



FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwendner

Geschäftsführerin des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

DAUERBRENNER: Richtig vermieten

Im Mietrechtsgesetz (MRG) hat der Gesetzgeber die Regeln für eine Vermietung klar definiert. Abhängig vom Zeitpunkt der Errichtung eines Mietobjektes, ob mit oder ohne öffentlicher Mittel, findet das Mietrecht entweder ganz (Vollanwendungsbereich), teilweise (Teilanwendungsbereich) oder gar nicht (Vollausnahme) Anwendung. Zu wissen was genau gilt, ist für jede Vertragserrichtung unerlässlich.

IM VOLLANWENDUNGSBEREICH des MRG (Baujahr vor dem 30.06.1953, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel und mit mehr als zwei abgeschlossenen Einheiten) sind sowohl die Mindestdauer eines Mietvertrages als auch der Mietzins gesetzlich geregelt. Ebenso sind die Betriebskostenposten taxativ, also endgültig, im Gesetz angeführt. Es gelten alle 59 Paragraphen des MRG.

IM TEILAUSSNAHMEBEREICH des MRG ist ebenfalls eine Mindestdauer zu berücksichtigen. Tun Sie dies nicht, haben Sie ein Leben lang (und eventuell über den Tod hinaus gehend) einen kündigungsgeschützten Mieter. Der Mietzins (kein Wucher) und die Betriebskostenposten können jedoch frei festgesetzt werden.

IM VOLLAUSNAHMEBEREICH des MRG gilt der freie Mietzins und es gibt keine Mindestfristen für Vertragsdauern. Es findet kein Paragraf des MRG Anwendung, wohl aber jene des ABGB.

Darüber hinaus ist zu unterscheiden, ob eine Immobilie zum Wohn- oder Gewerbebezug vermietet wird. Auch hier kann es in allen drei Bereichen unterschiedliche Bestimmungen geben. Bedenken Sie daher immer: Unwissenheit schützt vor Strafe nicht! Vermieten Sie darum nie ohne vorherige Beratung – wir unterstützen Sie gerne bei Ihren Vorhaben.



Österreichischer
Haus- und
Grundbesitzerbund
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

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