

Informationsblatt für VermieterInnen: WOHNUNGEN für Menschen mit positivem Asylbescheid

von Ursula Jennewein 03.10.2015

1. Ausstattung der Wohnung: Was muss vorhanden sein?

- Versorgung mit warmem Wasser
- schimmelfrei/kein feuchtes Mauerwerk
- Duschgelegenheit/WC/Bad
- Küche, Kochmöglichkeit
- Elektrische Installationen
- Böden

Möblierung kann, muss aber nicht vorhanden sein. Bei der Qualität der vorhandenen Möbel ist auf einen guten Hygienestandard zu achten (z.B. Matratzen, Polstermöbel). Es besteht die Möglichkeit, dass die Mieter eine Erstausrüstung an Möbeln vom Sozialamt bzw. über Spenden bekommen, wenn die Wohnung nicht komplett eingerichtet ist.

2. Miete: Was kann ich als Vermieter an Miete verlangen?

Die Miete richtet sich nach dem ortsüblichen Mietzins:

In Innsbruck bedeutet dies dzt. (ca.-Angaben inkl. Betriebskosten):

495,00 für eine Garonniere

750,00 für eine 2-Zimmer-Wohnung

890,00 für eine 3-Zimmer-Wohnung

950,00-990,00 für eine 4-Zimmer-Wohnung

Bei den Betriebskosten ist es so, dass die tatsächlich nachgewiesenen Betriebskosten bezahlt werden. Dazu ist eine Abrechnung der letzten Jahre bzw. eine realistische Schätzung abzugeben.

Außerdem sind maximale Größen von Wohnungen für eine bestimmte Anzahl von Mietern vorgegeben, wobei 110 qm die Obergrenze bei der Größe ist:

- 1 Person maximal 40 qm Nutzfläche
- 2 Personen maximal 60 qm Nutzfläche
- 3 Personen maximal 70 qm Nutzfläche
- 4 Personen maximal 80 qm Nutzfläche
- 5 Personen maximal 90 qm Nutzfläche
- 6 Personen maximal 100 qm Nutzfläche
- 7 Personen maximal 110 qm Nutzfläche (Obergrenze)

3. Vertragsdauer: Wie lange ist die minimale Vertragsdauer des Mietverhältnisses?

Es kommt das übliche Mietrecht zur Anwendung, weil ja Flüchtlinge mit bereits erteilter Aufenthaltsgenehmigung österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt sind, was Wohnung und Arbeit betrifft. Das österreichische Mietrecht unterscheidet zwischen:

- **MEHRPARTEIENHAUS:** Es gibt 3 Parteien oder mehr im Haus.
→ Der Mietvertrag muss in diesem Fall mindestens auf **3 Jahre** abgeschlossen werden. Vorzeitige Auflösung des Vertrages in dringenden Fällen¹⁾ ist möglich.
- **EIN- oder ZWEIFAMILIENHAUS:** Auf der Liegenschaft befinden sich ein oder zwei selbständig nutzbare Wohneinheiten. Ob der Vermieter dort ebenfalls wohnt oder nicht, ist nicht von Bedeutung.

Sonderfall: Ein nachträglich ausgebauter Dachboden zählt nicht als dritte Partei, fällt also ebenfalls unter diese Regelung (eine Sous-Parterre-Wohnung zählt jedoch SCHON als dritte Partei und fällt unter den Punkt „Mehrparteienhaus“).

→ Der Mietvertrag darf **ganz flexibel** gestaltet werden. Es ist z.B. ein Vertrag auf unbestimmte Zeit mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich.

¹⁾ Der Vermieter ist bei allen Wohnungstypen auch ohne besondere Vereinbarung zur sofortigen vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Mieter den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht.

4. Bezahlung: Wer bezahlt die Miete?

Die Menschen mit positivem Asylbescheid schließen auf ihren Namen den Mietvertrag mit dem Vermieter ab. Die Abwicklung des Vertragsabschlusses wird professionell von der Caritas Tirol unterstützt. Weil die Menschen zuerst Deutsch lernen und dann erst eine Arbeit suchen und finden können, bezahlt das Sozialamt direkt die vereinbarte Miete an den Vermieter, solange kein eigenes und ausreichendes Einkommen da ist. Wenn der Mieter ein Einkommen hat, zahlt er jenen Teil der Miete, der ihm möglich ist – das Sozialamt übernimmt immer den Rest der Miete!

5. Vertragsabschluss: Kann ich die Mieter vorher kennenlernen?

Die Caritas Tirol vermittelt und begleitet den oder die Bewerber bei der Wohnungsbesichtigung. Natürlich können Sie die Miet-InteressentInnen kennenlernen und auch gegebenenfalls ablehnen. Wenn jedoch beide Seiten damit einverstanden sind, einen Mietvertrag abzuschließen, dann werden Sie als Vermieter gebeten, zuerst ein sogenanntes „Mietanbot“ auszufüllen. Dieses Mietanbot ermöglicht die Überprüfung der Höchstsätze für die Quadratmeter und den Mietpreis und muss zuerst bewilligt werden. Danach schließen Sie ganz normal den Mietvertrag mit dem Mieter ab. Die Caritas unterstützt den gesamten Prozess, sodass Sie immer kompetente AnsprechpartnerInnen haben! Zur Prüfung des Vertrages können Sie den Amtstag beim Bezirksgericht Innsbruck (Museumstraße 34) jeden zweiten Dienstagvormittag (nach Voranmeldung) nutzen.

6. KONTAKT

Frau Cornelia Saxer, Caritas Tirol, Tel.: 0676 8730 6344

Herr Hannes Neuerer, Caritas Tirol, Tel.: 0676 8730 6306;