



FAQs beim Mieten eines Zimmers in Australien

Die folgenden Informationen sollen dir helfen, Fehler und Probleme beim Mieten einer Unterkunft in Australien zu vermeiden und kann dir als allgemeiner Leitfaden zum Mieten in Australien dienen.

1. Begriffserklärung

Landlord:	Dies ist der Vermieter, also die Person, die dir ein Gebäude, oder einen Raum vermietet.
Tenant:	Dies ist der Mieter, der ein Zimmer/Eigentum von einem Vermieter mietet.
Lease Agreement:	Hierbei handelt es sich um den Mietvertrag, den Mieter und Vermieter unterzeichnen.
Bond:	Die Mietkaution, welche zu Beginn bezahlt wird und bei Auszug, wenn alles in ordnungsgemäßen Zustand wieder übergeben wird, wieder zurück gezahlt wird.
Lease Break:	Vorzeitiger Ausstieg aus dem Mietvertrag
Holding Deposit:	Anzahlung der Miete, damit die Wohnung keinem anderen Mieter gegeben wird, wenn der Mietvertrag noch nicht unterzeichnet ist.

2. Mietobjekt

Zimmer in Australien haben standardmäßig

- einen Einbauschränk für Kleidung
- ein Lampe installiert, und
- Vorhänge, Fensterläden oder Rollläden vor den Fenstern.

Wird ein Zimmer möbliert vermietet, wird dies speziell angegeben.

Bei der Wahl der Unterkunft sollte man immer die öffentlichen Verkehrsmittel und den Weg zu Schule oder Arbeit in die damit verbundenen Kosten und auch Zeit im Auge behalten.

Wer ein Zimmer zur Untermiete will, sollte sich dieses immer im Vorfeld persönlich anschauen. Wird z.B. ein „kleines Zimmer“ angeboten, sollte man prüfen, ob es sich nur um 8 qm handelt und man sich kaum im Zimmer drehen kann, ob es Fenster hat.

Ist das Zimmer nicht möbliert, muss man selbst für ein Bett, und bevorzugt einen Schreibtisch und Stuhl als auch andere Einrichtungsgegenstände sorgen. Hierzu gibt es Second-Hand Läden als auch Ikea oder andere kleinere Möbelgeschäfte. Online Bestellungen sind ebenso möglich.

Wer ein Haus oder Apartment mieten will sollte beachten, dass dies recht teuer ist und für einen einzelnen Studenten aus Preisgründen oftmals nicht in Frage kommt. Ein Haus hat in der Regel immer ein Wohnzimmer, Küche und Bad. Wird ein „2 Bedroom Apartment“ angeboten, bedeute dies, dass man neben Wohnzimmer, Küche und Bad, zusätzlich 2 Schlafzimmer mit Einbauschränk hat.

Oftmals hat der Master Bedroom, d.h. das Schlafzimmer für die Eltern ein eigenes Badezimmer. Wenn man nach passenden Unterkünften sucht, sollte man das Kleingedruckte lesen und schauen, welche weitere Zimmer hinzukommen; d.h. ein „3 Bedroom House“ kann zusätzlich noch ein Büro (study / office), Kino (media room), Spielzimmer (rumpus room), haben, welche nicht als „Schlafzimmer“ ausgewiesen sind, aber jede Menge Platz versprechen.

3. Mietvertrag

Wir empfehlen, in jedem Fall einen Mietvertrag zu unterzeichnen damit sichergestellt wird, dass sowohl du als auch dein Vermieter im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung geschützt sind und die Rahmenbedingungen der Miete eindeutig und klar dargestellt sind, so dass jeder Vertragspartner versteht, was von ihm erwartet wird. Vorlagen für Mietverträge und andere hilfreiche Dokumente werden in der Regel auf jedem australischen Staat im Internet veröffentlicht.

Dein Mietvertrag sollte die wichtigen Aspekte der Mietvereinbarung enthalten, wie die Höhe der monatlichen Miete und wann, wie und an wen sie gezahlt werden muss, Mietkaution, Inspektionen und Schadensmeldungen, und was im Falle der Widerhandlung des Mietvertrages passiert, um nur einige zu nennen.

Zudem sollte im Mietvertrag verankert sein, was für den Vermieter OK ist, und was nicht, z.B. ob Haustiere erlaubt sind, ob ein Neuanstrich der Wände zugelassen wird, usw., und natürlich ob und welche Kosten der Vermieter gegebenenfalls übernimmt, bei einer Vermietung eines Hauses wird oftmals Wasser vom Mieter übernommen, bei der Vermietung eines Zimmers sind in der Regel Wasser und Elektrizität enthalten, und ggf. Internet.

Hier kannst du die Mietverträge und Formulare für Schadensberichte der verschiedenen Landesregierungen nachschauen:

- [Australian Capital Territory](#)
- [New South Wales](#)
- [Northern Territory](#)
- [Queensland](#)
- [South Australia](#)
- [Tasmania](#)
- [Victoria](#)
- [Western Australia](#)



4. Beendigung des Mietvertrages

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, einen Mietvertrag zu beenden, welche von Staat zu Staat leicht variieren. Auch wenn es im Mietvertrag eine Vereinbarung mit einem festen Endtermin gibt, sowohl du als auch dein Vermieter müssen die Beendigung des Mietvertrages rechtzeitig und schriftlich dem anderen Partner anzeigen.

Hierbei solltest du immer prüfen:

- Welche Gründe es dir berechtigen, in deinem australischen Staat den Mietvertrag mit ordentlichen und außerordentlichem Recht zu kündigen.
- Ob die Bekanntmachung auf eine offizielle Mitteilungsblatt oder bestimmten Formular erfolgen muss.
- Bis wann du die Kündigung bekannt geben musst. In der Regel sind dies 2-4 Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Mietvertrag kann man wie folgt kündigen:

- Wenn du beabsichtigst den Mietvertrag am Ende der vereinbarten Zeit kündigen, musst du in der Regel 14 Tage vor Ablauf der festen Vertragsdauer den Auszug schriftlich ankündigen. Zum Ende der vereinbarten Mietlaufzeit steht es dir frei, die Unterkunft zu verlängern oder zu räumen. Wer seinen Auszug nicht rechtzeitig ankündigt, muss mit Strafgebühren rechnen, welche im Mietvertrag verankert sein sollten.

- Wenn du vorzeitig, also vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ausziehen willst (*Lease Break*), musst du in der Regel mit einem Strafgeld rechnen, welches speziell im Mietvertrag verankert sein sollte. Hierbei handelt es sich oft um mehrere Wochen Miete.

Beide Punkte sollten konkret im Mietvertrag verankert sein, damit es schriftlich im Vertrag festgehalten ist und im Streitfall schwarz auf weiß nachzulesen ist.

5. Anzahlung

Einige Vermieter fragen nach einer Anzahlung "Holding Deposit". Diese Anzahlung wird nur verlangt, wenn ihr Antrag auf eine Miete genehmigt wurde, der Vertrag aber noch nicht unterschrieben ist. Dies dient dazu, deine Absichten, dass du einziehen willst, zu bestätigen, und die Unterkunft an keine andere Person zu vermitteln. In der Regel handelt es sich hierbei um 1 Woche Mietzahlung. Wichtig ist zu wissen, dass diese Anzahlung meist nicht zurück erstattet wird, wenn du deine Meinung änderst und letztendlich doch nicht einziehst.

6. Mietkaution

Der Vermieter kann eine Mietkaution „Bond“ von dir verlangen, welche in der Regel bis zum Tag des Einzuges zu zahlen ist. Die Mietkaution entspricht oftmals 2-4 Wochen Miete.

Solltest du die Unterkunft nicht sauber halten, Gegenstände oder Einrichtungen beschädigen oder deine Miete nicht zahlen, kann der Vermieter deine Mietkaution ganz oder teilweise einbehalten, um seine Ausgaben am Ende des Mietverhältnisses zu decken.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass die Mietkaution an die dazu verantwortliche Behörde (Residential Tenancies Bond Authority) weitergeleitet wird, welche die Kautions für die Dauer des Mietverhältnisses aufbewahrt.

Vermieter sind unter Umständen der Meinung, dass sie die Mietkaution einbehalten können, wenn die Immobilie nicht im gleichen Zustand zurückgegeben wird, wie sie zu Beginn des Mietverhältnisses war. Jedoch solltest du wissen, dass die Kautions NICHT für normale Abnutzung „fair wear and tear“ NICHT geltend gemacht werden kann. Daher ist es am Besten dies zu Beginn des Mietverhältnisses mit deinem Vermieter zu klären.

Der Vermieter kann einen Anspruch auf die Mietkaution in folgenden Fällen erheben:

- Schäden, die durch den Mieter verursacht wurden.
- Reinigung der Räumlichkeiten, wenn dies nicht durch dich getan wird.
- Wenn der Mieter die Räumlichkeiten einfach verlässt.
- Der Vermieter für den Mieter offene Rechnungen bezahlen muss.
- Wenn Einrichtungsgegenstände des Vermieters nicht mehr vorhanden sind.
- Unbezahlte Miete.

Bsp: In der Regel müssen beim Auszug die Wände nicht gestrichen werden, wobei kleine Kratzer und Flecke an der Wand zur „normalen Abnutzung“ gehören. Du solltest jedoch die Auslegware entweder selbst reinigen oder reinigen lassen. ABER wenn während deiner Mietzeit z.B. Bilder an die Wand hängen möchtest, musst du deinen Vermieter zuerst fragen, ob du einen Nagel in die Wand schlagen darfst (oder das Bild so aufhängen, dass es beim Auszug keine sichtbaren Schäden hinterlässt.)

7. Miete

Du musst deine Miete in der Regel mit dem vereinbarten Betrag und zum vereinbarten Termin pünktlich, im Voraus bezahlen.

Der Vermieter legt fest, wann die Mietzahlungen erfolgen müssen, was meist wöchentlich oder 14-tägig ist. (Monatliche Mietzahlungen sind unüblich.)

Die Miete kann durch den Vermieter nicht während der vereinbarten Laufzeit ändern, es sei anderweitig im Mietvertrag vereinbart.



Die Miete darf nicht mehr als einmal alle sechs Monate erhöht werden und der Vermieter muss dir eine Mieterhöhung mindestens 60 Tage im Vorfeld ankündigen.

Achtung: Auch wenn sich die Miete erhöht, kann der Betrag der Mietkaution nicht erhöht werden.

Der Vermieter muss vor deinem Einzug sicherstellen, dass Elektrizität, Gas und Wasser angeschlossen sind.

Wenn du nur ein Zimmer mietest, ist in der Regel Elektrizität, Gas und Wasser in der Mietzahlung enthalten. Inwieweit Internet enthalten ist, solltest du mit dem Vermieter klären. Oftmals kann an durch einen monatlichen Aufschlag eine WLAN Verbindung mit dem Vermieter teilen.

Wenn du eine Wohnung oder ein Haus mietest, musst du Elektrizität und Gas selbst, zusätzlich zur Miete, zahlen, wobei Wasser oftmals in der Mietzahlung enthalten ist.

Du solltest vor Abschluss des Mietvertrages abklären, was alles in der Miete enthalten ist und was du selbst organisieren musst.

8. Hausordnung

Als Mieter musst du dich an die Regeln und Anweisungen deines Vermieters halten.

Solltest du zur Untermiete wohnen und nur ein Zimmer mieten, ist es wichtig, dass du dich innerhalb der ersten 2 Tage mit deinem Vermieter hinsetzt und diese Regeln diskutierst.

Es ist in deinem besten Interesse mit deinem Vermieter alle wesentlichen Fragen zu Beginn zu klären. Beispiele hinzu sind:

- Wie viele GB an Daten sind monatlich im WIFI enthalten sind? Internet ist in Australien oft begrenzt! • Wie oft und wann du die gemeinsam genutzten Räume reinigen sollst?
- Ob du Freunde nach Hause bringen darfst? Ob deine Freunde übernachten dürfen?
- Ob du andere Dinge organisieren musst ODER für bestimmte Sachen verantwortlich bist?
- Ob du Haustiere haben darfst?
- Ob du im deinem Zimmer oder im Haus rauchen darfst.

Du solltest dein Zimmer sauber halten, aber vor allem die Räume, welche gemeinsam benutzt werden, immer sauber verlassen, wie sie waren, als Sie angekommen bist.

Jede Unterkunft kann ihre eigenen Regeln haben.

In Australien sind Untermieter oftmals dazu verpflichtet, sich an Hausarbeiten zu beteiligen wie Staubsaugen, Staubwischen, Abwaschen, oder das Bad sauber machen. Hierzu wird ein Plan „Roster“ erstellt, wer wann wofür zuständig ist.

Selten kommt jemand in Haus, um diese Aufgaben zu erledigen. Wird eine wöchentliche Reinigung durch Dritte organisiert, bezahlst du in der Regel die Kosten mit deiner Miete.

Solltest du dein Zimmer oder das Haus zum Zeitpunkt der Abreise schmutzig oder in unordentlichem oder schlechtem Zustand verlassen, kann es sein, dass die Mietkaution nicht oder nur teilweise zurück gezahlt wird.

9. Reparaturen

Wenn du ein Haus oder Apartment mietest, muss dein Vermieter auf Anfragen auf eine dringende Reparatur unverzüglich reagieren. Macht der Vermieter dies nichts, hast du das Recht, diese Reparaturen bis zu einem Wert von bis zu 1.000 \$ selbst zu organisieren - auf Kosten des Vermieters.

Nicht dringende Reparaturen müssen vom Vermieter innerhalb von 3 Wochen durchgeführt werden, je nach den Rechtsvorschriften des jeweiligen Staates). Sollten nicht dringende Reparaturen nicht behoben werden, kannst du dich an die zuständige Behörde wegen, um eine Inspektion zu vereinbaren.

Bitte beachte, dass du die Miete während der Wartezeit für Reparaturen nicht zurückhalten kannst!

10. Check des Mieters

Wenn du ein Apartment oder ein Haus mietest, ist es üblich, dass der Vermieter dich im Vorfeld checkt. Dies beinhaltet oft, dass man dir persönliche Fragen gestellt werden. Oftmals musst du auch Referenzen angeben, d.h. andere Leute welche dich kennen und die der Vermieter anruft, um Fragen zu deiner Person zu stellen, und um herauszufinden, ob du vertrauenswürdig, sauber und ordentlich bist, und deinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kannst.

Auch wenn du ein Zimmer untermietest, wirst du mit dem Vermieter ein persönliches Gespräch mit dir haben, um mehr über dich herauszufinden, bevor er einem Mietvertrag zustimmt. Dieses Interview ist nicht nur für deinen Vermieter wichtig, da nicht nur dieser herausfinden will, wem er ggf. ein Zimmer untervermietet, auch du solltest versuchen herauszufinden, bei wem du ein Zimmer mietest und welche Persönlichkeit dein Vermieter oder auch andere Untermieten haben und ob eure Chemie passt.

Egal ob Untermiete oder eigenes Apartment/Haus, der Vermieter hat das recht während der Mietlaufzeit zu besichtigen und eine Inspektion zu vereinbaren, um die Räumlichkeiten zu überprüfen. Hierzu wird er sich mit dir in Verbindung setzen, um einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren. Eine unangekündigte Besichtigung ist in der Regel nicht möglich und gesetzliche Richtlinien regeln, wie oft eine Inspektion durchgeführt werden darf, was in der Regel aller 3 Monate nach Einzug ist, und bei einem längeren Mietverhältnis aller 6 -12 Monate, wobei Berichterstattung und Photos üblich und erlaubt sind.



11. Pflichten des Vermieters

Dein Vermieter muss sicherstellen, dass

- du vor dem Einzug eine Broschüre erhältst, welche Rechte als Mieter erläutert:
 - ACT: ['The Renting Book'](#)
 - NSW: ['New tenant checklist'](#)
 - NT: [A Guide To Renting In The NT](#)
 - QLD: [Pocket Guide for Tenants](#)
 - SA: [Information Brochure](#)
 - TAS: [The Rental Guide](#)
 - VIC: [Guide](#)
 - WA: [A Tenants Guide](#)
- die Räumlichkeiten am Tag des Einzuges frei und sauber sind
- die Räumlichkeiten in einem guten Zustand sind und alles repariert ist.
- dass Reparaturen oder Änderungen an Wassergeräten die australischen Standards nach 'A'-Rating eingehalten werden.
- alle Anschlüsse für Strom, Gas und Öl zur Verfügung stehen. Sollte es für die Räumlichkeiten keinen separaten Zähler geben, muss der Vermieter alle Kosten dafür zahlen.
- Auslagen des Mieters für den Vermieter zurückerstattet werden (z.B. Wasser, oder die Lieferung oder der Miete von Gasflaschen).
- alle Außentüren und Fenstern Schlösser haben und gesichert werden können.
- sollten Schlösser gewechselt werden, der Mieter einen neuen Schlüssel so schnell wie möglich bekommt.
- die Unterkunft so zur Verfügung gestellt wird wie sie vermietet wurde
- allgemeine Inspektionen rechtzeitig angekündigt werden

12. Anzeichen für illegale Vermietung - Vorsicht!

Anzeichen einer illegalen Vermietung liegen vor, wenn

- kein Mietvertrag vor Einzug unterzeichnet wird
- es keine gemeinsamen/sozialen Bereichen gibt (Menschen in Wohn- und Esszimmer schlafen)
- es überfüllt ist (z.B. max. 4 Personen in einem 2-Zimmerappartement)
- Zimmer ohne Fenster und Türen

Betrüger sind leider häufig am Werk und haben es insbesondere auf internationale Studenten abgesehen. Daher solltest du wachsam sein.

Warnzeichen können sein:

- Der Mietpreis ist zu gut um wahr zu sein (insbesondere wenn die Miete günstiger ist als alle anderen Mieten der Umgebung)
- Der Vermieter hat seltsame Ausreden, warum die Unterkunft nicht im Vorfeld besichtigt werden kann (z. B. behauptet der "Vermieter", dass er derzeit nicht in Australien leben, weil ein Familienmitglied im Ausland krank ist und er für längere Zeit nicht in Australien lebt und jemand billig bei ihm zu Hause wohnen kann).
- Der Vermieter fordert dich auf, eine direkte Einzahlung in Bank Konto außerhalb Australiens vorzunehmen, oder einen Scheck auszustellen, oder eine Zahlung über eine Zahlungsvariante zu schicken welche nicht nachvollzogen werden kann (wie über „Western Union“, was man bei der Post einzahl).
- Dass der Vermieter dir den Schlüssel per Post senden will.

Unser Hinweis ist immer, dass eine Buchung einer Unterkunft aus dem Ausland möglich ist unter der Bedingung, dass man nach Anreise und Besichtigung vom Vertrag zurücktreten kann, wenn die Unterkunft nicht dem entspricht, was der Vermieter mitgeteilt hat (z.B. wenn Bilderausgetauscht wurden) UND wenn man maximal 1 Woche Miete anzahlt, was in der Regel bis zu **maximal 300 A\$** sein sollte, um den guten Willen zu zeigen.

13. Sonstige allgemeine Tipps

Sei aufgeschlossen: Du solltest flexibel und offen für deine neue Umgebungen sein. Denke daran, dass Australien anders ist als du es von zu Hause aus kennst, andere Länder - andere Sitten.

In eine andere Kultur gibt es viele Dinge, die schief gehen kann.

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit: Es ist wichtig, dass du dich der neuen Situationen anpasst. Sei offen für neue Eindrücke und betrachte andere vorurteilsfrei. Versuche dich anzupassen und flexibel zu sein.

Neugier: Um dich bestmöglich einzuleben und dich an eine neue Umgebung anzupassen musst du neue Dinge erlernen, neue Leute kennen lernen, neue Orte entdecken, neue Nahrungsmittel auszuprobieren, neue Dinge zu tun...

Realistische Erwartungen: Es gibt starke Wechselbeziehungen zwischen positiven Erwartungen für eine interkulturelle Erfahrung und eine erfolgreiche Anpassung im Ausland. Sei realistisch in deinen Erwartungen.

Toleranz gegenüber Unterschieden: Denke daran, dass Australien ist eine multikulturelle Gesellschaft ist. Dies macht das Land interessant. Zeige Verständnis für andere Lebensweisen, Glaubensrichtungen, und persönliche Einstellungen; schätze interkulturelle Beziehungen, und bring Wärme, Empathie, Respekt und positive Wertschätzung für andere Menschen zum Ausdruck.

Fähigkeit, mit Niederlagen umzugehen: In einem neuen Land wird es gelegentlich Fällen geben, die völlig neu und anders sind, und Dinge, welche nicht so laufen wie geplant, sei es durch Sprachbarrieren, andere Sitten, oder Vorschriften. Lass dich durch kleine Niederlagen nicht unterkriegen!