken:

Definieren Sie nach Ihren persönlichen Anforderungen, welchen Wohnraum Sie sich leisten können.

- ✓ Junges Wohnen für Starter
- ✓ Wohnungen für Jungfamilien
- ✓ Reihenhäuser für Familien
- ✓ Betreutes Wohnen

Gemeinnützige Bauvereinigungen bieten auch geförderte Mietwohnungen an, die unter gewissen Bedingungen nach frühestens zehn Jahren erworben werden können. Das hilft, Miete zu sparen.

... wo Hilfe gebraucht wird.

Sogar das, was die kleine Wohnung im Monat kostet, kann ich mir nicht leisten ...

Für jeden Menschen ist das eigene Zuhause der wichtigste Platz auf der Welt. Deshalb sind auch viele zu großen Investitionen bereit, um sich die Wohnung leisten zu können. Berufliche oder private Veränderungen können dafür verantwortlich sein, dass es sich plötzlich nicht mehr ausgeht, die monatlichen Kosten zu bezahlen. Hilfe des Landes steht dafür bereit.

Wer in Niederösterreich in einer geförderten Wohnung lebt, kann den NÖ. Wohnzuschuss als finanzielle Unterstützung beantragen. Der Zuschuss unterstützt alle, die Schwierigkeiten haben, ihre Wohnkosten zu tragen. Das gilt, solange für das Gebäude, in dem diese Menschen wohnen, Wohnbauförderung besteht.



Gut zum Nachlesen:
Informationen über Förderungen und Zuschüsse
auf www.noel.gv.at/wohnzuschuss

Gut zu merken:

Die NÖ-Wohnbau-Hotline unter 02742-2213 berät, welcher Wohnzuschuss für Sie möglich ist:

- ✔ gilt für Eigentümer, Mieter oder genossenschaftliche Nutzer einer geförderten Wohnung
- ✔ antragsberechtigt sind österreichische Staatsbürger oder gleichgestellte Personen



„Reihenhaus – jetzt schon ab 200.000,-!“ Sind das wirklich schon alle Kosten?

Wie im Supermarkt, so gilt auch bei Häusern oder Wohnungen: „ab“-Preise sind Werbeaussagen. Genau nachzufragen zahlt sich aus – und zwar nicht nur, weil der Preis für die Eigenleistung mit der exakten Quadratmeter-Anzahl für Wohn- und Freifläche variiert. Bei der Anschaffung oder Anmietung von Wohnraum entstehen zusätzlich Nebenkosten aus rechtlichen Gründen.

Beim Kauf eines Reihenhauses oder einer Wohnung sind nicht nur die Gesamtsummen höher, es fallen auch die meisten Nebenkosten an. Dazu zählen etwa Anwalts- oder Notarkosten für die Erstellung des Kaufvertrages, Kosten für die Beglaubigung der Unterschrift/en, die Grundbuchgebühr für die Eintragung des Wohnungseigentums oder die Grunderwerbssteuer.

Gut zu merken:

Auch wenn Sie eine Wohnung nicht kaufen, sondern mieten, müssen Sie mit einmaligen Zusatzkosten rechnen. Dazu zählen zum Beispiel:

- ✔ Finanzierungbeitrag oder Baukostenzuschuss (nur bei Genossenschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen)
- ✔ eine Maklerprovision für die Vermittlung durch ein Maklerbüro
- ✔ Die Maximalprovision für eine Mietwohnung darf drei Bruttomonatsmieten nicht übersteigen.

Kredit sofort oder sparen und warten?

Als mein Bruder beruflich in die USA ging, durfte ich seine Wohnung übernehmen.

Auch das Warten auf den richtigen Zeitpunkt kann die „Eigenleistung“ für eine Wohnung sein. So kam Simone geldbörsenschonend zu ihrer Dachterrassenwohnung. Ist das mit rechten Dingen zugegangen? Ja – bei geförderten Mietwohnungen einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder Gemeindewohnungen ist es möglich, bestehende Mietverträge in bestimmten Fällen einfach zu übernehmen.

Voraussetzung dafür war, dass Simones Vermieter ein enger Verwandter – in ihrem Fall also ihr Bruder Lukas – war. Seit sie vor drei Jahren zu studieren begann, lebte sie als Lukas` Mitbewohnerin in seiner Stadtwohnung. Damit erfüllte sie auch die zweite Voraussetzung.

„Geben Sie mir das bitte schriftlich.“

Gut zum Nachlesen:

Das NÖMB-Expertenteam hat wichtige Infos und Adressen auf www.noemb.at zusammengestellt.

Zum Beispiel:

Muster-Briefvorlagen und Musterverträge zum Download

Gut zu merken:

- ✓ Übergeber einer Wohnung können Großeltern, Eltern oder Geschwister sein. Sie müssen nach der Übergabe ausziehen.
- ✓ Der gemeinsame Haushalt muss je nach Fall 2 bis 5 Jahre bestanden haben (auch kürzer, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde).
- ✓ Mit einem formlosen Vertrag über die Abtretung der Mietrechte sowie einem Brief an den Vermieter sind alle Formalitäten erfüllt.



Ich arbeite für meine Wohnung, denn mein Zuhause ist mir was wert.

Die Aufwendungen des täglichen Lebens bestehen nicht nur aus den Wohnkosten allein. Franz verdient als Sachbearbeiter 1.700 EUR im Monat und seine Frau Martina ist nach den beiden Kindern jetzt wieder geringfügig beschäftigt.

Die 90-m²-Wohnung drückt aufs monatliche Budget. Die Miete inkl. Heizkosten sollte nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Gesamtbudgets ausmachen, denn es kommen weitere fixe Ausgaben auf Sie zu – für die Wohnung, aber auch für Sie persönlich.

Gut zu merken:

Zum regelmäßigen Wohnaufwand, den Sie im Haushaltsbudget für monatliche Zahlungen einplanen sollten, zählen zum Beispiel die Kosten für:

- ✓ Strom, Gebühren für Radio & TV
- ✓ Internet, Telefon (Mobil und Festnetz)
- ✓ Versicherungen aller Art
- ✓ Lebensmittel, Kleidung, Freizeit und Gesundheit
- ✓ Kosten für Ihr Auto bzw. Öffi-Monatskarte

... Geld wird noch mehr gebraucht

Es war alles ganz klar: Die Wohnung kostet 850,- EUR Miete – der Makler hat dann noch irgendwas mit „kalt“ gesagt ...

Brutto oder Netto, Miete oder Rückzahlung, Betriebskosten oder monatliche Belastung – im Wohn- und Mietrechtsdschungel gibt es unterschiedliche Begriffe für jene Leistungen, die Monat für Monat für die eigenen vier Wände zu bezahlen sind.

Miete ist nicht gleich Miete! Manchmal sind die Warmwasser- und Heizkosten schon bei der Bruttomiete dabei. Manchmal kommen diese Kosten noch extra dazu. Schauen Sie genau hin, damit es beim Monatswechsel keine böse Überraschung am Konto gibt!

*„Vorher kalkulieren,
statt nachher studieren.“*

Gut zum Nachlesen:

Das NÖMB-Expertenteam hat wichtige Infos und Adressen auf www.noemb.at zusammengestellt.

Zum Beispiel:

Tipps zum richtigen Lesen von Immobilienanzeigen.

Auch interessant:

Für Wohnbau, Haushalt, Finanzierung oder Mietkosten: www.wohnbaurechner.at

Gut zu merken:

- ✓ Wenn die Bruttomiete höher, dafür aber die Heizung inklusive ist, kann das für Sie günstiger sein, als die Heizkosten extra zu bezahlen.
- ✓ Extra Heizkosten: Im Schnitt erwarten Sie monatlich € 1,-/m² zusätzlich zur Bruttomiete.
- ✓ Wenn die Betriebskostenabrechnung unklar ist, unterstützen Sie die NÖMB-Experten bei der Überprüfung.



„Auf gebaut kommt's an!“ Das Alter einer Wohnung hat großen Einfluss darauf, welches Mietrecht gilt.

Wer wo zu welchen Bedingungen wohnt, wird in Österreich von unterschiedlichen Gesetzen geregelt. Das wirkt sich nicht nur auf die Kosten der Wohnung, sondern auch auf Ihre rechtliche Stellung als Mieter aus.

Befristete Mietverträge, Kautionszahlungen, Ablösen oder schwacher Kündigungsschutz für Mieter können also durchaus korrekte Bestandteile Ihres Mietvertrages sein. Es kommt eben auf das Alter Ihrer Wohnung an.

Die Verwirrung im gesetzlichen „Mietrechts-Dschungel“ wird manchmal ausgenutzt, um unseriöse Geschäfte zu machen. Wenn zum Beispiel – als Bedingung für einen Besichtigungstermin – schon eine erste Zahlung von Ihnen verlangt wird, gilt: Finger weg von diesem Wohnungsangebot!

Gut zu merken:

Den besten Schutz für Mieter bietet das Mietrechtsgesetz (MRG). Dieses gilt:

- ✓ für vermietete Eigentumswohnungen in Altbauten, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden
- ✓ für Mietwohnungen in Altbauten, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden
- ✓ für Mietwohnungen, die sich in geförderten Neubauten befinden

... bleibt nicht immer leicht verständlich.

Ausbau, Umbau, Zubau – wenn ich die Wohnung kaufe, kann ich endlich frei entscheiden!

Ja und nein. Mit dem Kauf einer Wohnung haben Sie die größtmögliche Entscheidungsfreiheit über die eigenen vier Wände erworben. Außerdem ist die Wohnung, wenn sie gut in Schuss gehalten wird, auch eine gute Geldanlage und Altersversorgung. Dennoch ist Ihr Eigentum durch die Rechte anderer beschränkt.

Ihr Name steht im Grundbuch und weist nach, dass Sie das Recht haben, über Ihre Wohnung frei zu verfügen. Allerdings sind Sie auch Miteigentümer des Hauses. Als dieser haben Sie die Pflicht, sich mit den anderen Miteigentümern auf eine gemeinsame Vorgangsweise zu einigen, wenn – zum Beispiel bei einer Renovierung – das ganze Haus betroffen ist.



Gut zum Nachlesen:
Besuchen Sie die NÖMB-Experten im Internet auf www.noemb.at oder rufen Sie die Beratungs-Hotline **02742/9020-5600**.

Gut zu merken:

Die freie Verfügbarkeit über Ihr Wohnungseigentum kann auch beschränkt sein durch:

- ✓ Finanzierung durch noch laufende geförderte Darlehen
- ✓ eine bestehende Zweckwidmung (z. B. keine Nutzung als Büro)



Wohnungen gibt's nur für Genossenschafts-Mitglieder. Da brauche ich gar nicht erst zu fragen ...

Die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger werden – nicht immer zurecht – als „Genossenschaft“ bezeichnet. Sie bauen fast ausschließlich geförderte Wohnungen, die sich durch faire und leistbare Kosten für die Mieter auszeichnen und deswegen stark nachgefragt sind. Mietverträge werden nach dem Wohnungsgemeinnützigkeits-Gesetz (WGG) abgeschlossen.

Nur in wenigen Fällen ist für Kunden dieser Bauträger mit dem Abschluss eines Mietvertrages auch der Erwerb eines Genossenschaftsanteiles zum Preis von wenigen Hundert Euro verbunden. Niemand wird von der Nutzung einer geförderten Wohnung ausgeschlossen, sofern sein Einkommen die gesetzlich festgelegten Höchstgrenzen nicht übersteigt. Wenn die Bezeichnung „Genossenschaftswohnung“ in dieser Broschüre verwendet wird, sind Wohnungen aller gemeinnützigen Bauvereinigungen, nicht nur jene der „echten“ Genossenschaften gemeint.

Gut zu merken:

Für geförderte Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger gilt:

- ✓ Finanzierungsbeitrag bei Abschluss, aber keine Makler-Provision
- ✓ Nachträglicher Erwerb von Wohnungseigentum – unter bestimmten Voraussetzungen – frühestens ab dem 10. Jahr nach Errichtung

... wahr oder falsch?

Der Finanzierungsbeitrag macht die Wohnung ja doch viel teurer, als es auf den ersten Blick aussieht.

Tatsächlich macht dieser Beitrag bei einer Wohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung meist eine fünfstellige Euro-Summe aus. Sie ist einmalig – bei Vertragsabschluss – zu bezahlen. Die gemeinnützigen Bauträger bezahlen damit einen Teil der Grund- bzw. Baukosten der Wohnhausanlage. Allerdings bekommen die Bewohner einen Teil des Geldes rückerstattet, wenn sie aus der Wohnung ausziehen.

Dass die Wohnung um den Gesamtbetrag „teurer“ wird, trifft also nicht zu. Wie viel Geld an Sie beim Auszug wieder ausbezahlt wird, hängt davon ab, wie lange Sie in der Wohnung gelebt haben. Pro „verwohntem“ Jahr wird der von Ihnen bezahlte Betrag um 1 % abgewertet. Ohne Finanzierungsbeitrag müssten die Grund- und Baukosten Teil der laufenden Mietkosten sein, die dann wirklich teurer würden.

„Qualitativ wohnen in Niederösterreich.“

Gut zum Nachlesen:

Lassen Sie sich bei den NÖMB-Experten-Sprechtagen beraten – die Termine lesen Sie auf www.noemb.at.

Außerdem interessant:

NÖ Wohnservice: www.noewohnservice.at
Wohnbau-Hotline: 02742/22133

Gut zu merken:

- ✓ Der Finanzierungsbeitrag wird auch manchmal mit den Begriffen „Eigenmittel“, „Baukostenbeitrag“ oder „Grundkostenbeitrag“ bezeichnet.
- ✓ Durch den Finanzierungsbeitrag sinken Ihre laufenden Wohnkosten.
- ✓ Beim Auszug wird der um Verwohnung und etwaige Forderungen reduzierte Teil des Finanzierungsbeitrages an Sie zurückbezahlt.



Endlich ziehen wir um! Haben wir in der alten Wohnung auch nichts vergessen?

Wohnungssuche erfordert Zeit und Ausdauer. Ist dann ein passendes Zuhause gefunden, geht es oft schnell. „Weihnachten wollen wir an der neuen Adresse feiern“, sagten Sandra und Florian Ende November. Das wurde teuer, denn an die rechtzeitige Kündigung ihrer alten Wohnung haben sie nicht gedacht ...

Deswegen musste das Paar zwei Monate lang doppelt Miete bezahlen. Manchmal kann auch unerwarteter Geldsegen eintreten. Zum Beispiel, wenn Sie in einer geförderten Mietwohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung gewohnt haben, und beim Auszug den Restbetrag des von Ihnen bei Vertragsabschluss geleisteten Finanzierungsbeitrags ausbezahlt bekommen. Die sorgfältige Planung Ihres Wohnortwechsels erleichtert den Einstieg ins neue Zuhause.

Gut zu merken:

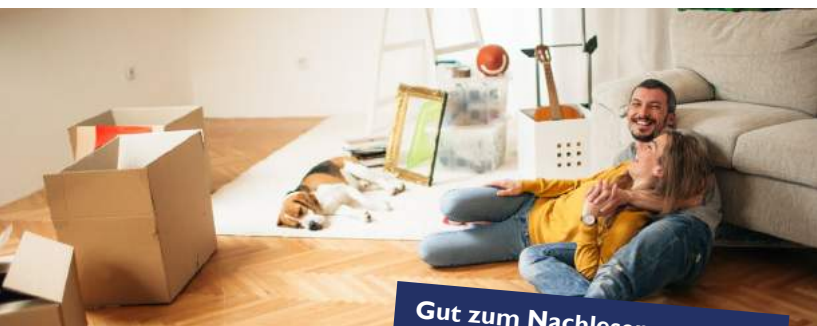
- ✔ Lesen Sie vor Kündigung und Auszug Ihren Miet- oder Benutzungsvertrag genau durch.
- ✔ Bereiten Sie ein Übergabeprotokoll für ihre alte Wohnung vor.
- ✔ Für alles, was Sie sonst nicht vergessen dürfen, finden Sie praktische Checklisten im Internet.

... ist die ganze Übersiedlung.

Im Urlaub habe ich mich so richtig entspannt. Jetzt geht's aber ans Übersiedeln. Die Koffer sind eh schon gepackt ...

Die Verlegung des eigenen Wohnortes ist nichts für spontane Entschlüsse. Die meisten der knapp 100.000 Menschen, die pro Jahr in Niederösterreich übersiedeln, organisieren sich alles selbst. Dafür ist nicht nur ein körperlich starker Freundeskreis, sondern vor allem gute und langfristige Planung nötig. Wenn Sie wichtige Fristen und Gesetze bedenken, ersparen Sie sich viel Ärger.

Auch Zwischenmenschliches soll nicht zu kurz kommen. Sprechen Sie mit Ihren neuen wie auch mit Ihren alten Nachbarn über Ihr Vorhaben. Gute Nachbarschaft ermöglicht Hilfsbereitschaft und überdauert oft das Mietverhältnis. So können Sie jederzeit den Anschluss wahren und bleiben informiert.



Gut zum Nachlesen:
Praktische Checklisten fürs
Übersiedeln auf www.noemb.at

Gut zu merken:

- Melden Sie sich umgehend beim Einwohnermeldeamt Ihres neuen Wohnorts an.
- Notieren Sie die Zählerstände für Strom, Gas und Wasser in der alten und in der neuen Wohnung.
- Richten Sie einen Nachsendeauftrag ein, sodass Ihre Post mit Ihnen umzieht.



www.noemb.at

Impressum:

Herausgeber und Verleger: Österr. Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Landesgruppe Niederösterreich, Ferstlergasse 4/3, 3100 St. Pölten. Juristische Beratung der Redaktion: Mag. Alexander Ziegler (NÖ Wohnbaugruppe), Gestaltung und Layout: Putz & Stingl, Druck: druck.at, 2544 Leobersdorf, Fotos: www.istockphoto.com, September 2021

Sämtliche Texte in diesem Druckwerk gelten sowohl für Männer als auch für Frauen. Zur einfacheren Lesbarkeit wurde im Text jedoch auf die durchgängige Ausführung der weiblichen Form verzichtet.