



# Studentische Wohngemeinschaften

Eine Broschüre der Österreichischen HochschulInnenschaft

**Politik**, die wirkt. **Service**, das hilft.

Stand: 1. Dezember 2010

Gratis-Abo jetzt anfordern!  
[progress@oeh.ac.at](mailto:progress@oeh.ac.at)

# PROGRESS

Das „Progress“ ist die Zeitung der ÖH, die in ganz Österreich an Studierende gratis verteilt und verschickt wird. Es ist eine Zeitung von StudentInnen für StudentInnen und bietet allen Interessierten die Möglichkeit, ihre Ideen einzubringen und mitzugestalten. Wenn du also gerne fotografierst, schreibst oder Zeitung gestalten willst, melde dich einfach unter [progress@oeh.ac.at](mailto:progress@oeh.ac.at). **ÖH ist, was du draus machst!**

[www.oeh.ac.at/progress](http://www.oeh.ac.at/progress)

# Studentische Wohngemeinschaften

---

Ein Leitfaden für Studierende

1. Dezember 2010

002

003

[www.oeh.ac.at](http://www.oeh.ac.at)

**Politik**, die wirkt. **Service**, das hilft.





# Inhalt

1. VORWÖRTER	006
--------------	-----

---

2. DRUM PRÜFE, WER SICH MIETRECHTLICH BINDET ...	009
--	-----

Die vier häufigsten Irrtümer über die Rechte von (Unter-) VermieterInnen  
Fragen, die vor der Erstellung eines Mietvertrages geklärt werden müssen  
Einstufung der Wohnung: Mietrecht nicht anwendbar  
Einstufung der Wohnung: Teil- oder Vollenwendung des MRG

3. VOM MIETANBOT ZUM MIETVERTRAG	015
----------------------------------	-----

---

Das Mietanbot  
Die Kosten einer Wohnungsanmietung  
Die Kautions  
Fallen im Mietvertrag ... und ihre bösen, kostenintensiven Folgen

004

005

4. WOHNGEMEINSCHAFTEN - MÖGLICHE VERTRAGSFORMEN 021

---

Gemeinsame Hauptmiete  
Einzelvermietung von Zimmern  
Hauptmiete / Untermiete  
Aconto-Zahlungen und Abrechnungen  
Kündigung und einvernehmliche Auflösung

004

005

5. WEITERE TIPPS ... UND WAS NOCH ZU BEACHTEN IST 031

---

Wohnbeihilfe in Wien  
Indexanpassung  
Untervermietung während eines Auslandssemesters  
Mietzinsüberprüfung

6. ANHANG 035

---

Gesetzestexte  
Begriffserklärungen

*Liebe Kollegin, lieber Kollege!*

An sich sind bei einem Mietverhältnis die Rollen klar verteilt: Auf der einen Seite stehst du als MieterIn, auf der anderen Seite der/die VermieterIn.

Es gibt jedoch Situationen, in denen diese Grenzen unklar werden, zu verschwimmen beginnen: Bei Untermietverträgen aber auch bei Wohngemeinschaften. Für Wohngemeinschaften existieren keine speziellen gesetzlichen Regelungen, das heißt, sehr viele Angelegenheiten müssen zwischen den einzelnen Mitgliedern der Wohngemeinschaft vereinbart werden – möglichst zu Beginn.

Denn ist einmal eine Regelungslücke entdeckt und der Streit, wie sie zu lösen ist, entbrannt, ist es erfahrungsgemäß schwer bis unmöglich, zu einer guten und für alle annehmbaren Lösung zu kommen.

Um zu vermeiden, dass es so weit kommt, haben wir für dich in dieser Broschüre eine

ganze Reihe an nützlichen Informationen und Beispielen aus der Praxis zusammengetragen, deren Beachtung bei der Gründung einer WG zum Gelingen derselben beitragen können.

Solltest du die für deinen speziellen Fall nötigen Informationen nicht in dieser Broschüre finden, bieten wir dir persönliche Beratung von unseren MietrechtsexpertInnen an – die Termine findest du am Ende der Broschüre.

Wir hoffen, dir mit dieser Broschüre und unserem Beratungsangebot weiterhelfen zu können. Willkommen Zuhause und alles Gute!

Dein Team des Sozialreferats



V.l.n.r.: Sigrid,  
Thomas, Mirijam

*Liebe Kollegin, lieber Kollege!*

So ein Studi-Leben hat seine schönen Seiten – und ist trotzdem hart genug. Es gestaltet sich alles andere als einfach, den Durchblick bei Gesetzen und Verordnungen zu Beihilfen oder deinen Rechten und Möglichkeiten im Studium zu haben. Mit dieser Broschüre unterstützen wir dich dabei ebenso wie mit der Beratung in den Referaten der ÖH Bundesvertretung – per E-mail, Telefon oder Skype.

Die ÖH ist als deine Vertretung immer die erste Anlaufstelle für all deine Fragen, Probleme, Anliegen oder Ideen. Seit 1. Juli 2009 hat die ÖH eine neue Exekutive, die die nächsten beiden Jahre für dich arbeiten wird – ganz nach dem Motto:

**Politik, die wirkt. Service, das hilft.**

Für uns ist klar, dass Service einer der zentralen Aufgabenbereiche der ÖH ist. Die ÖH leistet für dich Beratungsarbeit in allen Fragen, die dein Studierendendasein betreffen; sie

druckt Informations-Broschüren, organisiert für dich z.B. den Mensabon und die Studierendenversicherung, unterstützt dich bei rechtlichen Problemen und vieles mehr.

Für uns ist aber auch klar, dass Service allein nicht ausreicht, um die Studiensituation an den Universitäten, den Fachhochschulen und Pädagogischen Hochschulen zu verbessern. Wir wollen der ÖH wieder ein politisches Gesicht geben und die bildungspolitische Diskussion konstruktiv und kritisch mitgestalten.

Um deinen Interessen Gehör zu verschaffen, braucht es eine starke, durchsetzungsfähige ÖH. Wir wollen sie dazu machen.

Deine ÖH-Bundesvertretung  
Sigrid Maurer, Thomas  
Wallerberger, Mirijam Müller





Drum prüfe, wer sich  
mietrechtlich bindet ...

# Drum prüfe, wer sich mietrechtlich bindet ...

Kaum jemals wird bei der Gründung einer Wohngemeinschaft (WG) schon an die Auflösung derselben gedacht. Tatsächlich ist das Studium kein Lebensabschnitt, in dem die Lebensplanung schon abgeschlossen ist. Wechsel innerhalb der WGs sind die Regel und nicht die Ausnahme. So manche WG, die eigentlich gut funktioniert hat, endet im Krach, weil eine Kündigung doch wesentlich komplizierter ist, als angenommen.

**Beispiel:** Ein Wechsel ist in einer WG mit einer gemeinsamen Hauptmiete von der Zustimmung aller VertragspartnerInnen abhängig, also auch von der des Vermieters/der Vermieterin. Im Konfliktfall ist der einzige Ausweg die Auflösung der gesamten WG.

Um dem zu entgehen, kann es ratsam sein, dass die- oder derjenige mit den stabilsten Lebensverhältnissen die Hauptmiete übernimmt und mit den anderen Untermietverhältnisse begründet. Untermietverhältnisse

stehen und fallen allerdings mit dem Hauptmietverhältnis, rechtlich gesehen entsteht damit eine Hierarchie innerhalb der WG. Der starken Stellung des Hauptmieters/der Hauptmieterin werden aber insofern Grenzen gesetzt, dass das österreichische Mietrecht UntermieterInnen gegenüber den UntervermieterInnen (=HauptmieterInnen) Schutz gewährt.

Ein wesentlicher Teil des österreichischen Mietrechts ist der Kündigungsschutz. Das ist gut so, immerhin geht es um eine ganz wesentliche Existenzgrundlage. Die Anfragen zu dem Thema Wohngemeinschaft zeigen jedoch, dass das Wissen um den Kündigungsschutz, auch für UntermieterInnen, auf beiden Seiten oft fehlt.

**Die vier häufigsten Irrtümer über die Rechte von (Unter-) VermieterInnen**  
Vorab hier einmal die wichtigsten Problempunkte aus der Beratung:

- *Auch ein mündlicher Mietvertrag ist ein gültiger Vertrag.*  
Sobald eine Wohnung oder ein Zimmer übergeben wurde und eine Miete durch den/die (Unter-)VermieterIn angenommen wurde, ist ein gültiger Vertrag zustande gekommen. Der Kündigungsschutz des (Unter-)Mieters/der (Unter-)Mieterin gilt von diesem Augenblick. Ein mündlicher Mietvertrag ist zudem immer ein unbefristeter, da Befristungen nur schriftlich möglich sind.
- *(Auch Unter-)VermieterInnen müssen gerichtlich kündigen.*  
Die Kündigung kann nur aus wichtigen Gründen nach § 30 des Mietrechtsgesetzes (MRG) erfolgen.
- *Befristungen unterhalb von 3 Jahren sind unwirksam.*  
Wird ein solcher Mietvertrag abgeschlossen, handelt es sich automatisch um einen unbefristeten Mietvertrag. (Eine Besonderheit gibt es bei Vermietung während des Auslandssemesters.)
- *Geldforderungen sind gerichtlich geltend zu machen.*  
Einbehalten von Gegenständen, Aussperren durch Auswechseln des Schlosses und ähnliches können Klagen und Schadensersatzforderungen nach sich ziehen, selbst wenn eine Forderung zu Recht besteht.

### **Fragen, die vor der Erstellung eines Mietvertrages geklärt werden müssen**

Gerade bei der Gründung einer Wohngemeinschaft sind bestimmte Fragen vorab zu klären. Hier also ein Überblick über die wichtigsten rechtlichen Grundlagen:

- Ob Vertragsklauseln zulässig sind, entscheidet sich erst, wenn geklärt ist, ob das Mietrecht zur Gänze, nur teilweise oder überhaupt nicht zur Anwendung kommt.
- Wenn die gesetzlichen Bestimmungen des MRG nicht gelten, kommen die entsprechenden Paragraphen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) zur Anwendung. Der Unterschied besteht darin, dass das MRG in der Regel zwingend ist, während Regelungen aus dem ABGB meist nur gelten, wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben. Der MieterInnenschutz des MRG kann also vertraglich nicht unterlaufen werden, während dies für den mietrechtlich relevanten Teil des ABGB sehr wohl gilt (= dispositives Recht).
- Innerhalb des MRG unterscheidet man noch Teil- und Vollenwendungsbereich. So gelten die Regelungen zum Kündigungsschutz für alle dem MRG unterliegenden Mietverhältnisse. Beschränkungen der Mietzinshöhe auf der anderen Seite gelten nur im Vollenwendungsbereich.

## Als Beispiel: Untervermietungsverbot

In den meisten Mietverträgen, die von den VermieterInnen vorgelegt werden, gibt es eine Klausel, die die gänzliche oder teilweise Untervermietung entweder untersagt oder von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht.

Ob diese Klausel zulässig ist und/oder zu einer Kündigung führen kann, hängt davon ab, ob und in welchem Umfang die Wohnung dem Mietrecht unterliegt.

1. Die Wohnung fällt in den Vollenwendungsbereich:  
Die Untervermietung kann vertraglich nur verboten werden, wenn wichtige Gründe gegen die Untervermietung vorliegen. Diese möglichen Gründe sind in § 11 MRG aufgezählt, als wichtiger Grund gilt z.B. die gänzliche Untervermietung, aber nicht die teilweise. Das Verbot der teilweisen Untervermietung ist also unzulässig.
2. Die Wohnung fällt in den Teilanwendungsbereich:  
§ 1098 ABGB erlaubt die Untervermietung, dies ist jedoch dispositiv, d.h. auch die teilweise Untervermietung kann vertraglich verboten werden. Da aber auch im Teilanwendungsbereich Kündigungsschutz gilt, die teilweise Untervermietung aber keinen Kündi-

gungsgrund nach § 30 MRG darstellt, kann der Vermieter/die Vermieterin nur auf Unterlassung klagen.

3. Die Wohnung fällt gar nicht in den Geltungsbereich des MRG:  
Das vertragliche Verbot der teilweisen Untervermietung ist zulässig, ein Verstoß dagegen kann zur Kündigung führen!

## Einstufung der Wohnung: Mietrecht nicht anwendbar

Gar nicht in das Mietrecht fallen:

- Beherbergungsbetriebe,
- Heime,
- betreutes Wohnen,
- Dienstwohnungen und
- Ein- oder Zweifamilienhäuser.
- Außerdem fallen Zweitwohnungen wegen eines durch die Erwerbstätigkeit bedingten kurzfristigen Ortswechsels oder Urlaubswohnungen nicht unter das Mietrecht.

**Achtung:** Es wurden schon Mietverträge gesehen, in denen behauptet wurde, dass sie nicht dem Mietrecht unterlägen, weil sie eine Zweitwohnung wären. Wohnungen am Studienort sind aber keine Zweitwohnungen in diesem Sinne, auch wenn sie nur als Nebenwohnsitz gemeldet sind. Es kommt nicht auf die Meldung an, sondern auf die tatsächlichen Verhältnisse!

## Einstufung der Wohnung: Teil- oder Vollanwendung des MRG

In den Teilanwendungsbereich fallen:

- Neubauten, die ohne Förderung mit einer Baubewilligung nach 1953 (bei vermieteten Eigentumswohnung mit einer Baubewilligung nach 1945) errichtet wurden;
- Dachbodenaus- und aufbauten mit einer Baubewilligung nach 2001;
- Zubauten mit Baubewilligung nach 2006.
- Genossenschaftswohnungen unterliegen dabei noch einmal anderen Regeln (siehe dazu die Broschüre Studieren und Wohnen)

Die für Wohngemeinschaften besonders geeigneten privaten Altbauwohnungen unterliegen also in der Regel zur Gänze dem Mietrecht (= Vollanwendung des MRG), auch dann wenn sie erst kürzlich saniert worden sind.







# Vom Mietanbot zum Mietvertrag



# Vom Mietanbot zum Mietvertrag

Vor der Gründung einer WG muss erst mal eine geeignete Wohnung gefunden werden. Die meisten WGs werden in dem festen Willen gegründet, die gemeinsamen Wohnkosten gerecht aufzuteilen.

Um dies zu können, sollte aber ein Überblick bestehen über die Kosten, die auf die WG zukommen. In Kürze die wichtigsten Regeln, die man bei einer Wohnungsanmietung (nicht nur bei WGs) beachten sollte.

## Das Mietanbot

Meist läuft die Wohnungssuche über eine/-n MaklerIn und gleich bei der ersten Besichtigung wird dir – wenn überhaupt – ein so genanntes „Mietanbot“ vorgelegt. Das Mietanbot ist eine Erklärung seitens des/der potenziellen MietersIn, die besichtigte

Wohnung unter bestimmten Konditionen zu mieten. Das heißt also, es sollte in dem Anbot schon möglichst viel von euren Wünschen und vor allem von den Versprechungen (z.B. die Ausstattung, Preis und Dauer des Vertrags betreffend) des/der Maklers/ in enthalten sein.

Das Anbot verpflichtet einseitig den/die Wohnungssuchende/n, die Unterschrift allein bringt aber noch keine Wohnung sondern erst, wenn auch der/die AnbieterIn einverstanden ist.

**Vorsicht:** Eure Unterschrift führt zu einer Provisionspflicht, auch wenn ihr die Wohnung dann vielleicht doch nicht nehmen könnt/wollt. Generell gibt es zwar ein Rücktrittsrecht innerhalb von 8 Tagen, aber nur dann, wenn du das Mietanbot noch am selben Tag der Besichtigung unterschrieben hast.

## Worauf Du bei einem Mietanbot achten musst

Die Unterzeichnung eines Angebotes solltest du – wenn du dir nicht ganz sicher bist – nur unter dem Vermerk (unterhalb der Unterschrift) z.B. „vorbehaltlich der Bestimmungen des Mietvertrags“ oder „vorbehaltlich der Finanzierungsmöglichkeit“ oder „vorbehaltlich der Einhaltung der Terminzusagen“ oder „vorbehaltlich der ordnungsgemäßen Übergabe der Wohnung“ machen.

Lasst euch nicht drängen oder einschüchtern. Die MaklerInnen-Profis sind euch auf jeden Fall überlegen. Also haltet euch z.B. durch solche Vorbehalte ein Hintertürchen offen, auch wenn die gewünschte Wohnung dann eventuell verloren ist. Es ist besser, ohne finanziellen Schaden auszusteigen, als übereilt eine Vertragsbindung einzugehen.

## Die Kosten einer Wohnungsanmietung

### Die Provision

Prinzipiell sollte hier der Grundsatz gelten, zuerst die Wohnung, dann das Geld (für eine Besichtigung alleine darf nichts verlangt werden). Für eine erfolgreiche Vermittlung einer unbefristeten Haupt- oder Untermiete darf eine Provision von maximal drei Bruttomonatsmieten verlangt werden.

Bei befristeten Mietverhältnissen gelten folgende Provisionen:

- Bis zu drei Jahren (Mindestbefristung!) eine Bruttomiete (Bruttomiete: Hauptmietzins + Betriebskosten) zuzüglich 20% Mehrwertsteuer,
- Ansonsten zwei Bruttomonatsmieten. Sind der/die ImmobilienverwalterIn und der/die MaklerIn identisch, darf höchstens der einfache monatliche Bruttomietzins + 20% Mehrwertsteuer verlangt werden.
- Hausverwalter, die ihre eigenen Wohnungen vermitteln, dürfen nur die Hälfte der oben angeführten Provisionen verlangen.

**Achtung:** Ein Mietvertrag, der z.B. von 01.01.2011 bis 01.01.2014 vereinbart wird, hat die Dauer von 3 Jahren und 1 Tag, somit werden zwei Bruttomonatsmieten Provision fällig.

### Die Vergebüßung

Die Vergebüßung des Mietvertrages gegenüber dem Finanzamt beträgt 1 Prozent des Bruttomietzinses von 36 Monaten. Jeder Mietvertrag muss von den/der VermieterIn beim zuständigen Finanzamt zu vergebüßt werden. Die Vergebüßung muss leider der/die MieterIn bezahlen. Der/die VermieterIn muss die vergebüßte Summe auf dem Mietvertrag (erste Seite oben) entweder mittels eines Stempels oder handschriftlich bestäti-

gen. Bei Verlängerungen befristeter Verträge wird die Vergebührung erneut fällig.

### Die Vertragserrichtungskosten

Manchmal werden auch Vertragserrichtungskosten verlangt, dies ist allerdings nur bei einer freien Mietzinsvereinbarung im Teilanwendungsbereich des MRG möglich.

### Die Kautio

Die Kautio dient als Sicherstellung für Beschädigungen in der Wohnung oder mitvermieteter Einrichtungsgegenstände. Sie darf laut Urteil des Obersten Gerichtshofes (OGH) bis zu maximal sechs Monatsmieten betragen, üblicher Weise beträgt sie 3 Monatsmieten. Ihr solltet aber auf jeden Fall verhandeln, vielleicht ist eine Reduktion erreichbar, weil es sich dabei doch immerhin um lange gebundenes Geld handelt. Bei Ende des Mietverhältnisses muss die Kautio verzinst (zu Sparbuchzinsen) zurückgezahlt werden.

Nach der mit April 2009 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) gilt für die Veranlagung der Kautio die gesetzlich verbindliche "fruchtbringende" Veranlagung (§ 16b MRG), was heißt, dass auch bar übergebene Kautionsbeträge zinsbringend (zumindest zu Sparbuchzinsen) angelegt werden müssen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio samt Zinsen unverzüglich (!)

zurückzuzahlen. Dieses "unverzüglich" bedeutet aber nun nicht, dass die Rückgabe der Kautio Zug um Zug mit der Rückstellung zu erfolgen hat. In der Praxis ist dem/der VermieterIn eine angemessene, höchstens aber eine Woche Zeit zur Besichtigung der Wohnung zur Feststellung von Mängeln zu gewähren.

Der/die MieterIn haben auf ihr Verlangen hin das Recht schriftlich über den Stand der Kautio samt Zinsen informiert zu werden. Des weiteren wird durch die Novelle auch sicher gestellt, dass die Kautio bei Insolvenz des Vermieters/der Vermieterin nicht in der Konkursmasse verschwindet.

**Wichtig:** Es ist wirklich zu empfehlen, zu Beginn des Mietverhältnisses eine nach Möglichkeit schriftliche Bestandsaufnahme unter Zeugen anzufertigen, möglichst belegt mit Fotos. Denn leider macht sich immer mehr die VermieterInnen-Unsittlichkeit breit, sich um die Rückzahlung der Kautio drücken zu wollen, oft wird das mit Beschädigungen, extremer Abnutzung der Wohnung oder mitvermieteter Einrichtungsgegenstände begründet. Euer schriftliches Bestandsprotokoll, die Zeugenaussagen und Fotos können dem dann entgegengehalten werden. Prinzipiell gilt, dass es zu keiner Bereicherung (also Verbesserung der Wohnung) für die VermieterInnen kommen darf.

In den meisten Mietverträgen wird vereinbart, dass die Rückgabe der Wohnung nach

Beendigung des Mietverhältnisses im selben Zustand wie angemietet zu erfolgen hat. Beschädigungen sind von der/dem MieterIn zu ersetzen, gewöhnliche Abnutzung muss der/die VermieterIn jedoch hinnehmen.

Eine Neuregelung betrifft auch den Rechtsweg bei Einbehaltung oder Kürzung der Kautions. So wurde die Ermittlung der Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages in das Außerstreitverfahren (Schlichtungsstelle) verwiesen, was ein wesentlich geringeres Kostenrisiko (z.B. nur Mitgliedsbeitrag bei einer MieterInnen-Organisation) als im streitigen (gerichtlichen) Verfahren bedeutet. Erfreulich in diesem Zusammenhang ist auch, dass diese Regelung (Außerstreitverfahren), entgegen den sonstigen Regeln des MRG auch für den Teilanwendungsbereich des MRG gelten.

## Fallen im Mietvertrag ... und ihre bösen, kostenintensiven Folgen

### Reparaturen, Neuanschaffungen

In den meisten Mietverträgen werden Reparaturen, ja selbst Erneuerungen der Installationsgeräte (Therme, Durchlauferhitzer, Boiler, Herde etc.) auf die MieterInnen überwältigt. Prinzipiell lässt sich Folgendes sagen: Wenn irgendwelche Mängel an Installationsgeräten bereits zu Beginn des Mietverhältnisses auftreten, dann hat

der/die VermieterIn die Wohnung nicht in brauchbarem Zustand übergeben. Eine so genannte schriftliche Mängelrüge muss ihn/sie auffordern, die vereinbarte Wohnqualität herzustellen, da ansonsten Mietzinsminderungen möglich werden. Dazu schreibe am besten einen eingeschriebenen Brief an den Vermieter oder die Vermieterin, in dem du ihn unter Fristsetzung aufforderst, den vereinbarten Wohnungszustand herzustellen.

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist für die Einstufung der Wohnung in eine Kategorie ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages maßgeblich. Allerdings hat der/die VermieterIn laut § 15a MRG drei Monate Zeit, den Mangel nach Erhalt der Anzeige zu beheben. Außerdem kann dann der/die MieterIn nach ergebnislos verstrichener Fristsetzung den brauchbaren Zustand selbst herstellen und die Kosten gegen die Mieten verrechnen.

**Wichtig** sind diese (unbedingt!) schriftlichen Mängelrügen auch als Beweismittel für die Rückgabe des Mietgegenstandes, weil da meist versucht wird, diese Mängel als von den MieterInnen verursacht hinzustellen.

### Beendigung des Mietverhältnisses

Für die Beendigung lassen sich die VermieterInnen immer eine Menge einfallen um die Kautions zu kassieren. Es ist daher dringend darauf zu achten, dass beispielsweise das Ausmalen (womöglich auch noch professionell) nicht im Vertrag enthalten

ist, dass der Mietgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand, wie bei Mietbeginn übernommen, zurückzustellen ist. Das kann alles sehr teuer werden.

Obwohl es umstritten ist, ob solche Klauseln zulässig sind, sind sie in fast jedem Mietvertrag enthalten, weil die Verwaltungen davon ausgehen, dass die wenigsten MieterInnen sich in den Gesetzen auskennen, oder einen Prozess um die Kautionsführung werden.

### **Thermenreparatur oder Ausmalen?**

Die Arbeiterkammer hat einige Musterprozesse gegen Standardklauseln in Mietverträgen (betreffend Reparatur der Therme und Ausmalen der Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses) geführt; derzeit stellt sich die Situation folgendermaßen dar.

Zwar hat der Oberste Gerichtshof bestätigt, dass solche Klauseln in Mietverträgen nicht zulässig sind. Trotzdem können MieterInnen zumindest in Altbauten auch nicht vom VermieterInnen verlangen, dass sie die Reparaturen oder die Erneuerung einer Therme zahlen.

Das einzige Druckmittel, das den MieterInnen bleibt, ist die Mietzinsminderung. In Konsequenz heißt das für die MieterInnen: Frieren oder Reparieren, denn eine Mietzinsminderung kann nur geltend gemacht werden, solange die Gebrauchsbeeinträchtigung besteht.

Wie eine Mietzinsminderung geltend zu machen ist, hat die Wiener Arbeiterkammer sehr gut zusammengefasst.

Siehe dazu

♦ <http://wien.arbeiterkammer.at/online/das-recht-zur-mietzinsminderung-48800.html>

Hier an dieser Stelle soll nur noch einmal darauf hingewiesen werden, dass eine Mietzinsminderung ein Recht ist, das ihr habt und geltend macht und kein Ansuchen, um das ihr bittet. Außerdem: Wenn die Therme schon zu Beginn des Mietverhältnisses defekt ist, muss sehr wohl der Vermieter die Reparatur oder die Erneuerung zahlen. Ebenso beim Ende des Mietverhältnisses: Ihr könnt die kaputte Therme zurücklassen, ohne befürchten zu müssen, dass die Kosten von der Kautionsabgezogen werden können.

Günstiger ist die Rechtsprechung in der Frage des Ausmalens ausgefallen. Auch wenn ihr eine Klausel in eurem (Form-)Mietvertrag habt, dass ihr am Ende ausmalen müsst, geht die derzeitige Rechtsprechung davon aus, dass die natürliche Abnutzung schon mit der Bezahlung der Miete abgegolten ist. Wenn ihr also die Farben nicht verändert habt, ist diese Klausel unzulässig. Im Übrigen müssen wir weiterhin darauf warten, ob diese oder zukünftige Regierung endlich einhalten, was uns schon seit mehreren Legislaturperioden versprochen wird: Die Pflichten der Instandhaltung im Innern der Wohnung endlich gesetzlich zu klären.



Wohngemeinschaften



# Wohngemeinschaften - mögliche Vertragsformen

## Gemeinsame Hauptmiete

Aus gutem Grund ist dies die von den VermieterInnen bevorzugte Vertragsform für Wohngemeinschaften. Auch viele Studierende streben diese Vertragsform an, um der eingangs erwähnten Hierarchisierung innerhalb der WG zu entgehen. Allerdings sind die Gründe, die es einem/r Vermieterin ratsam erscheinen lässt, derartige Verträge vorzuziehen, für die MieterInnen nicht besonders günstig. Beachtet, dass außer den Kündigungsgründen keine gesetzlichen Regelungen gelten.

### Streitgenossenschaft

MieterInnen, die eine gemeinsame Hauptmiete innehaben, bilden juristisch gesehen eine Streitgenossenschaft, was nichts anderes heißt, als dass das Mietrecht zwar das Verhältnis zwischen WG und VermieterIn regelt, aber das Verhältnis der WohnungspartnerInnen nicht nur ungeregelt ist, son-

dern die WG insgesamt als Streitgenossenschaft nur handlungsfähig ist, wenn sie sich einig ist und an einem Strang ziehen kann.

Bei einer gemeinsamen Hauptmiete sind alle MieterInnen zur ungeteilten Haftung, d.h. fällt eine/-r bei der Mietzahlung aus, müssen die anderen wohl oder übel einspringen, denn allfällige Klagen und insbesondere der Verlust der Wohnung würden alle treffen.

### Zustimmung aller VertragspartnerInnen

Problematischerweise kann diese Situation, wenn sie längerfristig anhält oder öfter vorkommt, nur einvernehmlich gelöst werden, da jede Änderung des Vertrages der Zustimmung aller VertragspartnerInnen bedarf, d.h. auch der WG-PartnerInnen, die die Miete schuldig geblieben sind und des Vermieters. Sogar die Auflösung der WG, d.h. die Kündigung der Wohnung ist nur gemeinsam möglich.

## MieterInnenwechsel

Noch komplizierter wird es dann, wenn es z.B. durch einen MieterInnenwechsel strittig wird, wer welchen Anteil zu zahlen hat und/oder vermeintliche oder berechnete Forderungen gegeneinander aufgerechnet werden. Oft besteht die einzige – noch dazu nur mündliche – Abmachung darin, alle anfallenden Kosten aliquot aufzuteilen. Dabei wird oft nicht bedacht, dass nicht alle Wohnkosten monatlich gleichbleibend sind. Die Betriebskosten z.B. sind in der Regel aconto-Zahlungen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, die Wartung der Therme ist nur einmal im Jahr zu zahlen, während allfällige Reparaturkosten oft genug nicht vorhersehbar sind.

Hinter der immer wiederkehrenden Frage nach den Kündigungsfristen steht die Frage danach, wer letztendlich für ein zeitweilig leerstehendes Zimmer zahlen muss. Auch wenn bei einer gemeinsamen Hauptmiete das Ausscheiden einzelner MitbewohnerInnen nur einvernehmlich getroffen werden kann, sollte die Zeit, mit der ein Ausscheiden angekündigt werden muss, schriftlich vereinbart werden.

Ein weiterer Streitpunkt sind die verbrauchsabhängigen Ausgaben, zu guter Letzt gipfeln alle diese Punkte in dem Streit um die Kautions. Da wie gesagt das Verhältnis bei einer gemeinsamen Hauptmiete keinerlei gesetzlichen Vorgaben unterliegt, können Vereinbarungen nach Belieben ausgemacht werden.

## Unser Tipp aus der Beratung:

Da es in einer Wohnung keine Subzähler gibt, lassen sich verbrauchsabhängige Kosten nur schätzen. In der Praxis gibt es häufig Streit um die verbrauchsabhängigen Kosten, wenn die Anwesenheiten, z.B. durch vorübergehende jobbedingte Abwesenheiten, sehr unterschiedlich sind oder wenn die Partnerin/der Partner eines/einer MitbewohnerIn sehr häufig anwesend ist. Anwesenheiten lassen sich aber mitprotokollieren und auch unterschiedliche Schlüssel vereinbaren.

Auch für ein Zimmer, das zeitweilig leer steht und wegen nicht eingehaltener Kündigungsfristen noch weiter bezahlt werden muss, kann man vereinbaren, dass kein oder ein geringerer Anteil an den verbrauchsabhängigen Kosten bezahlt werden muss. Im Prinzip kann alles, was sich zählen oder messen lässt, Grundlage für Kostenverteilungsschlüssel sein, wenn man es nur rechtzeitig vereinbart.

Dies sollte jedoch alles schon bei Beginn geklärt werden und auch schriftlich festgehalten werden. Nehmt euch zu Beginn viel Zeit für die Diskussion und geht nicht davon aus, dass alles so sein wird, wie ihr das zu Beginn erwartet.

Je mehr mögliche Entwicklungen ihr diskutiert, je mehr Fragen schon vorab geklärt werden, desto unwahrscheinlicher wird euch die Wohngemeinschaft die Freundschaft

kosten. Das ist keine Kleinkrämerei, sondern ein guter Prüfstein dafür, ob ihr überhaupt miteinander auskommt. Es lohnt sich jedenfalls, auch das Kapitel über die Haupt-/Untermiete zu lesen, um sich Anregungen für mögliche Einigungen zu holen.

## Einzelvermietung von Zimmern

Vereinzelt vermieten VermieterInnen in ihren WG-tauglichen Wohnungen die Zimmer einzeln. Dies hat zur Folge, dass er letztendlich eine höhere Miete erzielen kann als bei Gesamtvermietung einer Wohnung.

Die Praxis zeigt, dass die Fülle der ungeklärten Probleme, die in der Folge auftreten, z.B. bei der Aufteilung variabler Kosten wie Energie, Heizung etc. oder bei den Instandhaltungs- und Wartungspflichten, die auf die MieterInnen überwältigt werden, fast unüberschaubar sind. Deshalb ist es zu empfehlen, Regelungen für diese Kosten zu finden.

Große Hausverwaltungen lassen in der Regel die Finger von so einer Lösung. Auch deshalb, weil es durch die Rechtsprechung doch deutliche Zweifel daran gibt, ob bei so einer Lösung die Einstufung der einzelnen Zimmer als Kategorie A (mietrechtlich gesehen der beste Standard) aufrecht zu erhalten

ist, auch wenn die Wohnung insgesamt als Kategorie A eingestuft werden kann, weil Bad und Toilette ja gemeinsam benutzt werden. Bei einem Altbau bzw. im Vollenwendungsbereich ist eine Mietzinsüberprüfung in so einem Fall überaus aussichtsreich.

Trotzdem: häufig sind VermieterInnen, die derartige Rechtskonstruktionen wählen, eher kleine, die sehr uninformiert über die mietrechtliche Gesetzeslage und Rechtsprechung sind. Sie orientieren sich eher an ihrem individuellen Rechtsempfinden als an der tatsächlichen Rechtslage. Diese Einschätzung trifft natürlich nicht auf alle zu, Vorsicht ist aber allemal angesagt.

## Hauptmiete / Untermiete

Bei dieser Mietform geht es darum, dass ein alleiniger Hauptmieter/eine alleinige Hauptmieterin mit den anderen Mitgliedern der WG Untermietverträge abschließt. Um spätere Schwierigkeiten zu vermeiden, sollte nach Möglichkeit kein Untervermietverbot im Mietvertrag enthalten sein, auch wenn dieses letztlich nicht wirklich durchsetzbar wäre.

Wir empfehlen dabei unbedingt schriftliche Untermietverträge abzuschließen, die meist in Trafiken oder gut geführten Schreibwarengeschäften aufliegen.

**Beachte:** Bestimmte Kosten wären bei dieser Vertragsgestaltung von der Hauptmieterin/vom Hauptmieter alleine zu tragen. Deshalb sollten hier vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Sowohl im Interesse des/der HauptmietersIn als auch für die UntermieterInnen sollten vor allem diese Bereiche geregelt werden:

- Aufteilung der Mietzahlungen,
- Betriebskosten,
- Heizkosten und Energiekosten,
- sowie anfallende Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerungen von technischen Geräten (Boiler, Therme, etc.).

Wir möchten zu diesen Punkten sowohl die mietrechtliche Seite erläutern als auch Vorschläge für die Kostenaufteilung liefern. Das eigentliche Problem der Kostenaufteilung liegt aber in der eventuellen Fluktuation der Mitglieder der WG während eines bestehenden Hauptmietverhältnisses.

Es wäre wohl unfair, wenn der/die HauptmieterIn auf diesen laufenden Kosten sitzen bleiben würde. Die Schwierigkeit besteht auch darin, dass die Behandlung einiger Kosten, wie z.B. die Betriebskosten (BK) mietrechtlich geregelt sind, andere aber vertraglich vereinbart werden müssen/sollten. Beachtet also vor allem auch diesen Fall.

### Zulässiger Untermietzins

Wie hoch der zulässige Untermietzins sein darf, errechnet sich aus dem Hauptmietzins (also ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer). Bei einer gänzlichen Untervermietung darf der Untermietzins maximal 150% des Hauptmietzinses ausmachen.

Bei teilweiser Vermietung, wie in WGs, gilt dies sinngemäß durch anteilmäßige Berechnung. Dabei ist die Höhe des Hauptmietzinses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrages maßgeblich. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände können anteilig weitergegeben werden.

Auch für einen Untermietvertrag gilt: Bei einer Befristung ist ein Abschlag von 25% zu gewähren! Wenn die Hauptmieterin/der Hauptmieter nicht umsatzsteuerpflichtig ist, ist in dem Untermietzins keine Umsatzsteuer inkludiert.



## Aconto-Zahlungen und Abrechnungen

### Betriebskosten

Die Betriebskosten (BK) sind Teil der Gesamtmiete (Hauptmietzins+BK+10% UST) und werden in monatlichen Pauschalen vorgeschrieben. Bis spätestens Juni des laufenden Jahres müssen die Kosten des Vorjahres mittels einer BK-Abrechnung gegenüber den HauptmieterInnen abgerechnet und dabei die BK-Teilzahlungen (BK-aconti) in Abzug gebracht werden. In einer WG werden die monatlichen BK-Teilzahlungen innerhalb der Gesamt-Untermiete anteilmäßig (entweder im Verhältnis der gemieteten Nutzfläche oder nach der Anzahl der Personen) aufgeteilt. Das wird meist innerhalb eines Pauschalbetrags erfolgen.

Wenn sich aus der BK-Abrechnung des Vorjahres eine Nachzahlung ergibt, wird diese eben auch anteilmäßig aufgeteilt. Wenn es innerhalb einer solchen Abrechnungsperiode zu einem MieterInnenwechsel gekommen ist, gilt die Regelung gleich wie bei den Hauptmieten: immer der/diejenige MieterIn ist dafür zuständig, der/die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der BK-Abrechnung MieterIn ist. Das mag unlogisch erscheinen ist aber Bestand der mietrechtlichen Rechtsprechung. Dadurch gäbe es auch kein Problem beim Wechsel von MieterInnen innerhalb einer WG.

### Heizkosten

Anders als bei den BK müssen die Heizkosten (HK) bei einer zentralen Wärmeversorgung des Hauses (z.B. bei Fernwärme) nach dem Verbrauch pro Wohneinheit abgerechnet werden. Beim Wechsel der/des Hauptmieterin/-s müssen also genaue Ablesungen erfolgen.

Das stellt bei einem fortbestehenden Mietverhältnis kein Problem dar, weil die HK-Abrechnungen des Vorjahres ebenfalls jeweils bis Ende Juni des laufenden Jahres vorgelegt werden müssen. Die sich aus der Abrechnung – in den meisten Fällen – ergebende Nachzahlungen muss dann die/der HauptmieterIn bezahlen, bzw. anteilmäßig auf die UntermieterInnen aufteilen.

Bei einem Wechsel der MieterInnen einer WG während einer Abrechnungsperiode ist der konkrete Verbrauch fast unmöglich festzustellen, da kaum jedes einzelne Zimmer einen Abrechnungsvorrichtung hat, geschweige denn der Verbrauch der allgemeinen Räume (Küche, Bad, Vorzimmer) zu eruieren ist.

Wir möchten auf dieses Problem nur aufmerksam machen, die Lösung müssen die Mitglieder der WG selbst finden, vor allem wenn es eine eventuelle Nachzahlung aus der Jahresabrechnung des Vorjahres gibt. Hier muss also eine Lösung für die Nachzahlung innerhalb der WG gefunden werden.

**Beispiel:** UntermieterIn zieht Ende Februar aus, die Abrechnung kommt Ende Juni und es wird eine Nachzahlung gefordert. Eine mögliche Variante wäre, mit dem/der scheidenden MieterIn bei Auszug eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, die ihn/sie zur anteiligen Kostentragung (sowohl nach Mietanteil als auch nach Wohnzeit) im Nachhinein verpflichtet.

### **Strom, Gas, etc.**

In den meisten Wohnungen sind Thermen angebracht, die sowohl Warmwasser als auch Wärme liefern. Die Abrechnungen erfolgen auch hier jährlich durch die Energieversorgerunternehmen.

Bei einem Wechsel der UntermieterInnen während einer solchen Abrechnungsperiode, die meist für ein Jahr vorgesehen ist, stellt sich das Problem ähnlich wie bei den Heizkosten. Daher siehe Lösungsvorschlag bei den Heizkosten.

### **Instandhaltungskosten**

Da Instandhaltungskosten extrem unberechenbar sind, lohnt es sich für derartige Kosten anzusparen. Wenn alle MitbewohnerInnen z.B. monatlich einen kleinen Betrag auf ein Sparbuch einzahlen, können damit diese Kosten bezahlt werden. Allerdings sollte auch in diesem Fall geklärt werden, wie mit dem Geld verfahren wird, wenn eine/einer vorzeitig auszieht.

Die Wartungs- und auch Reparaturkosten z.B. einer Therme, eines Boilers, eines Herdes gehen meist ins Geld und sind gleichzeitig in fast allen Hauptmietverträgen auf den/die HauptmieterIn überwälzt.

Der/die HauptmieterIn muss hier über den Untermietvertrag zu einer fairen Lösung für alle kommen, am besten sollte man dieses Thema unbedingt vor Gründung der WG bzw. vor Unterzeichnung der jeweiligen Verträge gemeinsam lösen. Es handelt sich hier um die erste große (materielle) Bewährungsprobe für die WG.

Klar muss auch sein, dass solche Kosten nicht auf bereits ausgeschiedene MieterInnen überwälzt werden können, zumal dann nicht, wenn sie erst nach dem Ausscheiden entstehen. Wenn nicht Willkür (bewusste Beschädigungen) nachgewiesen werden kann, gibt es keinen rechtlich haltbaren ursächlichen Zusammenhang zwischen Reparaturhäufigkeit, Alter der Geräte und Gebrauch. Das bedeutet aber, dass für solche Kosten die gerade bestehende Gemeinschaft aufkommen muss.

Ob die Instandhaltung oder die Erneuerung z.B. einer Therme rechtlich von den MieterInnen geleistet werden muss, hängt in erster Linie vom Hauptmietvertrag ab. Zum Thema Überwälzung der Instandhaltungspflichten der VermieterInnen auf die MieterInnen siehe Punkt „Fallen im Mietvertrag- Thermenreparatur oder Ausmalen?“ (ab Seite 19).

Sollte eine Wohngemeinschaft auf eigene Kosten eine Therme neu anschaffen müssen, ist der/die VermieterIn im Vollenwendungsbereich gesetzlich verpflichtet, diese Anschaffungskosten, allerdings mit einer Abschreibung von zehn Prozent pro Jahr, bei der Rückstellung der Wohnung zu ersetzen. Im ABGB (für den Teilanwendungsbereich) findet sich im § 1097 eine ähnliche Regelung, die ist allerdings abdingbar. Bei einem MieterInnenwechsel innerhalb der WG vor der Rückstellung könnte der Kostenanteil (abzüglich der 10%igen Abschreibung) von dem/der neuen MitbewohnerIn übernommen werden.

Natürlich wäre es besser, wenn der/die HauptmieterIn materiell in der Lage wäre, die gesamte Neuanschaffung auf seine Kosten zu übernehmen, damit gäbe es bei Beendigung einzelner Unter-Mietverhältnisse keine Aus- und Rückzahlungsprobleme, aber das scheitert in den meisten WGs an den fehlenden Finanzen.

#### Vorschlag: Provisionsaufteilung

Die Vermittlungsprovision (meist drei Brutto-Monatsmieten) ist verlorenes Geld, weil sie formalrechtlich nur gegenüber einem/er HauptmieterInnen und dem/der MaklerIn anfällt. Es kann und sollte aber nicht sein, dass der/die HauptmieterInnen auf diesen Kosten sitzen bleibt. Eine Provision ist bei entsprechender Vermittlungstätigkeit fällig, ob nun das Mietverhältnis drei Jahre oder zehn Jahre etc. dauert oder unbefristet ist.

Die Weitergabe der Provision an UntermieterInnen ist rechtlich gesehen nicht möglich, da laut Immobilienmaklerverordnung eine Provision nicht von den VermieterInnen verlangt werden kann.

Unser Vorschlag ist daher, dass der/die HauptmieterIn eine Mietzinsvorauszahlung verlangt. Wichtig ist dabei nur, dass schriftlich festgehalten wird, auf welche Zeit diese Mietzinsvorauszahlung bezogen ist, da ansonsten dies rechtlich gesehen nicht als echte Mietzinsvorauszahlung gewertet werden würde, sondern als verbotene Zahlung. Beachtet werden muss, dass die monatliche Miete nicht die zulässige Untermiete überschreitet. Hingegen muss die Miete nach Auslaufen der Zeit, in der Mietzinsvorschreibung angerechnet werden muss, nicht erhöht werden, da eine Staffelung des Mietzinses erlaubt ist.

#### **Handhabung der Kautio**n

Meistens wird bei Abschluss eines Mietvertrages eine Kautio verlangt. Sie dient zur Sicherstellung des Vermieters/der Vermieterin für etwaige, vom Mieter/von der Mieterin nachweislich angerichtete Beschädigungen oder Mietzinsrückstände bei Beendigung des Dienstverhältnisses. Ob überhaupt eine Kautio zu leisten ist, in welcher Höhe und in welcher Form (bar, Sparbuch oder Bankgarantie), das ist Vereinbarungssache zwischen VermieterIn und MieterIn.

Die MieterIn/der Mieter muss nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses den Kautionsbetrag grundsätzlich verzinst zurück bekommen. Wird die Kautionsleistung in bar und nicht in Form eines Sparbuches überreicht, sollte die MieterIn/der Mieter unbedingt eine schriftliche Zahlungsbestätigung verlangen. Ganz wichtig ist es, dass bei Mietbeginn und auch bei der Rückgabe die Beschaffenheit der Wohnung exakt festgehalten wird.

Im günstigsten Fall sollte ein Übergabeprotokoll erstellt werden, in dem nicht nur das Inventar sondern auch allfällige Mängel festgehalten werden und das sowohl von VermieterIn als auch MieterInnen unterschrieben wird. Wenn der/die VermieterIn dazu nicht bereit ist und auch sonst, sollte der Zustand der Wohnung durch Fotos genau dokumentiert werden.

Wohngemeinschaften sollten diese Übergabeprotokolle bei jedem MieterInnenwechsel machen. Das sichert nicht nur untereinander ab, sondern kann auch bei Streitigkeiten mit dem/der VermieterIn als Dokumentation verwendet werden.

Die meisten WGs handhaben die Kautionsleistung in der Praxis so, dass neue MieterInnen den alten MieterInnen ihren Anteil der Kautionsleistung ausbezahlen. In der Praxis funktioniert das jedoch nur, wenn ein fliegender Wechsel gelingt. Deshalb sollte man sich schon ganz am Anfang auf Kündigungsfristen einigen.

## Kündigung und einvernehmliche Auflösung

Kündigungen durch VermieterInnen müssen im Gegensatz zu jenen der MieterInnen immer gerichtlich erfolgen.

MieterInnen müssen auf jeden Fall schriftlich kündigen. Die Kündigung sollte, um sicher zu gehen, eingeschrieben zugestellt werden.

In der Praxis der studentischen WGs ist die Einhaltung der Kündigungsfristen ein immer wiederkehrender Streitpunkt, da weder UntervermieterInnen noch MieterInnen in der Regel über ein Budget verfügen, das erlauben würde, für Wohnraum zu zahlen, der nicht benötigt wird.

Die Kündigungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn schriftlich gekündigt worden ist. Dabei ist zu beachten, dass für die Einhaltung der Fristen der Zeitpunkt der Zustellung maßgeblich ist, der Postweg darf nicht eingerechnet werden. Auch hier empfiehlt sich, um Streit vorzubeugen, der eingeschriebene Brief.

Von der gerichtlichen und schriftlichen Kündigung ist die einvernehmliche Auflösung zu unterscheiden. Eine einvernehmliche Auflösung kann natürlich jederzeit erfolgen, Kündigungsfristen brauchen nicht eingehalten werden. Obwohl diese Auflösung auch

konkulent, also schlüssig erfolgen kann, empfiehlt es sich, diese einvernehmliche Auflösung schriftlich zu vereinbaren, diese muss dann von allen VertragspartnerInnen unterzeichnet werden.

Zunächst hängt dieser Teil davon ab, ob der Hauptmietvertrag ein befristeter oder ein unbefristeter ist. Ist beispielsweise der Hauptmietvertrag auf drei Jahre befristet und die verschiedenen Untermieten werden erst danach abgeschlossen (wobei auch für die Untermieten eine Dreijahresbefristung gesetzlich vorgeschrieben ist), so bleibt nichts anderes übrig, als die Untermieten unbefristet abzuschließen mit dem Vermerk, dass auf Grund des befristeten Hauptmietvertrages die unbefristeten Untermietverhältnisse automatisch mit dem Hauptmietvertrag enden.

Zu unterscheiden sind die gesetzlichen Kündigungsfristen und die vereinbarten Kündigungsfristen. Bei einer unbefristeten Miete beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist einen Monat, bei befristeten Verträgen drei Monate (nach Ablauf des ersten Jahres). Der Unterschied besteht darin, dass die Kündigungsfristen bei befristeten Verträgen nach Ablauf eines Jahres unabdingbar sind.

**Achtung:** Die Formulierung „das Recht nach Ablauf eines Jahres zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen“ bedeutet eine Mindestbindung von 16 Monaten.

Manchmal wird vereinbart, dass sich die vereinbarte Kündigungsfrist verkürzt, wenn ein/-e NachmieterIn gestellt wird. In der Praxis erweist sich dies aber als schwierige Vereinbarung, da ein/-e NachmieterIn natürlich von den Verbleibenden akzeptiert werden muss und es keinen Rechtsanspruch darauf geben kann.





Weitere Tipps ...

# Weitere Tipps ... und was noch zu beachten ist

## **Wohnbeihilfe in Wien**

In Wien kann Wohnbeihilfe auch für Wohngemeinschaften beantragt werden. Die Wohnbeihilfe wird für die gesamte WG berechnet. Wie die Unterstützung unter den Mitgliedern der WG aufgeteilt wird, ist Vereinbarungssache.

Da es sein kann, dass die einzelnen MitbewohnerInnen recht unterschiedliches Einkommen haben, kann es sinnvoll sein, die Wohnbeihilfe anders aufzuteilen, als nach Zimmergröße. Dies sollte aber auch schriftlich festgelegt werden, damit immer klar ist, wer wie viel Miete zu zahlen hat.

## **Indexanpassungen**

Im Teilanwendungsbereich des Mietrechts findet sich manchmal eine Klausel, die besagt, dass der/ die VermieterIn eine nicht

geltend gemachte Indexanpassung drei Jahre rückwirkend (!) einfordern kann. Wenn dies passiert, hat die WG möglicherweise viel Miete nachzuzahlen. Beobachtet auf der Seite der Statistik Austria die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes genau und legt euch eventuell das Geld zurück.

## **Untervermietung während eines Auslandssemesters**

Bei der Untervermietung während eines Auslandssemesters gibt es einen Haken, weil nämlich auch bei Untermietverträgen die gesetzliche Mindestbefristung von drei Jahren gilt.

Wie kann man nun dieses Problem angehen, wenn die meisten Studierenden höchstens für ein oder zwei Semester anderswo studieren und dabei die Wohnung an der Heim-Uni nicht verlieren möchten?

### Vorschlag: Untermietvertrag

Es wird ein schriftlicher (!) unbefristeter Untermietvertrag (UV) abgeschlossen. In diesem UV wird schriftlich vereinbart, dass das Untermietverhältnis spätestens bei Eintritt der Beendigung des Studiums außerhalb des Wohnortes und bei entsprechender vorheriger Ankündigung mit Setzung einer Kündigungsfrist von einem Monat (zum Monatsletzten) als aufgekündigt gilt.

Am besten ist dabei, wenn dieses Ereignis zeitlich schon vertraglich festgelegt werden kann. Trotzdem sollte man die Kündigung aus formalrechtlichen Gründen schreiben. Außerdem sollte der/die Untermieter/- in genügend Zeit zur Räumung der Wohnung haben.

Das Mietrecht schreibt dazu (§ 30, Absatz 2 Z13): Als wichtiger Kündigungsgrund ist anzusehen, wenn ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Untervermieter/die Untervermieterin als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

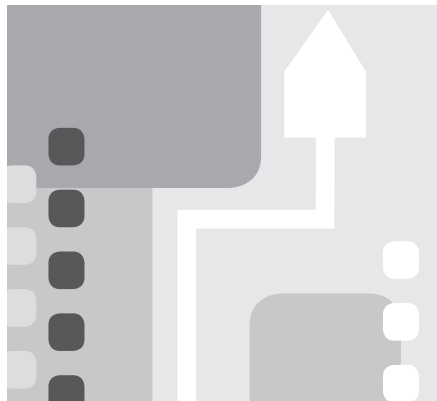
Das Ganze muss sehr gewissenhaft sein, darf also auf keinen Fall in den Geruch der Willkürlichkeit kommen, da der Gesetzgeber zu Recht eine allzu leichte Durchbrechung des Kündigungsschutzes ausschließen möchte.

### **Mietzinsüberprüfung**

Bei Altbauten, bzw. im Vollanwendungsbereich des Mietrechtes können MieterInnen innerhalb festgesetzter Fristen (bei unbefristeten Verträgen innerhalb der ersten drei Jahre, bei befristeten bis ein halbes Jahr nach der Rückstellung der Wohnung) die Höhe der Miete überprüfen lassen.

Auch wenn die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen bei Verträgen, die nach 1994 abgeschlossen wurden, durch ein Zuschlagsystem derart verwässert sind, dass noch nicht einmal ExpertInnen im Einzelfall sichere Angaben über deren Höhe machen können, nach wie vor gilt, in Österreich werden die Mieten im Vollanwendungsbereich gesetzlich reguliert und nicht durch Angebot und Nachfrage!

Das untransparente Zuschlagssystem führt jedoch dazu, dass nahezu alle VermieterInnen eine überhöhte Miete verlangen. Das heißt umgekehrt natürlich auch, dass sich eine Mietzinsüberprüfung fast immer lohnt.







Anhang



# Anhang: Gesetzestexte und Begriffserklärungen

## Gesetzestexte

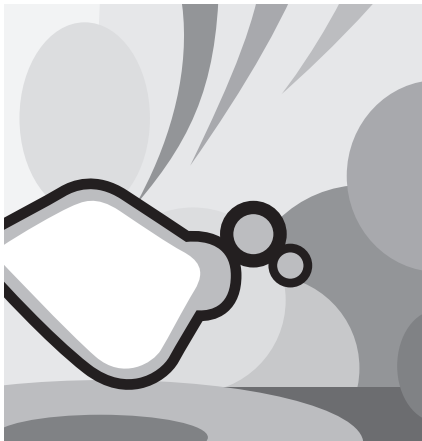
### Wichtige Gründe gegen Untervermietung im Vollanwendungsbereich des MRG

§ 11. (1) Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter/die Vermieterin nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
2. der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
3. die Anzahl der BewohnerInnen einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des/der Untermieters/Untermieterin übersteigen würde, oder
4. wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter/die Untermieterin den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

036

037



## Kündigungsbeschränkungen im Geltungsbereich des MRG (Voll- und Teilanwendung)

§ 30. (1) Der Vermieter/die Vermieterin kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. (2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter/die Mieterin trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2. der Mieter/die Mieterin, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3. der Mieter/die Mieterin vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den MitbewohnerInnen das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter/der Vermieterin oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters/der Mieterin steht, soweit er/sie es unterließ, die ihm/ihr mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten/seiner Ehegattin und der anderen mit ihm/ihr zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm/ihr sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;
4. der Mieter/die Mieterin den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet.

Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters/der Mieterin oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;

5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des/der bisherigen Mieters/ Mieterin nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;
6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters/der Mieterin oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Mieter/ die Mieterin zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;
7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, dass der Mieter/ die Mieterin nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
8. der Vermieter/die Vermieterin die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm/ihr oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter/der Mieterin aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom/von der WohnungseigentümerIn nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;
9. der Vermieter/die Vermieterin den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter/der Mieterin Ersatz beschafft wird;
10. der Vermieter/die Vermieterin den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;
11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter/der Mieterin Ersatz beschafft wird;
12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters/der Untervermieterin verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter/die Untervermieterin den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm/ihr nach den Umständen die Aufrecht-

- erhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem/der UntermieterIn billigerweise nicht zugemutet werden kann;
13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den/die VermieterIn (UntervermieterIn), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der/die VermieterIn (UntervermieterIn) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;
  14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter/der Mieterin Ersatz beschafft wird;
  15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, dass selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen MieterInnen der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter/ der Mieterin Ersatz beschafft wird;
  16. der/die HauptmieterIn einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem/der MieterIn Ersatz beschafft wird.
- (3) Eine Vereinbarung, wonach dem/der VermieterIn das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der/ die VermieterIn, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer/ eine



Miteigentümerin kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er/sie wenigstens EigentümerIn zur Hälfte ist.

## Begriffserklärungen

### **Dispositives oder abdingbares Recht:**

Dieses gilt nur, wenn es nicht anders vereinbart wurde. Im Gegensatz zum Zivilrecht sind die Bestimmungen des Mietrechtes in der Regel nicht abdingbar, d.h. der MieterInnenschutz kann nicht durch einen Mietvertrag umgangen werden. Es kann nichts Abweichendes vereinbart werden.

Ein Beispiel für auch im Zivilrecht nicht abdingbares Recht ist der mietrechtlich relevante § 1096 des ABGB, in dem es ausdrücklich heißt, dass bei unbeweglichen Sachen auf das Recht der Mietzinsminderung bei unbeweglichen Sachen nicht vorab verzichtet werden kann.

040

041

*Politik, die wirkt. Service, das hilft.*



042

043

**Politik**, die wirkt. **Service**, das hilft.

## Impressum:

**Medieninhaberin, Verlegerin und Herausgeberin:**

Österreichische HochschülerInnenschaft, Taubstummengasse 7-9, 1040 Wien

**Redaktion:** Doris Schlager, Josef Iraschko, Referat für Sozialpolitik

**Koordination:** Referat für Sozialpolitik, Referat für Öffentlichkeitsarbeit

**Illustrationen:** shutterstock

**Grafische Gestaltung:** Gabriel Moinat, **Satz:** Andreas Spießberger

**Herstellung:** Holzhausen Druck GmbH Wien

**Erscheinungsort- und Datum:** Wien, Verlagspostamt 1040 Wien / Mai 2010

**Redaktions- und Verlagsanschrift:** 1040 Wien, Taubstummengasse 7-9

*Diese Broschüre spiegelt die aktuelle Rechtslage zum 1. Dezember 2010 wider. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Herausgeberin oder des AutorInnenteams ausgeschlossen ist.*

Diese Broschüre steht unter der „Creative Commons Namensnennung–Keine kommerzielle Nutzung–Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Österreich Lizenz“.



Dieses Produkt entspricht dem Österreichischen Umweltzeichen für schadstoffarme Druckprodukte (UZ 24), [www.fairprint.at](http://www.fairprint.at)



## Keine Sorge, Du bist versichert.

- ▶ Als ÖH-Mitglied bist du automatisch über die ÖH versichert
- ▶ Nur EUR 0,50 Prämie pro Person und Semester, kein Selbstbehalt
- ▶ Alle Infos über die spezielle Info-Hotline der Allianz 05 / 9009 9001 oder im Internet auf [www.oeh.ac.at/studierendenversicherung](http://www.oeh.ac.at/studierendenversicherung)
- ▶ Die Ansprechpersonen auf der ÖH erreichst du unter der E-Mail-Adresse [studierendenversicherung@oeh.ac.at](mailto:studierendenversicherung@oeh.ac.at)



Allianz 

[www.oeh.ac.at](http://www.oeh.ac.at)