





Ja. Aufgrund der Massenzustromrichtlinie der EU haben Flüchtlinge aus der Ukraine in Österreich ein **vorübergehendes Aufenthaltsrecht bis 3. März 2023** und dürfen ihren **Aufenthalts- bzw. Wohnort frei wählen**. Dieses vorübergehende Aufenthaltsrecht besteht ab dem Zeitpunkt der Einreise nach Österreich und wird durch einen „Ausweis für Vertriebene“ dokumentiert, der den Flüchtlingsstatus belegt.

### **Müssen privat untergebrachte Flüchtlinge bei Behörden gemeldet werden?**

Ja. Bei einer privaten Unterbringung muss nach § 3 Abs 1 des Meldegesetzes die Wohnsitzmeldung **innerhalb von drei Tagen nach Bezug der Unterkunft** bei der zuständigen Meldebehörde (Gemeinden/Magistrate) erfolgen, wobei eine entsprechende Bestätigung des Unterkunftgebers (Eigentümer, privater Vermieter etc.) erforderlich ist.

**Anmerkung:** Wer diese Meldepflicht nicht erfüllt, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit Geldstrafe bis zu 726 Euro, im Wiederholungsfall mit Geldstrafe bis zu 2 180 Euro, zu bestrafen.

### **Ich möchte Flüchtlinge in meiner privaten Wohnung unterbringen, weiß aber noch nicht wie lange. Was ist die aus meiner Sicht sicherste Form der Wohnraumüberlassung?**

Da die genaue Aufenthaltsdauer bei Vertriebenen oft nicht absehbar ist, empfiehlt es sich zunächst einen sogenannten Bittleihvertrag abzuschließen. Die Bittleihe („Prekarium“) ist die **jederzeit widerrufbare, unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ohne fixe Laufzeit**.

Als Prekariumsgeber 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.

Außerdem hat ein Prekariumsnehmer nicht den Rechtsanspruch eines Mieters und sind vor allem die **besonderen Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG)**, zB Mindestbefristung von 3 Jahren und Kündigungsschutz (gerichtliche Kündigung durch Vermieter nur bei wichtigem Grund), **nicht anwendbar**.

**Anmerkung:** Obwohl ein Bittleihvertrag auch mündlich geschlossen werden kann, empfiehlt es sich diesen zu Dokumentations- und Beweis Zwecken **schriftlich abzuschließen**. Ein Bittleihvertrag sollte jedenfalls folgende Punkte beinhalten:

- Vertragsparteien
- genaue Bezeichnung der Wohnung/des Wohnraums
- jederzeitige Widerrufbarkeit der Wohnraumüberlassung
- Hinweis auf Unentgeltlichkeit (siehe Punkt 4.)

### **Darf ich für die prekariistische Wohnraumüberlassung auch etwas verlangen?**

Ja, aber hier ist Folgendes zu beachten:

Im Unterschied zur Wohnungsmiete, bei der die Wohnraumüberlassung gegen Entgelt (Mietzins, Betriebskosten) erfolgt, bedarf es für ein Prekarium grundsätzlich der **Unentgeltlichkeit**.

Unentgeltlichkeit liegt nur dann vor, wenn ein Prekariumsnehmer

- gar nichts zahlt; oder
- lediglich ein im Verhältnis zum Nutzungswert nicht ins Gewicht fallendes Entgelt (=Anerkennungszins) zahlt (dies liegt vor, wenn nicht mehr als 10% des ortsüblichen Mietzinses geleistet wird) oder



- nur die ordentlichen Gebrauchskosten (zB Grundkosten Warmwasser und Heizung, Hausverwaltung/Hausbetreuung, Liftbetriebskosten) zu zahlen hat, die durch seinen Gebrauch entstehen.

**Anmerkung:** Wenn ich ein Entgelt über die oben genannten Grenzen hinaus vereinbare, liegt kein Prekarium, sondern in der Regel ein „normaler“ Mietvertrag vor, der dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt!

### **Ich bin selbst Mieter einer Wohnung. Darf ich meine Mietwohnung ganz oder teilweise Vertriebenen zur Verfügung stellen?**

Bevor Sie als Mieter einer Wohnung Vertriebene aufnehmen, ist zu prüfen, ob Sie **im Verhältnis zu Ihrem Vermieter** überhaupt zur Weitergabe der Wohnung bzw. einzelner Räume an Dritte berechtigt sind. Wenn nicht, könnte die gänzliche oder teilweise Wohnraumüberlassung nämlich die Kündigung Ihres eigenen Mietverhältnisses zur Folge haben!

**Anmerkung:** Ob die Überlassung Ihrer Wohnung bzw. einzelner Räume an Dritte vom Vermieter gestattet ist, ergibt sich in den meisten Fällen aus dem Mietvertrag. Selbst wenn im Mietvertrag kein Weitergabeverbot enthalten ist, empfiehlt es sich zur Sicherheit im Vorfeld die Zustimmung des Vermieters zur Wohnraumüberlassung einzuholen.

### **Wer trägt die Kosten einer privaten Unterbringung und Versorgung?**

Die Kosten einer privaten Unterbringung trägt grundsätzlich der Vertriebene. Im Rahmen der Grundversorgung werden vom Land Steiermark jedoch auch Vertriebene, die in Privatwohnungen untergebracht sind, finanziell unterstützt. Betroffene, die selbst organisierten bzw. gemieteten Wohnraum (ohne Betreuung durch den Quartiergeber) in Anspruch nehmen, erhalten vom Land Steiermark dabei folgende Unterstützungsleistungen: **Eine Einzelperson erhält EUR 120,00 und eine Familie EUR 240,00 für die Miete (pro Monat).**

**Anmerkung:** Unabhängig von der Höhe dieser Unterstützungsleistungen darf im Falle einer Bittleihe (Prekarium) der **Anerkennungszins von rund 10% des ortsüblichen Mietzinses nicht überschritten** werden. Bei der Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses dienen Mietspiegel, Vergleichswohnungen, Gutachten oder Mietdatenbanken als Orientierungshilfe.

## **KONTAKT**

*Dr. Roland Heinrich*  
[r.heinrich@scwp.com](mailto:r.heinrich@scwp.com)

*Mag. Heidi Lallitsch*  
[h.lallitsch@scwp.com](mailto:h.lallitsch@scwp.com)