



**Vorarlberg**  
unser Land



# „Sicher Vermieten“ – ein Gewinn für Vermieter und Mieter

Ein Projekt des Landes Vorarlberg gemeinsam mit der  
VOGEWOSI, der Vorarlberger Eigentümerversammlung VEV  
und den Vorarlberger Gemeinden



VORARLBERGER  
EIGENTÜMER  
VEREINIGUNG



VOGEWOSI

## ► Vermieten ohne Risiken und Aufwand

Eine Wohnung zu vermieten ist für Eigentümerinnen und Eigentümer mit Aufwand verbunden. Manche Eigentümer schrecken davor zurück und lassen ihre Wohnung deshalb leer stehen. Sie verzichten dabei auf mögliche Mieteinnahmen. Gleichzeitig steht Wohnraum, der dringend benötigt wird, nicht zur Verfügung. Das Land Vorarlberg, die VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung haben ein Modell ausgearbeitet, das den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein. Die Projektpartner Land, Gemeinden, VOGEWOSI und die Eigentümervereinigung garantieren, dass Eigentümer und Mieter gut betreut werden.



**Karlheinz Rüdissler**  
Landesstatthalter



**Markus Hagen**  
Präsident Vorarlberger  
Eigentümervereinigung



**Hans-Peter Lorenz**  
Geschäftsführer  
VOGEWOSI

## ► Die vier Schritte zum sicheren Vermieten



## ► Kern des Projekts

### Kern des Projekts ist eine Garantie für Vermieterinnen und Vermieter:

Die Projektpartner garantieren wie bei einer Ausfallsbürgschaft, dass

- Miet- und Betriebskostenrückstände und Kosten für Wohnungsinstandsetzungen, welche vom Mieter zu tragen sind, nicht die Vermieter treffen und diese
- keinen Aufwand mit dem Abschluss, der Kündigung bzw. Verlängerung von Mietverträgen haben.

### Was ist meine Leistung als Vermieter bzw. Vermieterin?

- Maximaler Mietzins (20% unter Vorarlberger Richtwert, d.s. derzeit 6,86/m<sup>2</sup> Euro in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, in größeren Gemeinden 7,71/m<sup>2</sup> Euro), für Autoabstellplätze 30,- Euro, für Carports 45,- Euro und für Tiefgaragen 60,- Euro.

- Mieter werden von der Gemeinde vermittelt.

### Welche Wohnung kann ich im Rahmen des Pilotprojekts vermieten?

- Ausschließlich nicht geförderte Wohnungen von Privatpersonen,
- keine Wohnungen von gewerblichen Vermietern und keine Eigenheime.

### Wie muss die Wohnung ausgestattet sein?

Die Wohnung muss einen Mindeststandard erfüllen und muss jedenfalls über einen separaten Eingang sowie über eine eigene Badegelegenheit und ein eigenes WC verfügen.

### Mietverwaltung:

Wenn die Wohnung zur Vermietung im Rahmen dieses Projekts geeignet ist, wird die VOGEWOSI

vom Vermieter mit der Mietverwaltung sowie der Einleitung allenfalls notwendiger rechtlicher Schritte beauftragt. Die Leistungen dieser Mietverwaltung umfassen z.B.:

- Erstellen eines Einzugs- und Auszugsprotokolls.
- Weiterleitung des Mietzinses und der Nebenkosten (z.B. Betriebskosten) an den Vermieter gemäß Mietverwaltungsvertrag.
- Überprüfung und Verwaltung der Mietvertragsdauer und von Kündigungsfristen, allenfalls Einleitung von gerichtlichen Schritten (z.B. Räumungsklagen zur Vermeidung kündigungsgeschützter Mietverhältnisse).
- Bearbeitung von Angelegenheiten betreffend das Mietverhältnis (z.B. Beschwerden) und falls erforderlich Organisation von durch den Mieter verursachten Renovierungsarbeiten auf Grund übergebührliger Abnutzung.

# Beispiele

**1** Frau Müller hat eine Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> und einer zugehörigen Tiefgarage in Dornbirn geerbt, bewohnt sie aber nicht selbst. Weil sie über das Mietrecht nicht klar informiert ist und allenfalls diese Wohnung irgendwann einem Familienmitglied geben möchte, bleibt die Wohnung ungenutzt.

Nun stellt Frau Müller diese Wohnung nach einem persönlichen Beratungsgespräch bei der Vorarlberger Eigentümervereinigung diesem Projekt zur Verfügung. Über Organisation der VOGEWOSI wird diese Wohnung nun über das Wohnungsamt der Gemeinde vermietet. Frau Müller muss nur den Mietvertrag und den Mietverwaltungsvertrag unterschreiben. Kosten entstehen keine. Monatlich erhält sie nun 578,25 Euro an Miete für die Wohnung und 60 Euro für die Tiefgarage. Mietrückstände und Kündigungsschutz können nicht entstehen, dafür garantiert das Land wie bei einer Ausfallsbürgschaft und die VOGEWOSI kontrolliert den Mietverlauf. Nach drei Jahren kann Frau Müller entscheiden, ob sie diese Wohnung weiterhin über dieses Projekt vermietet oder anderweitig nutzt.



**2** Herr Maier bewohnt ein Zweifamilienhaus in Lustenau. Die obere Wohnung mit 60 m<sup>2</sup> steht nach dem Auszug seines Kindes schon länger leer. Vermietet er nun diese Wohnung über das Projekt „Sicher Vermieten“, so erhält er monatlich 462,60 Euro für die Wohnung, 30,- Euro für einen Autoabstellplatz und die anteiligen

Betriebskosten werden künftig vom Mieter übernommen. Sollte die Wohnung nach Auszug des Mieters über Gebühr abgenützt worden sein und kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Instandsetzung nicht nach, organisiert die VOGEWOSI die Renovierung und das Land steht wie bei einer Ausfallsbürgschaft für diese Kosten ein.

Bei Interesse kann direkt mit der teilnehmenden Gemeinde ein kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch vereinbart werden. Diese gibt detaillierte Auskunft. Eine Liste der aktuell an diesem Projekt beteiligten Gemeinden und das Anmeldeformular finden Sie unter [www.vorarlberg.at/sichervermieten](http://www.vorarlberg.at/sichervermieten). Wenn Sie Ihre Gemeinde noch nicht in dieser Liste finden, senden Sie das Anmeldeformular einfach an die Wohnbauförderungsabteilung oder rufen Sie uns an: T +43 5574 511-8080.

**Amt der Vorarlberger Landesregierung**  
Abteilung Wohnbauförderung  
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz  
T +43 5574 511-8080  
[wohnen@vorarlberg.at](mailto:wohnen@vorarlberg.at)  
[www.vorarlberg.at/sichervermieten](http://www.vorarlberg.at/sichervermieten)

**Projektpartner:**  
Geschäftsstelle der Vorarlberger  
Eigentümervereinigung  
Moosmahnstraße 14  
6850 Dornbirn  
T +43 5572 22104