FSM Rechtsanwälte

Pressespiegel

01. September 2022

1 Schlagzeilen

Inhaltsverzeichnis

Alle Fragen rund um die WG 3
Gewinn (Print) | 31.08.2022 | Seite 98, 100, 101
FSM Rechtsanwälte

Gewinn **31.08.2022**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 45.350 | Reichweite: 170.000 (2,2) | Artikelumfang: 114.493 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 98, 100, 101 1/4

Thema: FSM Rechtsanwälte
Autor: ROBERT WIEDERSICH

Was Mieter, Untermieter und Vermieter wissen müssen

Alle Fragen rund

Kann der Vermieter eine Wohngemeinschaft verbieten, wie viel Miete darf man von seinen Mitbewohnern verlangen und wann endet der Mietvertrag frühestens? Die rechtlichen Basics für Bewohner und Vermieter von WGs.

VON ROBERT WIEDERSICH

Wohngemeinschaften sind eine beliebte Alternative zum Studentenheimzimmer (siehe auch Seite 102). Und sie sind eine effiziente Möglichkeit, die Kosten von großen Wohnungen, häufig in guten Lagen, auf viele Zahler zu verteilen. Oft starten WGs unter Freunden, alles wird nur mündlich vereinbart und was genau im Mietrechtsgesetz steht, interessiert dabei die wenigsten. Schwieriger wird es, wenn die ersten Bewohnerwechsel anstehen. „Solange man sich gut versteht, ist das meistens kein Problem. Es gibt aber auch WGs, bei denen die Mitbewohner beim Auszug nicht mehr so gut befreundet waren", beobachtet Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

GEWINN hat die wichtigsten Fragen und Antworten für WG-Bewohner, Untermieter, Hauptmieter und Vermieter gesammelt, damit Missverständnisse und Streitereien gar nicht erst entstehen.

Ein Mieter hat einen Mietvertrag abgeschlossen und möchte nun ein Zimmer an WG-Bewohner untervermieten. Muss er den

Foto: Tom Merton - GettyImages.com

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 31.08.2022 für FSM Rechtsanwälte zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
© CLIP Mediaservice 2022 - www.clip.at

Gewinn **31.08.2022**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 45.350 | Reichweite: 170.000 (2,2) | Artikelumfang: 114.493 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 98, 100, 101 2/4

Thema: FSM Rechtsanwälte
Autor: ROBERT WIEDERSICH

um die WG

Vermieter um Erlaubnis fragen und kann dieser die Untervermietung untersagen?

Wie so oft im österreichischen Mietrecht muss hier zwischen Altbau (vereinfacht alles vor Baujahr 1945) und Neubau (vereinfacht ab 1945) unterschieden werden. Im Altbau kann die Untervermietung nicht verboten werden, solange der Hauptmieter (der gleichzeitig der Untervermieter ist) weiterhin selbst in der Wohnung wohnt. Auch im Neubau ist die Untervermietung nicht automatisch verboten. Der Vermieter kann allerdings ein Untervermietungsverbot mit seinem Mieter vereinbaren. „Wenn sich zur Untervermietung nichts im Mietvertrag findet, kann man aber davon ausgehen, dass diese zulässig ist", sagt Hanel-Torsch.

Ist die Untervermietung erlaubt, muss der Vermieter auch nicht über neue Untermieter informiert oder um Zustimmung gefragt werden. Die Zahl der Untermieter ist nur durch die Anzahl der Räume in der Wohnung begrenzt. „Wenn es zwei Zimmer gibt und eines wird vom Hauptmieter an ein Paar untervermietet, wird das aber kein Problem darstellen", betont Hanel-Torsch.

Reicht ein mündlicher Vertrag zwischen Hauptmieter und Untermieter oder sollte man alles schriftlich festhalten?

„Ich würde zu einem schriftlichen Untermietvertrag raten", empfiehlt die Mieterschützerin. „Der Vertrag muss nicht seitenlang und ausgefeilt sein. Wichtig ist, dass man festhält, was die Miete umfasst: Welches Zimmer, welche Gemeinschaftsflächen? Weitere Punkte: Wie hoch ist der Mietzins, gibt es eine Wertsicherung, um die Miete an die Inflation anzupassen, sind die Betriebskosten schon in der Miete enthalten oder werden sie extra abgerechnet?"

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag
Presseclipping erstellt am 31.08.2022 für FSM Rechtsanwälte zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2022 - www.clip.at

Gewinn **31.08.2022**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 45.350 | Reichweite: 170.000 (2,2) | Artikelumfang: 114.493 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 98, 100, 101 3/4

Thema: FSM Rechtsanwälte
Autor: ROBERT WIEDERSICH

IMMOBILIEN
WOHNGEMEINSCHAFTEN

Eine Bewohnerin hat den Hauptmietvertrag unterschrieben, die anderen beiden sind Untermieter. Zieht sie aus, müssen auch die Untermieter raus, wenn der Vermieter das will.

Wie viel Miete darf der Hauptmieter von seinen Untermietern verlangen? Gibt es gesetzliche Obergrenzen?

„Die Untervermietung im Altbau ist nur so lange zulässig, solange der Hauptmieter kein Geschäft daraus macht", sagt Reinhard Pesek, Rechtsanwalt bei der Kanzlei FSM. Die Miethöhe im Altbau ist in Österreich gedeckelt. „Der Untervermieter darf bei der Untermiete nicht mehr als 50 Prozent pro Quadratmeter auf seinen eigenen Mietzins aufschlagen. Zahlt er zum Beispiel sechs Euro pro Quadratmeter, wären bis zu neun Euro zulässig. Angemessene Investitionen des Untervermieters, z. B. für Möbel, sind zusätzlich anzuerkennen. Der Untermietzins kann in so einem Fall rein rechnerisch auch über 50 Prozent der eigentlichen Miete steigen", so Pesek. Wurde der Mietvertrag im Altbau befristet, steht dem Untermieter ein Befristungsabschlag in Höhe von 25 Prozent zu.

Pesek: „Im Neubau gibt es hingegen keinen Befristungsabschlag und auch keine genaue Grenze, wie viel Prozent der Untervermieter auf seine Miete aufschlagen darf. Aber auch hier gibt es gesetzliche Schranken wie Wucher." Verlangt der Untervermieter einen deutlich überhöhten Untermietzins, kann er im schlimmsten Fall im Altwie Neubau von seinem Vermieter gekündigt werden. Ab wann eine Kündigung zulässig ist, steht ebenfalls nicht im Gesetz, erläutert Pesek: „In der bisherigen Rechtsprechung hat sich gezeigt, dass dafür eine Überschreitung des Mietzinses um mindestens 100 Prozent notwendig ist."

Wie lange muss ein Untermietvertrag mindestens laufen? Was, wenn der Hauptmieter selbst nur einen befristeten Vertrag hat?

„Auch bei der Untermiete gilt die Mindestbefristung von drei Jahren", so Hanel-Torsch, unabhängig davon, wie lange der Mietvertrag des Hauptmieters noch läuft. Wurde der Vertrag nur mündlich abgeschlossen, ist er automatisch unbefristet. Einzige Ausnahme bei der Befristungsdauer: „Nutzt der Mieter die Wohnung aus beruflichen Gründen nur vorübergehend als Zweitwohnsitz, ist eine Befristung auf maximal sechs Monate möglich. Darunter fallen auch Studenten, die nur für ein Auslandssemester in der Stadt wohnen", erklärt Anwalt Pesek.

Wurde der Vertrag auf drei Jahre oder länger befristet, kann der Untermieter frühestens nach einem Jahr kündigen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist. „Bei unbefristeten Verträgen ist eine Kündigung schon nach einem Monat möglich, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Üblich sind aber drei Monate Kündigungsfrist", sagt Hanel-Torsch.

Der Hauptmieter muss ausziehen, z. B. weil sein Vertrag ausläuft. Müssen die Untermieter das auch?

Der Untermietvertrag wurde korrekt auf drei Jahre befristet. Leider läuft der Vertrag des Hauptmieters schon nach einem Jahr aus und wird nicht verlängert. „Die Untermieter haben keine Sicherheit hinsichtlich der Dauer ihres Mietverhältnisses. In diesem Beispiel enden zwar grundsätzlich die Untermietverhältnisse nicht. Allerdings stehen Untermieter und Hauptvermieter in keinem Vertragsverhältnis, sodass dieser mit Erfolg eine Räumungsklage gegen die Untermieter erheben kann", so Pesek. Die längere Vertragslaufzeit hilft den Untermietern also in der Praxis nicht.

Reinhard Pesek, FSM Rechtsanwälte: „Gibt es in der WG mehrere Hauptmieter, müssen der Vermieter und die anderen Mieter einem Mieterwechsel zustimmen."

Der Hauptmieter zahlt die Miete nicht. Kann der Vermieter stattdessen die Zahlung von den Untermietern einfordern?

Nein. Untermieter und Hauptvermieter haben kein Vertragsverhältnis miteinander. Muss der Hauptmieter allerdings aufgrund der unbezahlten Miete ausziehen, bedeutet das auch für die Untermieter den Auszug. Freilich können sie das Gespräch mit dem Hauptvermieter suchen und mit diesem direkt einen neuen Hauptmietvertrag abschließen.

Der Untermieter zahlt die Miete nicht. Welche Möglichkeiten hat der Hauptmieter?

Dieselben wie jeder andere Vermieter. Er kann den Mietzins beim säumigen Untermieter einklagen. Außerdem ist die Nichtzahlung ein Kündigungsgrund.

Drei Studierende wollen zu Semesterbeginn eine WG gründen und finden eine neue Wohnung. Der Vermieter verlangt, dass alle drei Hauptmieter werden und keiner Untermieter. Was sind die Vor- und Nachteile für Mieter und Vermieter?

„Für den Vermieter bringt diese Lösung eine Absicherung gegenüber einem Mietzinsausfall, weil grundsätzlich

Fotos: FSM Law, Tom Merton - GettyImages.com

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Presseclipping erstellt am 31.08.2022 für FSM Rechtsanwälte zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2022 - www.clip.at

Gewinn **31.08.2022**
Erscheinungsland: Österreich | Auflage: 45.350 | Reichweite: 170.000 (2,2) | Artikelumfang: 114.493 mm² | Erscheinungsform: monatlich Seite: 98, 100, 101 4/4

Thema: FSM Rechtsanwälte
Autor: ROBERT WIEDERSICH

jeder der Hauptmieter zur Zahlung des Mietzinses herangezogen werden kann. Die Hauptmieter haften solidarisch", sagt der Anwalt. Die Konstruktion kann für die Mieter auch mühsam werden, wenn einer der Bewohner ausziehen möchte. „Der Vermieter und die anderen Mieter müssen einem Mieterwechsel zustimmen! Es ist daher auch nicht zulässig, einen die Wohngemeinschaft verlassenden Mieter einseitig, also ohne Einbindung des Vermieters, durch einen anderen zu ersetzen", sagt Pesek. Natürlich kann den Mieter niemand physisch am Auszug hindern, sein Vertrag läuft aber weiter. „Der Bewohner haftet also weiterhin für die Zahlung des Mietzinses, obwohl er gar nicht mehr in der Wohnung lebt", betont der Anwalt. Wenn der Mietvertrag unbefristet läuft, kann dieser Zustand lange anhalten. Solange der Vertrag aufrecht ist, gibt es für den ausgezogenen Mieter auch keine Kaution zurück.

„Wir merken in der Beratung, dass diese Fälle in der Praxis sehr häufig vorkommen. Hilfreich ist, wenn man

Foto: Mietervereinigung/Thomas Peschat

Elke Hanel-Torsch, Mietervereinigung: „Auch bei der Untermiete gilt die Mindestbefristung von drei Jahren."

mit dem Vermieter vertraglich vereinbart, dass alle anderen Mieter einen adäquaten Nachmieter nennen dürfen", rät Hanel-Torsch.

Ist man Haupt- statt Untermieter, hat das aber auch einen Vorteil: Nur der Hauptmieter kann vom Vermieter Reparaturen fordern. Auf Anliegen der Untermieter muss er nicht reagieren, da er mit diesen kein Vertragsverhältnis hat.

Der Vermieter vermietet nur einzelne Zimmer der Wohnung. Bad, Küche, Wohnzimmer können von allen Zimmermietern gemeinsam genutzt werden. Ist das erlaubt?

„Das ist grundsätzlich zulässig, aber bei Mietzinsbildung im Altbau aus Vermietersicht gefährlich. Was gerne übersehen wird: Mietgegenstand ist das einzelne Zimmer. Da sich im Inneren des Mietobjekts aber keine Wasserentnahmestelle und kein WC befinden, ist das Mietobjekt mietzinsrechtlich in die Ausstattungskategorie D einzuordnen. Der Mietzins beträgt hier lediglich zwei Euro pro Quadratmeter", warnt Anwalt Pesek und sieht außerdem einen Nachteil für die Mieter: „Sie können keinen Einfluss darauf nehmen, wer in einen frei gewordenen Raum einzieht, weil die Entscheidung darüber ausschließlich beim Vermieter liegt."

Bei der Mietervereinigung gibt es kaum Fragen von Zimmermietern, sagt Vorsitzende Hanel-Torsch: „Meiner Wahrnehmung nach kommt diese Form selten vor, weil sie bei Vermietern aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands nicht sehr beliebt ist."

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag

Presseclipping erstellt am 31.08.2022 für FSM Rechtsanwälte zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG. © CLIP Mediaservice 2022 - www.clip.at