

Schrittweise Anleitung, um eine Wohnung in Österreich zu mieten

Step-by-Step Guide: How to Rent an Apartment in Austria

Dein Studium startet – jetzt fehlt nur noch die passende Wohnung?
Keine Sorge! In diesem Guide findest du alles, was du wissen musst, um entspannt eine Wohnung in Österreich zu mieten.

Starting your studies and need a place to live?
No worries! This guide has all the essential tips to help you rent an apartment in Austria smoothly.

Wir starten mit ein paar Begriffserklärungen | *Let's start with some useful terms*

Betriebskosten: Sind Kosten, die der Eigentümerin/dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Gebäude, einer Wohnung oder einem Grundstück durch deren bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (z.B. Kosten für Wasser, Müllabfuhr, Rauchfangkehrung, Hausverwaltung). Diese Kosten sind der Eigentümerin/dem Eigentümer von der Mieterin/dem Mieter zu erstatten.

Operating costs: *Are expenses incurred by the owner of a building, apartment, or property through its intended use (e.g., costs for water, waste collection, chimney sweeping, or property management). These costs must be reimbursed by the tenant to the owner.*

WG (Wohngemeinschaft): Eine Wohnung, die man sich mit anderen teilt. Man hat meist ein eigenes Zimmer, Küche und Bad werden gemeinsam genutzt.

WG (Shared flat / shared apartment): *An apartment shared with other people. Typically, you have your own room, while kitchen and bathroom are shared.*

Kaution: Dient zur Sicherstellung von Mietzinszahlungen oder Beschädigungen am Mietobjekt. Sollte die Mieterin/der Mieter den Mietzins nicht bezahlt oder Schäden am Mietobjekt verursacht haben, darf die Vermieterin/der Vermieter die Kaution zurückbehalten. Grundsätzlich ist die Höhe der Kaution Vereinbarungssache. Üblich sind drei Bruttomonatsmieten (Nettomietzins plus Betriebskosten plus 10 Prozent Umsatzsteuer).

Deposit: *Serves as security for rent payments or damages to the rental property. If the tenant fails to pay the rent or causes damage to the property, the landlord is entitled to withhold the deposit. In general, the amount of the deposit is subject to agreement between the parties. Typically, it amounts to three gross monthly rents (base rent plus operating costs plus 10% VAT).*

Mietrecht: Die gesetzlichen Regelungen, die das Mietverhältnis betreffen. In Österreich ist das vor allem durch das Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt.

Tenancy law: *The set of legal rules governing rental agreements. In Austria, this is mainly regulated by the Tenancy Act ("Mietrechtsgesetz", MRG).*

Ablöse: Für zusätzliche Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel Möbel, Küchenelemente oder Elektronik wie einen Fernseher, können der bisherige und der zukünftige Mieter eine Ablösevereinbarung treffen.

Takeover Payment: *When it comes to extra items like furniture, kitchen units, or a television, the outgoing tenant and the new tenant can arrange a takeover payment ("Ablöse") to cover these costs.*

Meldepflicht: In Österreich bist du verpflichtet, dich innerhalb von 3 Tagen nach dem Einzug beim Meldeamt an deiner Wohnadresse anzumelden. Dafür benötigst du das sogenannte **Meldezettel-Formular**, das von deiner Vermieterin/deinem Vermieter unterschrieben werden muss.

Registration Requirement: *In Austria, it is mandatory to register your residence at the local registration office within three days after moving in. You will need the so-called "Meldezettel" form, which has to be signed by your landlord.*

Hausverwaltung: Die Organisation oder Firma, die sich um die Verwaltung des Hauses kümmert (Reparaturen, Wartung, Betriebskostenabrechnung usw.).

Property Management: *The company or office responsible for managing the building (e.g., repairs, maintenance, service charges).*

Wo suche ich am besten? | *Where to search for an apartment?*

- **Willhaben** — Eine der größten Plattformen in Österreich für Wohnungen, Häuser und WGs | *One of Austria's biggest platforms for apartments, houses, and shared flats (WG). IMPORTANT: In order to use willhaben, you need an Austrian telephone number. Telephone numbers from other European countries are sometimes accepted.*
- **WG-Gesucht** — Die beliebteste Seite für WGs, Zimmer oder Kurzzeitmieten | *The go-to site for shared flats (WG), rooms, or short-term rentals*
- **Facebook Gruppen** | *groups* — Zum Beispiel | *For example: Wohnungsbörse Klagenfurt, Wohnung und WG Klagenfurt, etc.*
- **Analoges schwarzes Brett der ÖH Klagenfurt** | *The physical bulletin board of the University Klagenfurt*
- **Aussendungen der ÖH „Wohnen“ Klagenfurt** | *Housing offers from the ÖH „Housing“ Klagenfurt*

Allgemeine Hinweise und Informationen zum Mietrecht in Österreich | *General Tips and basic information about Tenant Law in Austria*

- Mietverträge sind oft auf 3 Jahre befristet (Mindestmietdauer: 1 Jahr + 3 Monate Kündigungsfrist= 16 Monate) | *Lease agreements are often limited to 3 years (usually with a minimum rental period of 1 year + 3 months notice periode = 16 months)*
- Bonitätsprüfung: Vermieter:innen könnten einen Nachweis über das Einkommen oder einen Bürgen verlangen | *Credit check: Landlords might request proof of income or a guarantor*
- Lies den Vertrag genau durch — bei Unsicherheiten: Arbeiterkammer Kärnten, Mietervereinigung Kärnten oder ÖH-Beratung nutzen | *Read the contract carefully — If in doubt, contact the Chamber of Labour Carinthia (Arbeiterkammer Kärnten), the Tenant Association Carinthia (Mietervereinigung Kärnten) or the ÖH Klagenfurt advisory service*
- Vorsicht bei Vorauszahlungen ohne Vertrag | *Be cautious with advance payments*

without a contract

- Fotos vom Zustand der Wohnung vor dem Einzug machen — als Nachweis für spätere Diskussionen bei der Kautionsrückgabe | *Take photos of the apartment's condition before moving in — this can serve as evidence when getting your deposit back*
- Kläre vorab, welche Kosten zusätzlich zur Miete anfallen (z.B. Internet, Strom, Heizung) | *Clarify in advance which costs are not included in the rent (e.g., internet, electricity, heating)*
- Bei WG: Vorher ein persönliches Treffen mit zukünftigen Mitbewohner:innen vereinbaren | *For shared flats: arrange a personal meeting with your future flatmates beforehand*
- Achtung bei zu günstigen Angeboten: Immer auf Seriosität achten und niemals Geld überweisen, bevor du die Wohnung besichtigt hast! | *Be careful with offers that seem too good to be true: always verify the listing and never transfer money before visiting the apartment!*
- Am Ende der Mietdauer rechtzeitig kündigen (Fristen beachten)! | *Terminate your rental agreement in time at the end of the rental period (observe notice periods)!*
- Plane genug Zeit für die Wohnungssuche ein — besonders zum Semesterbeginn sind viele Wohnungen schnell vergeben | *Plan ahead for your apartment search — at the beginning of the semester, many apartments are quickly rented*
- Bei Problemen (z. B. kaputte Heizung, Schimmel) ist die Vermieterin/der Vermieter zur Instandhaltung verpflichtet. | *In case of issues (e.g., broken heating, mold), the landlord is responsible for repairs and maintenance.*
- Die Kautions dient als Sicherheit für Schäden oder Mietrückstände. Üblich sind 3 Bruttomonatsmieten. Bei ordnungsgemäßer Rückgabe muss sie zurückgezahlt werden. | *The deposit serves as security for unpaid rent or damages. Three gross monthly rents are common. It must be returned if the apartment is handed back in good condition.*

- Nachmieterregelung: Du kannst versuchen, eine:n Nachmieter:in zu stellen – die Vermieterin/der Vermieter muss diesen aber nicht akzeptieren. | *Successor tenant rule: You can suggest someone to take over your lease, but the landlord doesn't have to accept them.*

To-Do-Liste nach dem Einzug | *To-Do list after moving in*

- Melde dich innerhalb von 3 Tagen beim Meldeamt an | *Register your address at the registration office within 3 days*
- Strom und Gas anmelden (falls nicht inkludiert) | *Sign up for electricity and gas (if not included in rent)*
- Namensschild auf Klingel & Briefkasten anbringen | *Label your doorbell and mailbox with your name*
- Infos zur Müllentsorgung und zum Recycling einholen (<https://www.klagenfurt.at/stadtservice/abfall-abwasser/abfalltrennung>) | *Check the local waste & recycling guidelines (<https://www.klagenfurt.at/stadtservice/abfall-abwasser/abfalltrennung>)*
- Nachbar:innen vorstellen (freiwillig, aber hilfreich) | *Introduce yourself to neighbors (optional but helpful)*
- Prüfe, ob es eine zuständige Hausverwaltung gibt & wie sie erreichbar ist | *Find out who manages the building and how to contact them*
- Lies dir die wichtigsten Regeln für das Wohnhaus (z. B. Ruhezeiten, Waschküche, Fahrradabstellplätze) durch | *Read through the most important rules for the residential building (e.g. quiet hours, laundry room, bike storage)*
- Bekanntgabe der neuen Adresse in der Arbeit, Universität oder Ämtern | *Notification of the new address at work, university, or government offices*
- Alle Verträge sicher aufbewahren | *Keep all contracts in a safe place*

- Einleben und wohlfühlen 🍌 | *Settle in and feel at home* 🍌