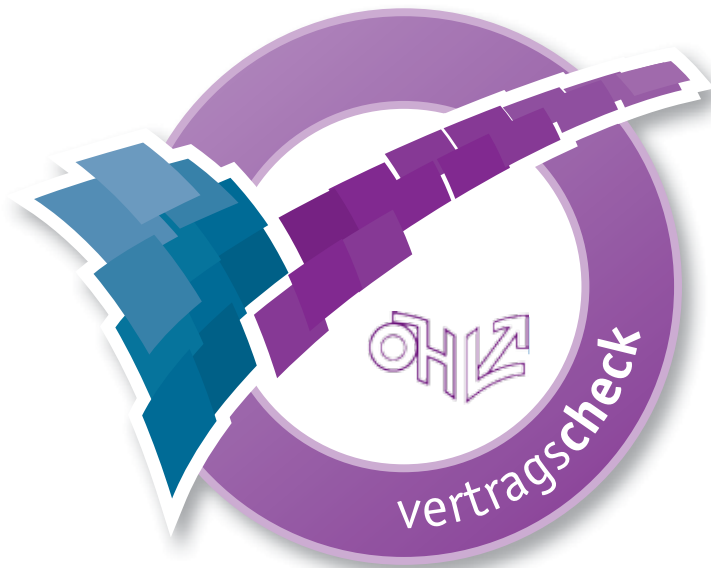


# Studentische Wohngemeinschaften



# Vertragscheck



Lass deine Arbeitsverträge checken und hol dir Infos zu Arbeitsrecht, Arbeitnehmer\_innenschutz, Versicherung, Dienstverhältnissen und Konsument\_innenschutz.



Tel.: +43 (0) 1/3108880 - 41



Mail: [vertragscheck@oeh.ac.at](mailto:vertragscheck@oeh.ac.at)



persönliche Beratung Mittwoch 17-19 Uhr

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



# Studentische Wohngemeinschaften

---

Ein Leitfaden für Studierende

1. März 2015

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-) Vermieter\_innen  
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 Mieter\_in, auf der anderen Seite der\_die Vermieter\_in.

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 Mietrechtsexpert\_innen 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.: Philip, Lucia, Magdalena, Meryl

*Liebe Kollegin, lieber Kollege!*

So ein Studi-Leben hat nicht immer nur schöne Seiten. 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 ebenso wie mit der Beratung in den Referaten der ÖH Bundesvertretung persönlich, 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 2015 hat die ÖH eine neue Exekutive, die auch 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 Studierendenversicherung, unterstützt dich bei rechtlichen Problemen und vieles mehr.

Service kann bei Problemen helfen, aber erst Politik kann sie in vielen Fällen lösen. Um die Studiensituation an den Hochschulen zu verbessern braucht es politische Veränderung. Deshalb ist für uns klar, dass die ÖH ein politisches Gesicht braucht, um Bildungspolitik konstruktiv und kritisch mitzugestalten.

Es braucht also eine starke, durchsetzungsfähige ÖH um deinen Interessen Gehör zu verschaffen. wir wollen sie dazu machen.

Deine ÖH-Bundesvertretung,  
Philip Flacke, Lucia Grabetz, Magdalena Goldinger, Meryl Haas







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 Untermietver-

hältnisse 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 Untermieter\_innen gegenüber den UntervermieterInnen (=Hauptmieter\_innen) 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-) Vermieter\_innen**  
Vorab hier einmal die wichtigsten Problem-  
punkte 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-)Vermieter\_in 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-)Vermieter\_innen 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 Mietrechtsgesetz (MRG) 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 Mieter\_innenschutz 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\_ der Vermieterin 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, also auch Studierendenheime
- 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 dem 30. Juni 1953 (für Wohnungen in Wohnungseigentum mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945) errichtet wurden;
- Dachbodenaus- und aufbauten mit einer Baubewilligung nach 31. Dezember 2001;
- Zubauten mit Baubewilligung nach 30. Juni 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 Makler\_in und gleich bei der ersten Besichtigung wird dir – wenn überhaupt – ein so genanntes „Mietanbot“ vorgelegt. Das Mietanbot ist eine Erklärung seitens des\_der potenziellen Mieters\_in, die

besichtigte Wohnung unter bestimmten Konditionen zu mieten. Das heißt also, es sollte in dem Angebot 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\_Maklerin enthalten sein.

Das Angebot verpflichtet einseitig den\_die Wohnungssuchende\_n, die Unterschrift allein bringt aber noch keine Wohnung sondern erst, wenn auch der\_die Anbieter\_in 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 Makler\_innen-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 zwei 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 Immobilienverwalter\_in und der\_die Makler\_in 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 01.01.2016 bis 01.01.2019 vereinbart wird, hat die Dauer von 3 Jahren und 1 Tag, somit werden zwei Bruttomonatsmieten Provision fällig.

### Die Vergebührung

Die Vergebührung des Mietvertrages gegenüber dem Finanzamt beträgt 1 Prozent des Bruttomietzinses von 36 Monaten. Jeder Mietvertrag muss von den\_der Vermieter\_in beim zuständigen Finanzamt zu vergebührt werden. Die Vergebührung muss leider meistens der\_die Mieter\_in bezahlen. Der\_die Vermieter\_in muss die vergebührte Summe auf dem Mietvertrag (erste Seite oben) entweder mittels eines Stempels oder hand-

schriftlich bestätigen. Bei Verlängerungen befristeter Verträge wird die Vergebühung 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 Vermieter\_in eine angemessene, höchstens aber eine Woche Zeit zur Besichtigung der Wohnung zur Feststellung von Mängeln zu gewähren.

Der\_die Mieter\_in 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 Vermieter\_innen-Unsitte 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 Bestandprotokoll, die Zeugenaussagen und Fotos können dem dann entgegengehalten werden. Prinzipiell gilt, dass es zu keiner Bereicherung (also Verbesserung der Wohnung) für die Vermieter\_innen 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 Mieter\_in zu ersetzen, gewöhnliche Abnutzung muss der\_die Vermieter\_in 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 Mieter\_innen-Organisation) als im streitigen (gerichtlichen) Verfahren bedeutet. Erfreulich in diesem Zusammenhang ist auch, dass diese Regelung (Außerstreitverfahren) im Gegensatz zu den meisten sonstigen Regelungen 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 Mieter\_innen überwältzt. Prinzipiell lässt sich Folgendes sagen:

Wenn irgendwelche Mängel an Installationsgeräten bereits zu Beginn des Mietverhältnisses auftreten, dann hat

der\_die Vermieter\_in 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 Vermieter\_in laut § 15a MRG drei Monate Zeit, den Mangel nach Erhalt der Anzeige zu beheben. Außerdem kann dann der\_die Mieter\_in nach ergebnislos verstrichener Fristsetzung den brauchbaren Zustand selbst herstellen und die Kosten gegen die Mieten verrechnen. Seit 01.01.2015 gilt, dass die Vermieter\_innen eindeutig für die Reparatur und Erneuerung von Wärmebereitungsanlagen (also z.B. Gasthermen, Durchlauferhitzer) zuständig sind. Die Wartung hingegen bleibt weiterhin Aufgabe der Mieter\_innen.

**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 Ver-

mieter\_innen 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 Kautions führen werden.

### **Thermenreparatur oder Ausmalen?**

Die Arbeiterkammer hat einige Musterprozesse gegen Standardklauseln in Mietverträgen (betreffend der vertraglichen Überwälzung von Reparatur- und Erneuerungspflichten auf die Mieter\_innen) geführt; derzeit stellt sich die Situation folgendermaßen dar.

Zwar hat der Oberste Gerichtshof bestätigt, dass solche Klauseln in Mietverträgen nicht zulässig sind. Trotzdem können Mieter\_innen zumindest in Altbauten auch nicht von ihren Vermieter\_innen verlangen, dass sie die Reparaturen oder die Erneuerung z.B. einer Geschirrspülmaschine

Das einzige Druckmittel, das den Mieter\_innen bleibt, ist eine Mietzinsminderung. Diese kann nur geltend gemacht werden, solange die Gebrauchsbeeinträchtigung besteht.

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

Vor der Vereinbarung unbedingt noch einmal mit einer Beratungsstelle rücksprechen.

Siehe dazu

[http://media.arbeiterkammer.at/Musterbriefe/Musterbrief\\_Mietzinsreduktion.doc](http://media.arbeiterkammer.at/Musterbriefe/Musterbrief_Mietzinsreduktion.doc)

An dieser Stelle soll nur noch einmal darauf hingewiesen werden, dass eine Mietzinsminderung ein Recht ist, dass ihr habt und geltend macht und kein Ansuchen, um das ihr bittet. Außerdem: Wenn z.B. ein mitvermietetes Haushaltsgerät 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 das kaputte Gerät zurücklassen, ohne befürchten zu müssen, dass die Kosten von der Kautions abgezogen 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.



Wohngemeinschaften



# Wohngemeinschaften - mögliche Vertragsformen

## Gemeinsame Hauptmiete

Aus gutem Grund ist dies die von den Vermieter\_innen 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 Vermieter\_in ratsam erscheinen lässt, derartige Verträge vorzuziehen, für die MieterInnen nicht besonders günstig.

### **Streitgenossenschaft**

Mieter\_innen, die eine gemeinsame Hauptmiete innehaben, bilden juristisch gesehen eine Streitgenossenschaft, was nichts anderes heißt, als dass das Mietrecht zwar das Verhältnis zwischen WG und Vermieter\_in regelt, aber das Verhältnis der WohnungspartnerInnen nicht nur ungeregt ist, sondern 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 Mieter\_innen 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 Vertragspartner\_innen**

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

### **Mieter\_innenwechsel**

Noch komplizierter wird es dann, wenn

es z.B. durch einen Mieter\_innenwechsel 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 Mitbewohner\_innen 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 Kautionszahlung. 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 Mitbewohner\_in 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 Freund\_innenschaft 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 Vermieter\_innen in ihren WG-tauglichen Wohnungen die Zimmer einzeln. Sie wollen damit 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, leider gibt es keine für WGs geeignete Musterver-



träge

**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 Hauptmieters\_in als auch für die Untermieter\_innen sollten vor allem diese Bereiche geregelt werden:

- Aufteilung der Mietzahlungen,
- Betriebskosten,
- Heizkosten und Energiekosten,
- sowie anfallende Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung von z.B. Waschmaschinen 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 Hauptmieter\_in 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 Hauptmieter\_innen 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.

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 Mieter\_innenwechsel gekommen ist, gilt die Regelung gleich wie bei den Hauptmieten: immer der\_die\_jenige Mieter\_in ist dafür zuständig, der\_die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der BK-Abrechnung Mieter\_in ist. Das mag unlogisch erscheinen, ist aber rechtlich eindeutig so geregelt. Dadurch gäbe es auch kein Problem beim Wechsel von Mieter\_innen 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 des Hauptmieters\_der Hauptmieterin 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 Hauptmieter\_in bezahlen, bzw. anteilmäßig auf die Untermieter\_innen aufteilen.

Bei einem Wechsel der Mieter\_innen 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:** Untermieter\_in zieht Ende Februar aus, die Abrechnung kommt Ende Juni und es wird eine Nachzahlung gefordert. Eine mögliche Variante wäre, mit dem\_der scheidenden Mieter\_in 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 Untermieter\_innen 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 Mitbewohner\_innen 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 Waschmaschine, eines Herdes gehen meist ins Geld und sind gleichzeitig in fast allen Hauptmietverträgen auf den\_die Hauptmieter\_in überwält.

Der\_die Hauptmieter\_in 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 Mieter\_innen überwält 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 von mitvermieteten Gegenständen, wie z.B. Haushaltsgeräten rechtlich von den Mieter\_innen geleistet werden muss, hängt in erster Linie vom Hauptmietvertrag ab. Zum Thema Überwälzung der Instandhaltungspflichten der Vermieter\_innen auf die Mieter\_innen siehe Punkt „Fallen im Mietvertrag- Thermenreparatur oder Ausmalen?“ (ab Seite 19).

Wenn Hauptmieter\_innen im Vollarbeitsbereich des MRG wesentliche Investitionen in der Wohnung tätigen, also etwa schadhafte Böden oder Elektroinstallationen auf eigene Kosten erneuern lassen, haben Sie bei Auszug einen Anspruch auf Ersatz dieser Kosten. Allerdings werden zehn Prozent pro Jahr abgeschrieben. Da dies aber nur auf ganz bestimmte Erneuerungen zutrifft und andere ohnehin von der\_dem Vermieter\_in zu tragen wären, fragt im Einzelfall immer vor der Investition in der Mietrechtsberatung nach!

Wie solche Kosten in der WG aufgeteilt werden, ist natürlich schwierig, da nur der Hauptmieter\_die Hauptmieterin Anspruch auf Kostenersatz hat und das ganze erst nach Auszug erfolgt.

Am einfachsten wäre es, wenn der\_die Hauptmieter\_in 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 zwei Brutto-Monatsmieten) ist verlorenes Geld, weil sie formalrechtlich nur gegenüber einem\_einer Hauptmieter\_innen und dem\_der Makler\_in anfällt. Es kann und sollte aber nicht sein, dass der\_die Hauptmieter\_innen auf diesen Kosten sitzen bleibt. Eine Provision ist bei entsprechender Vermittlungs-

tätigkeit fällig, ob nun das Mietverhältnis fünf Jahre oder zehn Jahre etc. dauert oder unbefristet ist.

Die Weitergabe der Provision an Untermieter\_innen ist rechtlich gesehen nicht möglich, da laut Immobilienmaklerverordnung eine Provision nicht von den Vermieter\_innen verlangt werden kann.

Unser Vorschlag ist daher, dass der\_die Hauptmieter\_in 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**

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 Vermieter\_in und Mieter\_in.

Die Mieterin\_der Mieter muss nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses den Kautionsbetrag grundsätzlich verzinst zurück bekommen. Wird die Kaution 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 Vermieter\_in als auch Mieter\_innen unterschrieben wird. Wenn der\_die Vermieter\_in dazu nicht bereit ist und auch sonst, sollte der Zustand der Wohnung durch Fotos genau dokumentiert werden.

Wohngemeinschaften sollten diese Übergabeprotokolle bei jedem Mieter\_innenwechsel machen. Das sichert nicht nur untereinander ab, sondern kann auch bei Streitigkeiten mit dem\_der Vermieter\_in als Dokumentati-on verwendet werden.

Die meisten WGs handhaben die Kaution in der Praxis so, dass neue Mieter\_innen den alten Mieter\_innen ihren Anteil der Kaution 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 Vermieter\_innen müssen im Gegensatz zu jenen der Mieter\_innen immer gerichtlich erfolgen.

Mieter\_innen 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 Untervermieter\_innen noch Untermieter\_innen 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 konkludent, also schlüssig erfolgen kann, empfiehlt es sich, diese einvernehmliche Auflösung schriftlich zu vereinbaren, diese muss dann von allen Vertragspartner\_innen 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 Nachmieter\_in gestellt wird. In der Praxis erweist sich dies aber als schwierige Vereinbarung, da ein\_e Nachmieter\_in natürlich von den Verbleibenden akzeptiert werden muss und es keinen Rechtsanspruch darauf geben kann.



Weitere Tipps ...

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

## **Wohnungssuche:**

Die ÖH hat eine eigene Job-, Praktika- und Wohnungsbörse: unter [www.schwarzesbrett-oeh.at](http://www.schwarzesbrett-oeh.at) findest du viele Angebote für provisions-freie Wohnungen und WG Zimmer.

## **Wohnbeihilfe in Wien**

Die Wohnbeihilfe ist in jedem Bundesland anders geregelt. Auskünfte dazu erteilen die jeweils zuständigen Behörden. In Wien und der Steiermark etwa können Studierenden-WGs eine Wohnbeihilfe beantragen. In Wien erhalten nur sehr wenige Studierenden-WGs tatsächlich eine Wohnbeihilfe, da die Regelungen streng ausgelegt werden und das Haushaltseinkommen häufig zu gering oder zu hoch ist, um den Förderrichtlinien zu entsprechen.

Wie die Unterstützung zwischen den Bewohner\_innen einer WG aufgeteilt wird, ist Vereinbarungssache.

Da es sein kann, dass die einzelnen Mitbewohner\_innen 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 Vermieter\_in 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 Verbraucherpreisindex 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 Vollenwendungsbereich des Mietrechtes können Mieter\_innen 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 Zuschlagssystem derart verwässert sind, dass noch nicht einmal Expert\_innen im Einzelfall sichere Angaben über deren Höhe machen können, nach wie vor gilt, in Österreich werden die Mieten im Vollenwendungsbereich gesetzlich reguliert und nicht durch Angebot und Nachfrage!

Das untransparente Zuschlagssystem führt jedoch dazu, dass nahezu alle Vermieter\_innen eine überhöhte Miete verlangen. Das heißt umgekehrt natürlich auch, dass sich eine Mietzinsüberprüfung oft 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<sub>die</sub> 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 Untervermieter<sub>der</sub> Untermieterin unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
3. die Anzahl der Bewohner<sub>innen</sub> einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters<sub>der</sub> Untermieterin übersteigen würde, oder
4. wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter<sub>die</sub> Untermieterin den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

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

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

1. der Mieter<sub>die</sub> 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<sub>die</sub> Mieterin, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3. der Mieter<sub>die</sub> 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 Mitbewohner<sub>innen</sub> das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter<sub>der</sub> 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<sub>der</sub> Mieterin steht, soweit er<sub>sie</sub> es unterließ, die ihm<sub>ihr</sub> mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten<sub>seiner</sub> Ehegattin und der anderen mit ihm<sub>ihr</sub> zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm<sub>ihr</sub> sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;

4. der Mieter<sub>die</sub> 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, wengleich 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<sub>der</sub> 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 Wohnungseigentümer\_in 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 Untermieter\_in 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 Vermieter\_in (Untervermieter\_in), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der\_die Vermieter\_in (Untervermieter\_in) 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 Mieter\_innen 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 Hauptmieter\_in 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 Mieter\_in Ersatz beschafft wird.
- (3) Eine Vereinbarung, wonach dem\_der Vermieter\_in das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der\_die Vermieter\_in, 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 Mitei-

gentümer\_eine Miteigentümerin kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er\_sie wenigstens Eigentümer\_in 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.

### **Bundesvertretung der ÖH**

1040 Wien, Taubstummengasse 7-9  
Tel.: +43 (0) 1/ 310 88 80-0  
[www.oeh.ac.at](http://www.oeh.ac.at)

Sozialreferat

Tel.: +43 (0) 1/ 310 88 80-43  
[sozial@oeh.ac.at](mailto:sozial@oeh.ac.at)

*Beratungszeiten:*

<i>Montag</i>	<i>12 - 15 Uhr</i>
<i>Dienstag</i>	<i>10 - 14 Uhr</i>
<i>Mittwoch</i>	<i>16 - 19 Uhr</i>
<i>Donnerstag</i>	<i>12 - 15 Uhr</i>

### **Wohnrecht - Beratungszeiten**

Montag – 16:00-18:00  
(nur per Skype [oeh-bv.wohnrechtsberatung](mailto:oeh-bv.wohnrechtsberatung))

Dienstag – 13:00-16:00  
(vor Ort und telefonisch)

Donnerstag 10:00-13:00  
(vor Ort/Skype: [oeh-bv.wohnrechtsberatung](mailto:oeh-bv.wohnrechtsberatung))

1040 Wien, Taubstummengasse 7-9

Du erreichst uns auch telefonisch unter +43 (0) 1/310 88 80 - 41 sowie per E-Mail an [wohnrecht@oeh.ac.at](mailto:wohnrecht@oeh.ac.at)

Achtung! In den Ferien findet die Beratung nur Montag und Donnerstag statt.





[facebook.com/bundesoeht](https://facebook.com/bundesoeht)

# Gütesiegel Praktikum



Mehr Informationen unter [guetesiegel-praktikum@oeh.ac.at](mailto:guetesiegel-praktikum@oeh.ac.at)

**Die Garantie  
für faire Praktika.**

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



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

## Impressum:

**Medieninhaberin, Verlegerin und Herausgeberin:**

Österreichische HochschülerInnenschaft, Taubstummengasse 7-9, 1040 Wien

**Redaktion:** Josef Iraschko, Bernhard Wernitznig, Referat für Sozialpolitik

**Koordination:** Referat für Öffentlichkeitsarbeit

**Illustrationen:** Jana Frantal

**Satz:** Alexander Obermüller

**Herstellung:** Leykam, Neudörfel

**Erscheinungsort- und Datum:** Wien, Verlagspostamt 1040 Wien / März 2015

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

*Diese Broschüre spiegelt die aktuelle Rechtslage zum 1. März 2015  
wider. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger  
Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Herausgeberin oder  
des AutorInnenteams ausgeschlossen ist.*



# Erspar' dir das!

Mama schaut immer auf dich? Erspar' dir die ständige Aufsicht und mach es dir lieber bei home4students gemütlich! Ob Heimplatz, Wohngemeinschaft oder Wohnung – wir bieten dir den idealen Freiraum, um erfolgreich zu studieren. Zum guten Preis und jeweils in unmittelbarer Uni-Nähe. Sichere dir jetzt deinen Platz auf [www.home4students.at](http://www.home4students.at).

Österreichische  
Studentenförderungsstiftung  
[office@home4students.at](mailto:office@home4students.at)



home4students

Wien | Graz | Salzburg | Klagenfurt | Innsbruck

Live together

~~INSKRIBIEREN~~

~~STUNDENPLAN ERSTELLEN~~

~~WG-ZIMMER~~

NEBENJOB

MITFAHRER NACH SBG FÜRS WOCHENENDE

Das Schwarze Brett der ÖH bietet dir alles, was du rund ums Studium gebrauchen kannst- Finde dein neues Zuhause, den perfekten Job neben dem Studium, das nächste Praktikum oder Mitreisende für deine nächste Zugfahrt. Und das alles kostenfrei!  
Keine Provision, keine prekären Arbeitsverhältnisse sowie zahlreiche Infos zu den Themen Praktika, Arbeiten, Wohnen und Studieren!

→ [www.schwarzesbrett-oeh.at](http://www.schwarzesbrett-oeh.at)  
Jobs • Praktika • Wohnen • Mobilität