



Thema: Immobilien

Autor: k.A.

Vorsicht, Fallen!

Was Sie alles wissen sollten, wenn Sie eine Wohnung in Untermiete anbieten oder suchen, damit Ihr Wohntraum nicht zum Albtraum wird.

Thema: Immobilien

Autor: k.A.

Sie sind jung, gerade von zu Hause ausgezogen und suchen eine günstige Wohnmöglichkeit? Dann ist die Untermiete die richtige Wohnform für Sie. Rasch und meist unkompliziert ist der Untermietvertrag aufgesetzt und unterschrieben. Doch Vorsicht, für den potenziellen Untermieter lauern einige Fallen: Überzeugen Sie sich davon, dass Ihr Untervermieter selbst Mieter der Wohnung und nicht deren Eigentümer ist. In diesem Fall wären Sie nämlich Hauptmieter, wofür es im Mietrechtsgesetz strengere Auflagen gibt als für die Untermiete, wie etwa den Kündigungsschutz. Ist es eindeutig, dass der Vermieter nicht selbst Mieter, sondern Eigentümer ist, und er besteht dennoch auf einem Untermietvertrag, dann will er mit einer sogenannten Scheinuntermiete diese strengeren Auflagen des Mietrechtsgesetzes umgehen.

Es kann auch vorkommen, dass der Eigentümer eines Zinshauses oder einer Wohnung einen Strohhalm vor-

schickt, der als vermeintlicher Hauptmieter fungiert, um so einen Untermietvertrag herauszuschinden. In diesen Fällen können Sie zur Schlichtungsstelle gehen und durchsetzen, als Hauptmieter anerkannt zu werden. Bleiben Sie Untermieter, dann sollte Ihnen bewusst sein, dass Ihnen Ihr Vermieter mit dem Argument des Eigenbedarfs jederzeit kündigen kann, wenn er die Wohnung aus familiären oder beruflichen Gründen braucht.

Sie haben eine Wohnung auf unbefristete Zeit gemietet, und Ihre Kinder sind ausgezogen? Die Wohnung ist Ihnen zu groß, und Sie denken daran, einige Zimmer unterzuvermieten? Auch dann sollten Sie, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, einige Punkte beachten: Sie dürfen, auch wenn in Ihrem Mietvertrag eine Untervermietung ausgeschlossen ist,

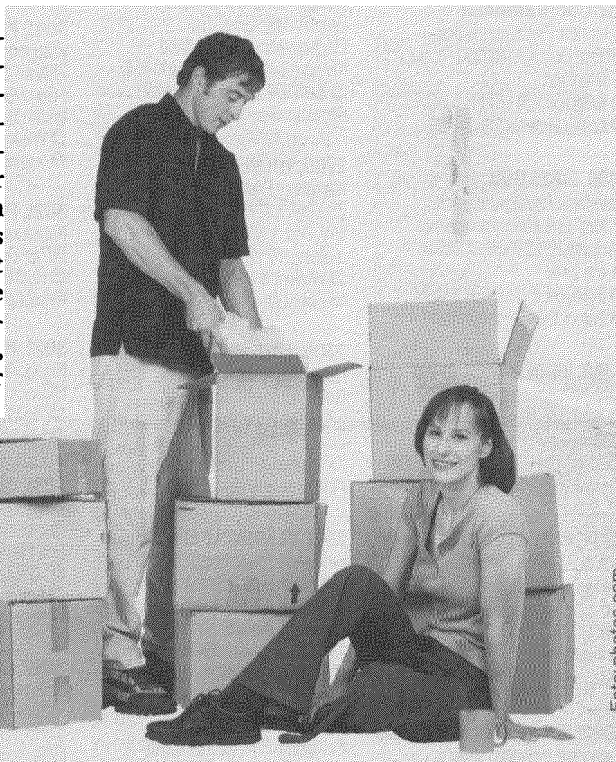


Foto: photos.com

Teile Ihrer Wohnung untervermieten, sofern Sie selbst den Großteil der Wohnung weiter bewohnen, die Anzahl aller Bewohner die Zahl der Wohnräume nicht übersteigt und kein Grund zur Annahme besteht, dass Ihr Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört. Vermieten Sie die Wohnung kom-

plett, muss im Vertrag ein Untervermietrecht ausdrücklich festgehalten sein, sonst ist das für den Hauseigentümer ein Kündigungsgrund.

Vorsichtig sollten Sie in jedem Fall bei der Höhe des Untermietzinses sein, den Sie verlangen (siehe Kasten). Für die gesamte Wohnung dürfen Sie maximal das Eineinhalbfache dessen verlangen, was Sie als Miete zahlen, bei Teiluntervermietung entsprechend anteilmäßig weniger. Vorsicht: Verlangen Sie von Ihrem Untermieter mehr als den höchstzulässigen Mietzins, kann es Ihnen passieren, dass der Vertrag unwirksam wird, und Ihr Untermieter kann die überhöhten Kosten bei der Schlichtungsstelle innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss einklagen. (red)

Was das Mietrechtsgesetz sagt

§ 26 MRG - Untermietzins

- (1) Wird der Mietgegenstand (Wohnung; Anm.) zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins ... den ... Hauptmietzins um nicht mehr als 50 Prozent übersteigen.
- (2) Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstands darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag im Sinne des Absatzes 1 nicht übersteigen.
- (3) Im Fall eines befristeten Untermietvertrags vermindert sich der nach den Absätzen 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins ... um 25 Prozent.
- (4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach den Absätzen 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet.

Thema: Immobilien

Autor: k.A.



Foto: beigestellt

Expert(inn)en schreiben
für ÖSTERREICH:
MAG. CHRISTOPH KOTHBAUER
ist leitender Jurist der
online hausverwaltung &
immobilientreuhand AG in Wien

Schwächere Position des Untermieters

Ein Hauptmietverhältnis liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem Fruchtnießler der Liegenschaft, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen wird (§ 2 Abs. 1 MRG).

Ein Untermietverhältnis liegt vor, wenn der Mietvertrag mit anderen als den genannten Personen abgeschlossen wird (§ 2 Abs. 2 MRG).

Die Unterscheidung zwischen Haupt- und Untermiete ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung: Für Untermietverhältnisse gilt eine Reihe der im Mietrechtsgesetz (MRG) normierten Regelungen nicht beziehungsweise sind Sonderregelungen vorgesehen. Insbesondere ist auf die spezielle Mietzinsbildungsvorschrift des § 26 MRG hinzuweisen. Untermietverhältnisse unterliegen einem schwächeren Kündigungsschutz als Hauptmietverträge. Über die übrigen Kündigungsgründe des § 30 MRG hinaus kann ein Untermietverhältnis seitens des Untervermieters auch dann gekündigt werden, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, insbesondere wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht zugemutet werden kann (§ 30 Abs. 2 Zl. 12 MRG). Im Fall des Eigenbedarfs ist weder eine Interessenabwägung noch eine Ersatzbeschaffung erforderlich.

Der schwächere Kündigungsschutz kommt vor allem aber auch dadurch zum Ausdruck, dass im Fall der Auflösung des Hauptmietverhältnisses des Untervermieters ein gegen den Hauptmieter (= Untervermieter) erwirkter Räumungstitel auch gegen den Untermieter vollstreckt werden kann (§ 568 ZPO).