

Caritas

INFOSHEET

Dieses Infosheet dient zur Information und als Überblick, welche Möglichkeiten bestehen, Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es enthält einige Hinweise, die Sie bei der Vertragsgestaltung beachten sollten, und bezieht sich hierbei auf die im Oktober 2015 nach unserem Wissen geltende Rechtslage.

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 (etwa unter Berücksichtigung eines allenfalls bestehenden Hauptmietvertrags mit Ihrem/Ihrer VermieterIn) nicht möglich. Der Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen obliegt ausschließlich Ihrer Verantwortung.

A. Prekarium oder Leihvertrag

1. 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 BittleihnehmerIn 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 PrekariumsgeberIn 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 BittleihnehmerIn 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

2. 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 und Kündigungsvereinbarung

Unentgeltlichkeit: es gelten die Ausführungen zum Prekarium

Gebühr: keine

3. Für den/die PrekariusgeberIn bzw. LeigeberIn ist insbesondere Folgendes zu beachten:

Wenn Sie selbst MieterIn einer Wohnung sind: Sie müssen prüfen, ob die Weitergabe der Wohnung bzw. von einzelnen Räumen an Dritte im Verhältnis zum/zur VermieterIn 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 VermieterIn gemäß § 30 Abs 2 Z 4 MRG zur Kündigung, wenn der/die HauptmieterIn 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 MieterIn 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.

B. Mietvertrag

1. Was ist Miete?

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

2. Für den/die VermieterIn zu beachten:

2.1. 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 VermieterIn nur bei Vorliegen von im Mietrechtsgesetz aufgezählten Gründen gekündigt werden kann!

2.2. Haupt- oder Untermiete:

Wenn Sie EigentümerIn der Wohnung oder des Hauses sind, können Sie mit einem/einer MieterIn einen sogenannten Hauptmietvertrag abschließen.

Wenn Sie hingegen selbst MieterIn 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 VermieterIn 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) VermieterIn 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) VermieterIn sich nicht darauf berufen könnte, ist es auf jeden Fall empfehlenswert, das in einer Rechtsberatung im Einzelfall genau abzuklären.

2.3. 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 VermieterIn nur bei Vorliegen eines im Gesetz aufgezählten Kündigungsgrundes berechtigt, den Mietvertrag gerichtlich aufzukündigen!

2.4. Sonstige Vorschriften (Gebühren, Steuern, Sonstiges):

Gebühren:

Schriftliche Mietverträge und deren Verlängerung unterliegen der Gebührenpflicht. Die Vermieterin/der Vermieter ist verpflichtet, durch Ausfüllen eines Formulars eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft an das Finanzamt zu übermitteln, sowie die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Nähere Informationen und das benötigte Formular finden Sie z.B. auf <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210225.html> !

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.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/227/Seite.2270200.html>. Wenn Sie lohnsteuerpflichtiges Einkommen von EUR 12.000,00 pro Jahr haben (die Lohnsteuer wird vom Arbeitgeber / von der Arbeitnehmerin abgeführt), und das sonstige nicht-lohnsteuerpflichtige Einkommen 730 Euro im Jahr überschreitet, ist verpflichtend eine Einkommenssteuererklärung abzugeben. Es gibt aber auch andere Anknüpfungspunkte – bei Unsicherheiten sollten Sie sich nicht auf Informationen der Caritas stützen, sondern eine steuerrechtliche Beratung suchen.

Neben der Einkommenssteuer ist grundsätzlich auch eine Umsatzsteuer abzuführen, die jedoch entfällt, wenn Ihre Umsätze insgesamt unter Euro 30.000,00 (Nettogrenze) jährlich liegen (Befreiung für Kleinunternehmer). Ein freiwilliger Antrag auf Regelbesteuerung ist möglich.

Sonstiges:

Falls Sie mehrere Wohnungen vermieten – insbesondere wenn es mehr als 5 sein sollten –, informieren Sie sich bitte über die Sie möglicherweise treffenden Unternehmerpflichten (UGB, KSchG) etc.

C. 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.

Weiters können wir Ihnen gerne ein ebenso unverbindliches Muster für eine Prekariatsvereinbarung auf Nachfrage zur Verfügung stellen!

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit jeglicher Musters können wir keine Gewähr leisten und ist jegliche Haftung unsererseits ausgeschlossen.