



RECHTSGÜLTIG Für die Gültigkeit eines Mietvertrages ist die schriftliche Form nicht unbedingt zwingend.
FOTOS: A. KOPF, SHUTTERSTOCK

Gültiger Mietvertragsabschluss

Damit ein Mietvertrag rechtsgültig wird, ist nicht unbedingt die schriftliche Form erforderlich. Das stellt der Oberste Gerichtshof klar.

AKTUELL „Das wirksame Zustandekommen eines Mietvertrages kann in einer Reihe von Fällen von Bedeutung sein und rechtlich erheblich unterschiedliche Konsequenzen nach sich ziehen.“ Darauf verweist Mag. Patrick Piccolruaz, Rechtsanwalt und Immobilienreuhänder in Bludenz. Ein wichtiger Punkt ist etwa das Datum des Abschlusses bei Mietverträgen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Erfolgte das vor dem 31. 12. 2001, so gelten alle Bestimmungen des Mieterschutzes. Danach hingegen ist das Mietrechtsgesetz (Mieterschutz) nicht anwendbar.



„Befristung des Mietverhältnisses muss unbedingt schriftlich erfolgen.“

Mag. Patrick Piccolruaz,
Bludenz

Für einige Bereiche ist die schriftliche Form samt Unterschrift zwingend vorgeschrieben, etwa bei den Vereinbarungen zur Befristung des Mietverhältnisses. Mag. Piccolruaz: „Verstöße dagegen haben schwerwiegenden Folgen: Der Vertrag gilt dann als unbefristet und ist für den Vermieter faktisch unkündbar. Der Altbraum eines jeden Vermieters.“

Schriftlich, aber auch mündlich

Rechtsgültig zustande kommen Mietverträge allerdings auch bereits dann, wenn sich die Vertragsparteien über wesentliche

Vertragspunkte wie Mietobjekt und Mietzins einig sind. „Das kann schriftlich erfolgen, aber auch mündlich sowie etwa durch die Tatsache, dass ein Mieter das Objekt bezieht und Miete bezahlt (konkludente Form).“

Schriftformgebot berücksichtigen

Ein Mietvertrag gilt auch dann, wenn ein Interessent das Angebot des vermittelnden Maklers akzeptiert. Diesem steht dann auch die Provision zu. Mag. Piccolruaz: „Der OGH stellte im Urteil klar, dass mit einer Kurzfassung eines Vertrages, die von Maklern oft

verwendet wird, der Vertrag bereits gültig wird. Das Problem des Schriftformgebotes ist davon aber unabhängig und daher vom Vermieter separat zu berücksichtigen.“



In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

