

"kleinezeitung.at" gefunden am 24.05.2022 07:27 Uhr

Miete unter Freunden: So sichern Sie sich ab

Bittleihe statt Mietvertrag: Was Sie wissen sollten, wenn Sie Ihre gerade nicht benötigte Wohnung zwischendurch kostenlos anderen überlassen möchten.



© Sinisa Pismestrovic Vorsicht: Wohnungsüberlassung per Prekarium verlangt Unentgeltlichkeit © Sinisa Pismestrovic



© Sinisa Pismestrovic Vorsicht: Wohnungsüberlassung per Prekarium verlangt Unentgeltlichkeit © Sinisa Pismestrovic

Egal, ob gerade das Probewohnen beim Liebsten geplant ist, eine halbe Weltreise oder ein verheißungsvoller Job im Ausland: Wer seine Wohnung in dieser Zeit unkompliziert und unentgeltlich jemandem aus dem Freundes- oder Bekanntenkreis überlassen möchte, wird keinen Mietvertrag in Erwägung ziehen, zumal er sich ja auch auf keinen fixen Zeitraum festlegen kann. Es gibt aber dennoch Möglichkeiten, sich abzusichern, um im Falle des Falles nicht streiten zu müssen, sollte man die Wohnung früher als gedacht selbst wieder brauchen. Das geeignete Instrument ist die Bittleihe, auch Prekarium genannt.

Ohne Schutz des MRG

„Dabei handelt es sich um die jederzeit widerrufbare, unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ohne fixe Laufzeit“, erklärt die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm. „Als Wohnungseigentümer haben Sie die Möglichkeit, die Wohnraumüberlassung jederzeit– ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist oder Angabe von Gründen – zu widerrufen, also den Wohnraum zurückzufordern und das Rechtsverhältnis zu beenden.“

Der wesentliche Unterschied zwischen Prekariatsnehmern und Mietern liegt, wie Lallitsch betont, in den besonderen Rechten, die Mieter durch die Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) haben: Dazu gehören eine Mindestbefristung des Mietvertrags auf drei Jahre und der Kündigungsschutz. „Die gerichtliche Kündigung durch den Vermieter gibt es nur bei einem wichtigen Grund.“

Besser schriftlich

Ein Bittleihvertrag kann zwar auch mündlich geschlossen werden - „zu Dokumentations- und Beweiszielen empfiehlt sich allerdings dringend die schriftliche Form“, betont die Juristin. Ein Bittleihvertrag sollte jedenfalls unbedingt folgende Punkte beinhalten: die Daten der Vertragsparteien, eine genaue Bezeichnung der Wohnung bzw. des Wohnraums, die jederzeitige Widerrufbarkeit der Wohnraumüberlassung und einen Hinweis auf die Unentgeltlichkeit.

Nicht mehr als ein Anerkennungsmietzins

Und wenn man für die Überlassung seiner Wohnung eine kleine finanzielle Abgeltung haben möchte? Dazu sagt Lallitsch: „Im Unterschied zur Wohnungsmiete, bei der die Wohnraumüberlassung gegen Entgelt erfolgt – Stichwort Mietzins, und Betriebskosten – bedarf es für ein Prekarium grundsätzlich der Unentgeltlichkeit.“ Dabei gibt es einen kleinen Spielraum: „Möglich ist, dass der Prekariatsnehmer nur einen Anerkennungsmietzins zahlt. Das ist der Fall, wenn der Prekariatsnehmer nicht mehr als zehn Prozent des ortsüblichen Mietzinses zahlt.“ Die zweite Variante: „Es werden lediglich die ordentlichen Gebrauchskosten bezahlt, die durch die Benützung der Wohnung entstehen: etwa für Warmwasser und Heizung.“ Die Anwältin warnt: „Wenn Sie ein Entgelt über die gerade genannten Grenzen hinaus vereinbaren, liegt kein Prekarium, sondern in der Regel ein normaler Mietvertrag vor, der dem Mietrechtsgesetz unterliegt“

Nicht ohne Erlaubnis des Vermieters

Anders ist der Fall bei einer Mietwohnung. Mieter, die ihre Wohnung per Bittleihvertrag anderen zur Verfügung stellen möchten, sollten dringend überprüfen, ob der Vermieter oder die Vermieterin überhaupt mit der Weitergabe der Wohnung an Dritte einverstanden ist. „Wenn nicht, könnte die gänzliche oder teilweise Wohnraumüberlassung nämlich die Kündigung Ihres eigenen Mietverhältnisses zur Folge haben“, warnt Lallitsch.

In den meisten Fällen ergibt sich aus dem Mietvertrag, ob die Weitergabe an Dritte möglich ist. „Aber selbst wenn im Mietvertrag kein Weitergabeverbot steht, sollten Sie zur Sicherheit im Vorfeld die Zustimmung des Vermieters zur Wohnraumüberlassung einholen“, rät die Rechtsanwältin.

von Daniela Bachal

• 16.07.2020

von Daniela Bachal

• 19.05.2022

von Daniela Bachal

• 31.12.2021

Daniela Bachal,

Ombudsfrau

© *Sinisa Pismestrovic* *Vorsicht: Wohnungsüberlassung per Prekarium verlangt Unentgeltlichkeit* © *Sinisa Pismestrovic*

© *Sinisa Pismestrovic* *Vorsicht: Wohnungsüberlassung per Prekarium verlangt Unentgeltlichkeit* © *Sinisa Pismestrovic*

Adresse <https://www.kleinezeitung.at/lebensart/ombudsfrau/6143600/...>