

Gute Beratung ist unersetzlich.

OTTO IMMOBILIEN GRUPPE

www.otto.at

# Hereinspaziert

Ob Lebensgefährte, Studienkollegin oder tierischer Mitbewohner /ermieter haben nur wenig mitzureden, wenn Mieter nicht mehr allein wohnen möchten. Zwei Juristen erklären, wer unter w<sup>elchen</sup> Voraussetzungen einziehen darf. VON URSULA HORVATH

Gute Beratung ist unersetzlich.

OTTO IMMOBILIEN GRUPPE

www.otto.at

## Fühl dich wie zu Hause Schatz

**Mein Partner zieht demnächst bei mir ein. Müssen wir einen neuen Mietvertrag machen? Was müssen wir bedenken?**

Rein rechtlich gesehen ist kein neuer Vertrag erforderlich, Mieter sind auch ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt, ihren Lebensgefährten, Ehegatten oder andere Familienmitglieder bei sich wohnen zu lassen. „Was die beiden überlegen – und auch gemeinsam besprechen – sollten, ist das Rechtsverhältnis zwischen ihnen“, betont Georg Röhner, Wohnrechtsexperte und Partner der Kanzlei Eversheds. Den Partner als zweiten Bestandnehmer in den Vertrag aufzunehmen ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. „In diesem Fall ist er oder sie rechtlich besser abgesichert. Im Falle einer Auflösung der Beziehung gibt es dann aber unter Umständen ein großes Problem, wenn keiner von beiden ausziehen will. So gesehen ist man besser abgesichert, wenn man alleine Mieter bleibt.“ Wenn gemeinsam in die Wohnung investiert wird, sollte man in guten Zeiten klare (am besten schriftliche) Regelungen treffen, wie diese Investitionen im Fall einer Trennung zu behandeln sind. Sonst ist die Eskalation des Streits – bis hin zu jahrelangen und teuren Gerichtsverfahren – geradezu vorprogrammiert.

## Willkommen Waldi

**Ich würde mir gerne ein Haustier zulegen. Muss ich den Vermieter um Erlaubnis fragen? Kann er mir die Haltung verbieten?**

In manchen Mietverträgen ist die Haltung ausdrücklich erlaubt. Doch auch wenn zu diesem Thema nichts vereinbart wurde, darf man übliche Haustiere wie Hamster, Hunde oder Katzen bei sich wohnen lassen. „Sieht der Mietvertrag vor, dass die Tierhaltung nur mit Genehmigung des Vermieters erfolgen darf, so bedeutet dies nach jüngster Rechtsprechung aber auch nicht freies Ermessen oder reine Willkür bei der Entscheidung“, sagt Rechtsanwalt und Wohnrechtsexperte Thomas Sochor. „Der Vermieter hat nur dann ein Ablehnungsrecht, wenn entweder in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres ein Grund gelegen ist. Was das in der Praxis bedeutet, unterliegt wie so oft einem Interpretationsspielraum und der Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls.“ Hält man sich nicht an ein wirksames Verbot, droht die Kündigung. So wird der Wohnungseigentümer zum Beispiel gegen die Haltung von Giftschlangen oder gefährlichen Spinnen vorgehen können. Auch ein bissiger Hund wird ausziehen müssen. Dass aber auch grundsätzlich harmlose Tiere zu einem Problem werden können, zeigt dieses Beispiel: In einer Wohnung wurden mehrere Katzen gehalten. Dadurch kam es im ganzen Haus zu einer ständigen Geruchsbelastigung und zu starken Verunreinigungen im Stiegenhaus, im Hof und im Garten. Diese Situation wurde vom Gericht als Kündigungsgrund beurteilt. Ein generelles mietvertragliches Verbot der Tierhaltung wurde jedenfalls vom Obersten Gerichtshof (OGH) als gröbliche Benachteiligung des Mieters und damit als unwirksam angesehen.



Wenn der Partner einzieht, ist kein neuer Mietvertrag nötig. In diesem Fall ist ar: Geht die Liebe, geht auch der Liebeste



Wenn er nicht stundenlang bellt, darf der Mops seinen Koffer auspacken

## Guten Morgen Mitbewohner

**Darf ich aus meinem Mietobjekt eine Wohngemeinschaft machen? Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es hier?**

Hier gibt es zwei Varianten: „Entweder Sie nehmen mit Zustimmung des Vermieters alle Mitbewohner als zusätzliche Mieter in den Vertrag auf. Das sichert alle am besten ab, bringt aber bei häufigem Wechsel oder bei Streit Probleme mit sich. Oder Sie schließen Untermietverträge ab. Dazu sind Sie grundsätzlich auch ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt, solange Sie selbst auch einen Teil der Wohnung weiter nutzen“, erklärt Rechtsanwalt Georg Röhner. Ein schriftlicher Vertrag ist natürlich sinnvoll, aber nicht zwingend notwendig. Sobald sich die Bewohner den Zins teilen, liegt ein Untermietverhältnis vor. Gibt es einen Hauptmieter, haftet dieser für die regelmäßige Zahlung und für alle aus dem Vertragsverhältnis erwachsenden Rechte und Pflichten. Wer aus seiner Mietwohnung eine WG machen möchte, sollte sich daher verlässliche und liquide Mitbewohner suchen.

## Hallo lieber Untermieter

**Ich würde gerne ein Zimmer weitervermieten. Worauf muss ich dabei achten? Kann mir der Wohnungseigentümer das verbieten?**

Nur die gänzliche Untervermietung kann vertraglich untersagt werden, die teilweise kann nicht verboten werden. Vorausgesetzt man wohnt selbst in der Wohnung und es gibt keinen Überbelag, also nicht mehr Bewohner als Zimmer. Außerdem darf man nicht übertrieben viel Geld kassieren. „Als unverhältnismäßig hoch gilt die Untermiete, wenn diese die Hauptmiete um mehr als 50 Prozent übersteigt – wobei sonstige Leistungen des Hauptmieters, etwa mitvermietetes Inventar, angemessen zu berücksichtigen sind“, erklärt Rechtsanwalt Thomas Sochor. „Auch wenn Grund zur Besorgnis besteht, dass die Person den Frieden der Hausgemeinschaft stören würde, kann der Vermieter ein Veto einlegen. In der Praxis wird man das aber wohl kaum im Vorhinein feststellen können.“ Endet das Hauptmietverhältnis, führt das nicht automatisch zur Beendigung der Untermiete.

Diese Regelungen gelten nur, wenn die Wohnung dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt. Fällt das Objekt in den Teilanwendungsbereich (Neubau- und Dachgeschoßwohnungen) kann die teilweise Untervermietung sehr wohl vertraglich verboten werden. Wer sich nicht daran hält, hat allerdings nicht viel zu befürchten. Weil nämlich auch im Teilanwendungsbereich die Kündigungsgründe des MRG gelten, stellt die teilweise Untervermietung keinen solchen Kündigungsgrund dar. Der Vermieter kann in diesem Fall nur auf Unterlassung klagen. Anders sieht es bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Weil hier nicht das MRG, sondern das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) zur Anwendung kommt, kann der Vermieter sowohl die gänzliche als auch die teilweise Untervermietung vertraglich untersagen. Ein Verstoß dagegen kann zur Kündigung führen. Auch Zimmer einer Genossenschaftswohnung darf man in der Regel nicht untervermieten.

## Komm rein Kommilitone

**Meine Freundin aus einem anderen Bundesland kommt zum Studieren nach Wien und hat noch keine Wohnung. Darf Sie für ein paar Monate bei mir einziehen? Muss ich das melden?**

Wenn man einen Bekannten oder eine Freundin nur vorübergehend bei sich wohnen lassen möchte, muss man das dem Vermieter nicht mitteilen. „Sie sollten aber sehr genau überlegen, wie Sie das Rechtsverhältnis zu dieser Person gestalten“, betont Rechtsanwalt Georg Röhner. Sobald Geld im Spiel ist, kann es kritisch werden: „Wenn er oder sie für das Wohnen etwas bezahlt, was über die reinen anteiligen ‚Selbstkosten‘ hinausgeht, entsteht schnell – und oft ungewollt – ein Untermietverhältnis, das man dann unter Umständen nicht mehr so leicht wieder auflösen kann.“