

Information

Miet-, Leih- und Prekariatsverträge

15. März 2022

Diese Information enthält einen Überblick, welche Möglichkeiten bestehen, Flüchtlingen privaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Gewähr leisten und ist jegliche Haftung unsererseits ausgeschlossen. Insbesondere können wir keine mietrechtliche Beratung anbieten und ist uns eine Prüfung der konkret auf Ihren Fall anwendbaren Rechtslage nicht möglich. Der Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen obliegt ausschließlich Ihrer Verantwortung.

Prekarium oder Leihvertrag

Was ist ein Prekarium?

Die Bittleihe (Prekarium) ist die jederzeit widerrufbare, unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ohne fixe Laufzeit. Sind diese Kriterien erfüllt, hat der/die Bittleihnehmer*in nicht den Rechtsanspruch einer Mieterin bzw. eines Mieters. Außerdem sind die Regeln, denen ein Mietverhältnis durch das Mietrechtsgesetz unterworfen wird (z.B. Mindestbefristungsdauer, Kündigungsschutz) nicht anwendbar.

Dauer: Der Bittleihvertrag hat keine fixe Laufzeit. Der/die Prekariatsgeber*in hat die Möglichkeit, die Bittleihe jederzeit – ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder Angabe von Gründen – zu widerrufen, also den Wohnraum zurückzufordern und das Rechtsverhältnis zu beenden.

Unentgeltlichkeit: Diese liegt nur dann vor, wenn der/die Bittleihnehmer*in entweder

- gar nichts zahlt, oder
- nur die ordentlichen Gebrauchskosten zu tragen hat, die durch seinen/ihren Gebrauch entstehen (zum Beispiel die nachträglich festgestellten Heizkosten, oder bei Mitbenützung ein der Mitbenützung entsprechender Anteil dieser Heizkosten), und/oder
- er/sie lediglich ein im Verhältnis zum Nutzungswert nicht ins Gewicht fallendes Entgelt (Anerkennungszins) zu zahlen hat (bis zu zirka 10 % des ortsüblichen und nach dem Mietrecht infrage kommenden Mietzinses – hierbei handelt es sich aber nur um einen ungefähren Richtwert, die genaue Grenze lässt sich nicht festmachen).

Gebühr: keine

Was ist ein Leihvertrag?

Die Leihe ist wie das Prekarium unentgeltlich. Es handelt sich jedoch um einen Vertrag, bei dem ein Rechtsanspruch auf die Wohnraumüberlassung geschaffen wird, der auch nicht jederzeit frei widerruflich ist. Der Vertrag kann daher wie ein Mietvertrag entweder befristet auf eine bestimmte Laufzeit abgeschlossen werden, oder auf unbestimmte Dauer unter Vereinbarung einer Kündigungsfrist.

Die Beschränkungen des Mietrechtsgesetzes auf bestimmte Kündigungsgründe bzw. auf eine Mindestbefristungsdauer bestehen hier, bei tatsächlichem Vorliegen der Unentgeltlichkeit, jedoch nicht.

Dauer: bestimmte Zeit oder unbestimmte Zeit mit Kündigungsvereinbarung

Unentgeltlichkeit: es gelten die Ausführungen zum Prekarium

Gebühr: keine

Für den/die Prekariumsgeber*in bzw. Leihgeber*in ist insbesondere Folgendes zu beachten:

Wenn Sie selbst Mieter*in einer Wohnung sind: Sie müssen prüfen, ob die Weitergabe der Wohnung bzw. von einzelnen Räumen an Dritte im Verhältnis zum/zur Vermieter*in zulässig ist. Wenn nicht, könnte die Wohnraumüberlassung die Kündigung Ihres Mietverhältnisses zur Konsequenz haben.

ACHTUNG! Die gänzliche Weitergabe im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes berechtigt den/die Vermieter*in gemäß § 30 Abs 2 Z 4 MRG zur Kündigung, wenn der/die Hauptmieter*in die Wohnung nicht in naher Zeit für sich selbst oder eintrittsberechtigte Personen dringend benötigt. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe dann gleich (und berechtigt daher unter denselben Umständen zur Kündigung), wenn die übrigen (nicht weitergegebenen) Teile der Wohnung nicht regelmäßig zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des/der Mieter*in oder der eintrittsberechtigten Person verwendet werden.

Zu hohes Entgelt: Kann dazu führen, dass ein „normaler“ Mietvertrag vorliegt. Das heißt: wenn ich ein Entgelt (über die oben genannten Beträge hinaus) vereinbare, liegt ein Mietvertrag und kein Prekarium oder Leihvertrag vor! Die Regelungen des ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), oder die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sind bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen zu beachten (siehe Punkt B).

Form: Zu Dokumentations- und Beweis Zwecken ist es ratsam, eine schriftliche Prekariumsvereinbarung bzw. Leihvertrag abzuschließen, der vor allem die Unentgeltlichkeit, sowie im Fall des Prekariums die jederzeitige Widerrufbarkeit und im Fall des Leihvertrages die Kündigungsfristen bzw. die bestimmte Dauer beinhaltet.

Eine Vorlage dazu finden Sie auf unserer Seite: <https://www.caritas-stpoelten.at/hilfe-angebote/pfarrcaritas/detail-news-1/informationen-fuer-private-quartiergeber>

Mietvertrag

Was ist Miete?

Wohnungsmiete ist die vereinbarte Überlassung von Wohnraum gegen Entgelt (Mietzins, Betriebskosten).

Für den/die Vermieter*in zu beachten:

Befristung:

Ein Vertrag kann unbefristet, also bis zur Kündigung (unter allfälliger Beachtung der stark beschränkten Kündigungsmöglichkeiten im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes!) oder befristet, also von vornherein auf eine bestimmte Laufzeit begrenzt, sein.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt: Die Mindestdauer der Befristung beträgt 3 Jahre und muss unbedingt in einem vom Vermieter / von der Mieterin unterschriebenen Vertrag festgelegt werden. Haben Sie eine Mietvereinbarung, aber keinen solchen schriftlichen Vertrag, oder wurde eine Befristung auf weniger als drei Jahre vereinbart, ist die Befristung ungültig. Sie haben also einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen, der seitens des/der Vermieter*in nur bei Vorliegen von im Mietrechtsgesetz aufgezählten Gründen gekündigt werden kann!

Haupt- oder Untermiete:

Wenn Sie Eigentümer*in der Wohnung oder des Hauses sind, können Sie mit einem/einer Mieter*in einen sogenannten Hauptmietvertrag abschließen.

Wenn Sie hingegen selbst Mieter*in der Wohnung sind, also weitervermieten wollen, schließen Sie einen sogenannten Untermietvertrag ab. Hierbei muss geprüft werden, ob die Untervermietung der Wohnung bzw. von Wohnräumen im Verhältnis zum/zur Vermieter*in zulässig ist. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn im Mietvertrag kein ausdrückliches Untermietverbot enthalten ist.

Wenn es ein solches, vertraglich vereinbartes Untermietverbot gibt und der Mietvertrag dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt, kann sich Ihr/e Vermieter*in nur in bestimmten Fällen darauf berufen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sie die Wohnung zur Gänze untervermieten. Wenn Sie nur einen Teil der Wohnung (zum Beispiel ein Zimmer) untervermieten, liegt ein solcher Fall zum Beispiel dann vor, wenn der Untermietzins unverhältnismäßig hoch ist oder die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Räume übersteigt, aber unter Umständen auch weil eine Störung des Hausfriedens zu befürchten ist. Wenn ihr Mietvertrag ein Untermietverbot enthält, und Sie trotzdem untervermieten wollen weil Sie glauben, dass Ihr(e) Vermieter*in sich nicht darauf berufen könnte, ist es auf jeden Fall empfehlenswert, das in einer Rechtsberatung im Einzelfall genau abzuklären.

Auflösung des Vertrages:

Außerhalb des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes ist es Ihnen möglich, das Mietverhältnis unter Einhaltung der im Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen und -termine aufzulösen.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes sind Sie als Vermieter*in nur bei Vorliegen eines im Gesetz aufgezählten Kündigungsgrundes berechtigt, den Mietvertrag gerichtlich aufzukündigen!

Steuern:

Mieteinnahmen sind im Rahmen der Einkommenssteuer zu versteuern. Sie sind daher in die Einkommenssteuererklärung aufzunehmen.

Informationen, wann und ab welcher Höhe der Einkünfte Sie zur Abgabe einer solchen Einkommenssteuererklärung verpflichtet sind, finden Sie z.B. auf

<https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke.html>

Muster:

Auf der Seite <http://konsument.at/mustermietvertrag> finden Sie eine Liste an Links, die Sie zu kostenlosen und unverbindlichen Mustern für Mietverträge (Altbauwohnung, Neubauwohnung, Einfamilienhaus) führen.