



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwendner

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Rechte & Pflichten beim Zahlen der Miete

Der Mieter schuldet grundsätzlich den vollen, vertraglich vereinbarten Betrag für Raummiete, wobei dessen Fälligkeit im Zahlungsverzugsgesetz (ZGV) seit 16. März 2013 neu geregelt ist.

GRUNDLAGE ZGV: Der Mieter ist verpflichtet, die Miete so rechtzeitig zu überweisen, dass diese bereits am Fälligkeitstag auf dem Konto des Vermieters als Gutschrift aufscheint, und diese nicht mehr erst am Tag der Fälligkeit, wie bisher, überwiesen werden kann.

GRUNDLAGE KSchG: Wenn bei der Vermietung jedoch das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zur Anwendung kommt, d.h. der Mieter als „Verbraucher“ und der Vermieter als „Unternehmer“ gelten, dann ist es nach wie vor ausreichend, den Überweisungsauftrag am Fälligkeitstag zu erteilen.

ZWINGENDE FÄLLIGKEITSFRIST FÜR MIETER: Im Vollanwendungsbereich des Mietrechts (MRG), wie z. B. bei Gebäuden mit mehr als zwei Einheiten, die vor dem 08.05.1945 oder 30.06.1953 oder danach unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln errichtet wurden, hat der Mieter nach dem ZVG (frühestens) am Fünften eines jeden Monats den Mietzins im Vorhinein zu entrichten. Im Vertrag anderslautende Vereinbarungen greifen nur dann, wenn die Zahlungsverpflichtung nach, nie aber vor dem Fünften eines jeden Monats vereinbart wurde. Damit wurde der Fälligkeitstermin per Gesetz von ehemals gängig Ersten auf den Fünften j. M. zugunsten des Mieters geändert.

BERATUNG IM ZWEIFELSFALL: Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob und in welchen Zuständigkeitsbereich des MRG Ihr Mietobjekt fällt, raten wir zur individuellen Beratung. Der ÖHGB Salzburg unterstützt Sie gerne bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:
office@oehgb-sbg.at
www.oehgb-sbg.at