

INFOBLATT

VORZEITIGER AUSTRITT AUS DEM MIETVERHÄLTNIS (NACHMIETERABWICKLUNG)

Sehr geehrter Mieter, sehr geehrte Mieterin!

Wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage, vorzeitig aus dem Mietverhältnis austreten zu wollen und möchten Sie dahingehend ausdrücklich darauf hinweisen, dass ein vorzeitiger Austritt Ihrerseits für Sie mit Kosten verbunden ist (siehe dazu unten), Sie keinen Rechtsanspruch auf einen vorzeitigen Austritt haben und unten näher beschriebenes Verfahren ausschließlich in Kulanz eingeräumt wird.

Bitte lesen Sie die folgenden Punkte aufmerksam und entscheiden für sich ob Sie unserem Vorschlag näherzutreten wollen. Die Alternative ist die Erfüllung des vertraglich vereinbarten Mietvertrages.

1. Sie müssen kündigen.
2. Wir bestätigen die Kündigung zum frühestens möglichen Termin gemäß Mietvertrag.
3. Sodann fragen wir beim Eigentümer hinsichtlich der neuen Mietkonditionen an, da diese sich gegenüber der bestehenden Miete ändern können.
4. Nach Einlangen der neuen Mietkonditionen – dies dauert üblicherweise 21 Tage – werden wir Sie über die neuen Mietkonditionen informieren.
5. Sie müssen einen Nachmieter namhaft machen, der die Wohnung nahtlos (ohne Leerstand) übernimmt und die neuen Konditionen akzeptiert, sowie die entsprechenden Zahlungen (siehe unten) zu leisten imstande und willens ist.
6. Der Nachmieter muss folgende Unterlagen an uns übermitteln:
 - a. die Einkommensnachweise der letzten drei Monate
 - b. Kopie des aktuellen Meldezettels
 - c. Ausweiskopie
7. Die Bonität wird anhand der Einkommensnachweise überprüft bzw. an die Hausinhabung zur Freigabe weitergeleitet. Grundsätzlich darf die Bruttomonatsmiete 40% des Nettoeinkommens nicht überschreiten. Ist dies nicht der Fall, so muss ein zweiter Hauptmieter im Mietvertrag aufgenommen werden, von dem man ebenfalls die o.a. Unterlagen benötigt. Bürgen werden aus steuerrechtlichen Gründen ausnahmslos **nicht** akzeptiert.
8. Nach Überprüfung der Unterlagen und Freigabe der Hausinhabung zur Weitervermietung innerhalb des Kündigungsverzichts wird ein Mietanbot erstellt und an den potentiellen Nachmieter gesandt.



9. Nachdem der Nachmieter das Mietanbot zu den genannten Konditionen annimmt und an uns retourniert, wird das Mietanbot vom Eigentümer angenommen und an den Nachmieter gesandt. Sollte der Nachmieter vom verbindlichen Mietanbot zurücktreten, wird die Abschlagszahlung trotzdem fällig.
10. Das angenommene Mietanbot und die vorher erbrachten Unterlagen werden als Grundlage für die Mietvertragserstellung herangezogen.
11. Nach Erhalt des freigegebenen Mietvertrages, wird der Mietvertragsentwurf samt Zahlungskonditionen an den Mietinteressenten (= Nachmieter) versandt.
12. Die Zahlungen für die **Kaution durch den Nachmieter** (3 Bruttomonatsmieten), **für den besonderen Aufwand für die Abwicklung zwischen Vormieter und Nachmieter** eine **Abschlagszahlung durch den Vormieter** (in Höhe von einer Nettomiete und Nettobetriebskosten zzgl. 20% USt, jedoch zumindest € 590,00 zzgl. 20% USt) müssen vor Übergabe der Wohnung auf unseren Konten eingelangt sein.
13. Nach bestätigtem Eingang der Zahlungen auf unseren Konten wird ein Rücknahme- und Übergabetermin (ein Termin) mit dem Vormieter und dem Nachmieter abgestimmt. Rücknahme und Übergabe können nur Zug um Zug stattfinden.
14. Die Behebung allfälliger Mängel in der Wohnung müssen **vorher mit dem Vormieter** geklärt werden. Entweder die Behebung erfolgt durch den Vormieter oder die Kosten für die Behebung werden von der Kaution des scheidenden Mieters abgezogen. Das Informationsblatt soll Ihnen beispielhaft die nötigen Schritte im Zusammenhang mit einer erfolgreichen Nachmieterabwicklung verdeutlichen und gerne stehen wir Ihnen unterstützend bei der Abwicklung zur Seite.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Stefan JAITLER, MRics

Geschäftsführender Gesellschafter



 **ÖVI** Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at



GUTWERK IMMOBILIEN TREUHAND GmbH

Büro Wien:
Gonzagagasse 19, 1010 Wien
Tel.: +43 1 266 1 267

Büro Graz:
Schubertstraße 37, 8010 Graz
Tel.: +43 316 224034

office@gutwerk.at | www.gutwerk.at

