

Der Makler informiert

Der Mietvertragsabschluss

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

„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. Für einige Bereiche ist die schriftliche Form samt Unterschrift zwingend vorgeschrieben, etwa bei den Vereinbarungen zur Befristung des Mietverhältnisses. Mag. Piccolruaz: „Verstöße dage-



gen haben schwerwiegenden Folgen: Der Vertrag gilt dann als unbefristet und ist für den Vermieter faktisch unkündbar. Der Alptraum 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.“



Mietrecht und Altbauten

Das österreichische Mietrecht ist nicht einfach zu durchschauen. Schwierig wird es, wenn ein Objekt dem „Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)“ unterliegt.

Solche Häuser stehen keineswegs nur in Wien oder Graz. Altbau bedeutet bei einem Mietwohnungshaus, dass die Baubewilligung vor dem 1. Juli 1953 bzw. bei einer Eigentumswohnung vor dem 8. Mai 1945 erteilt wurde. Der für sie vorgesehene „Richtwertmietzins“ gilt auch für zahlreiche Häuser in Vorarlberg. Darauf verweist Ambros K. Hiller, konzessionierter Immobilienmakler, Sachverständiger und Landesstellenleiter des ÖVI, Bregenz. Für unser Bundesland beträgt dieser Richtwert aktuell 8,57 Euro/m² bei Wohnungen der Kategorie A, Zu- und Abschläge sind möglich. Bei befristeten Mietverhältnissen ist ein Befristungsabschlag von 25 Prozent anzusetzen!

Novelle des MRG im Jahr 2002
„Zu beachten sind diese Regelungen besonders dann, wenn zum Beispiel die Erben eines solchen Gebäudes ein

vor 1945 errichtetes größeres Haus umbauen und mehr als drei Wohnungen vorhanden sind bzw. durch den Umbau entstehen“, erläutert Immobilienfachmann Hiller. Während Ein- und Zweifamilienhäuser seit der Novelle des MRG 2002 nicht mehr dem Mietrecht unterworfen sind, kann das in Einzelfällen dennoch geschehen. Ambros K. Hiller nennt das Beispiel eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen, dessen Garage an eine dritte Partei vermietet wird; „Dann ist das Mietrechtsgesetz anzuwenden und bei entsprechendem alten Häusern sogar der Richtwertmietzins.“ Der Wert einer Wohnung bzw. eines ganzen Objektes kann entscheidend davon abhängen, welche Regelung des Mietrechtsgesetzes gilt. Ambros K. Hiller: „Wer ein solches Objekt erwerben oder umbauen und vermieten möchte, sollte sich unbedingt den Rat von Fachleuten einholen. Unterschiedliche Regelungen bestehen nämlich auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dort gilt etwa das Mietrecht, wenn das Mietverhältnis bereits vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen worden ist.“


SILKE MATTLE
IMMOBILIEN


„Die Immobilienmaklerin für Ihre Region!“

Silke Mattle Immobilien · Müsinestr. 4a · 6832 Sulz · T 0043 (0)664 413 99 11
E office@silkemattle-immobilien.at · www.silkemattle-immobilien.at

EIN HAUS ZU VERKAUFEN KANN SCHWER SEIN. ODER GANZ LEICHT.

MIT SICHERHEIT MEHR LEICHTIGKEIT.

T +43 50 414-4400
www.hypo-il.at

IMMOBILIEN & LEASING **HYPÖ** VORARLBERG