

## IMMOBILIEN NACHRICHTEN

**Mindestens drei Jahre vermieten**Von Bernhard Schreglmann | 12.04.2015 - 00:00 | [Kommentieren](#)

Wer mit seinen Nachbarn gut auskommt, vermeidet unnötige Klagen. Grünlanddeklaration als Preistreiber für die hohen Immobilienpreise in Salzburg geortet.



*Zu Gast bei SN-Moderator Bernhard Schreglmann (l.) war Lukas Wolff, Obmann des Salzburger Haus- und Grundbesitzerbunds.*

Vermieten Sie nie unter drei Jahre, nie, nie, nie", mit dieser eindrücklichen Empfehlung wandte sich Lukas Wolff, Rechtsanwalt und Obmann des [Salzburger Haus- und Grundbesitzerbunds](#), an das Publikum im

SN-Saal. Wolff war Gast im Rahmen der [SN-Vortragsreihe "Meine Immobilie"](#) und sprach zum Thema "Eigentum, Segen und Last" BILD: SN/STAMPFL

Zum Thema Last fielen dem Experten vor allem drei Punkte ein: die Mühen durch die Immobilien vor allem im Alter, der Unfriede rund um die Immobilien und ihr Umfeld, vor allem im Wohnungseigentum, und schließlich die "entlegenen Orte". Wolff nennt als Beispiel einen Mietbau in einem Ort, der keine Zukunft hat.

Viel lieber spricht Wolff von den Freuden des Immobilienbesitzes: "Es ist klar in der Vergangenheit belegt, dass auch über staatliche Krisen und Kriege hinweg die Immobilie am besten gehalten hat." Immobilienbesitz sei ein wahrer Segen, mache den Eigentümer frei und unabhängig, sichere dessen Existenz und Familie und sei ein Anreiz zur Vermögensbildung. "[Immobilienbesitz ist für die meisten Österreicher ein zentrales Anliegen](#). Die überwiegende Mehrheit wohnt auch im eigenen Wohnraum." Dazu komme noch der große volkswirtschaftliche Effekt durch Investitionen privater Bauherren.

Wermutstropfen für ihn sei aber die aktuelle Entwicklung in Salzburg, wo der Anstieg der Preise dazu geführt hätte, dass "man das als Mittelständler nicht mehr erwirtschaften kann". Der Fehler liege darin, dass das Angebot an neuen Wohnungen viel zu gering sei. Wesentlich dazu beigetragen hat nach Ansicht von Wolff zudem die Grünlanddeklaration, die "60 Prozent des Stadtgebiets als Schutzgebiet ausweist". Das habe wesentlich zum Preisanstieg beigetragen.

"Niemand will die Hellbrunner Allee verbauen, aber städtisches Wohnen ist nun einmal anders als ländliches. Den Bauernhof am Alten Markt gibt es nicht." Ländliches Wohnen und Stadt schlössen sich aus.

Immobilienbesitzern gab Wolff eine Reihe von guten Tipps mit auf den Weg. Etwa beim Thema Vermietung. Hier wies er mehrmals auf das eingangs schon erwähnte Faktum hin, Wohnungen niemals kürzer als drei Jahre befristet zu vermieten. Denn dadurch würde ein unbefristetes Mietverhältnis begründet. Ist schon klar, dass der Mieter nicht so lang bleiben wolle, sei ein auf drei Jahre befristeter Vertrag mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung für den Mieter der bessere Weg.

Auch beim Thema "Nachbarn" plädierte Wolff in erster Linie dazu, ein gutes Einvernehmen herzustellen. Aus seiner Erfahrung berichtete er, dass der häufigste Streitgrund die Beschattung durch Bäume sei. Dazu kommen Auseinandersetzungen um Blätter, Äste oder auch den Zaun. Gerade bei Letztgenanntem gebe es eine sehr alte und kaum mehr die Realität abbildende gesetzliche Vorschrift, wonach der Eigentümer für jenen Zaun aufkommen müsse, der sich rechts des Haupteingangs befinde. Das sei aber oft schwer exakt zuordenbar und es bleibe die Frage offen, was mit den drei anderen Grundgrenzen geschehe.

Auch bei den "Dienstbarkeiten" gelte es, die Eintragungen ins Grundbuch genau zu studieren bzw. solche zu veranlassen, um späteren Streit zu vermeiden.

---

Dieser Artikel ist aus der gedruckten Ausgabe der "Salzburger Nachrichten".  
Wollen Sie die "Salzburger Nachrichten" kostenlos testen?

[Hier gehts zur Bestellung!](#)

TEILEN