

Ihr Rechtsanwalt informiert

Rechtsanwalt Stefan Gamsjäger informiert die
Weekend-Leser regelmäßig über ihre Rechte im Alltag.

Ihr gutes Recht als

(VER)MIETER

Wohnen. Bei Mietverträgen gilt es einige Stolpersteine zu vermeiden. Rechtberatung durch einen Anwalt kann viel Ärger ersparen.

Weekend: Welche wechselseitigen Rechte und Pflichten bestehen bei einem Mietverhältnis?

Stefan Gamsjäger: Wesentlich ist, ob und inwieweit das Mietrechtsgesetz (MRG) zur Anwendung kommt. Bei der Miete von älteren Wohnungen greift meist eine sehr mieterfreundliche Regelung mit Preisschutz und Kündigungsschutz. Bei der Miete von neueren Wohnungen gilt meist nur mehr der Kündigungsschutz. Ab 2002 abgeschlossene Mietverträge in einem Haus mit bis zu zwei Wohnungen oder Geschäften unterliegen hingegen dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Dieses ist eher vermietetfreundlich, es gilt hier weder ein spezieller Preisschutz noch Kündigungsschutz.

Weekend: Was ist bei einer Befristung von Wohnungsmietverträgen zu beachten?

Stefan Gamsjäger: Laut MRG muss schriftlich im Mietvertrag mindestens eine Dauer von drei Jahren eingehalten werden, dies

gilt auch bei jeder Verlängerung. Der Mieter kann nach einem Jahr jeweils zum Monatsletzten schriftlich mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Wenn ein Mietvertrag nach Ablauf der Befristung nicht vertraglich verlängert oder aufgelöst wird, gilt dieser automatisch als auf drei Jahre erneuert. Hier kann der Mieter sofort mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. ACHTUNG: Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre neuerlich nicht vertraglich verlängert oder aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert!

Weekend: Was ist der Unterschied zwischen Haupt- und Untermiete?

Stefan Gamsjäger: Eine Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer, Mieter oder Pächter des Hauses bzw. dem Wohnungseigentümer geschlossen wurde. Eine Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag zwischen dem Hauptmieter und dem Wohnungsu-

chenden abgeschlossen wurde. ACHTUNG: Viele Mietverträge enthalten jedoch ein Verbot der Untervermietung!

Weekend: Was bedeutet der Kündigungsschutz?

Stefan Gamsjäger: Das ist der Schutz des Mieters vor einer Kündigung durch den Vermieter. Dieser darf nur kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt. Dies wäre etwa die Nichtbenutzung der Wohnung; gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes z.B. bei unzulässiger Untervermietung; Tod

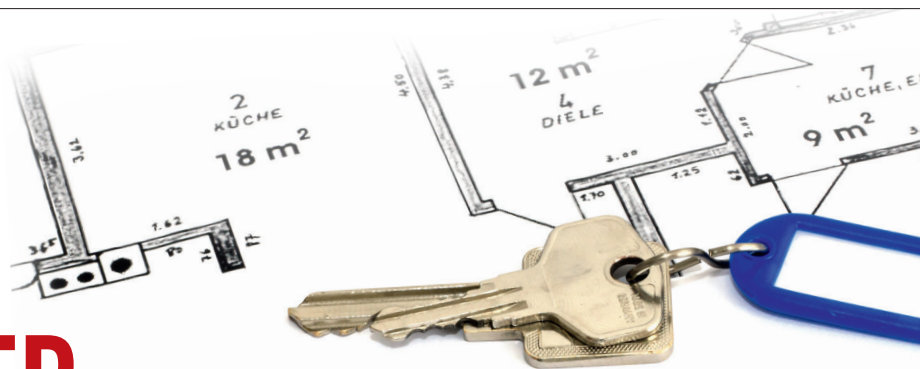
des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen; Nichtbezahlung der Miete und Rückstand trotz Mahnung über mindestens acht Tage; erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes; in gewissen Fällen auch bei Eigenbedarf des Vermieters. ACHTUNG: Wenn das Mietverhältnis des Hauptmieters aufgelöst wird, endet meist auch das Untermietverhältnis, da der Hauptmieter die Wohnung geräumt übergeben muss!

Für rechtliche Auskünfte stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. ■

KONTAKT

Mag. Stefan Gamsjäger
Wilhelm-Greil-Straße 14
6020 Innsbruck
Tel.: 0512 / 93 18 02
office@tiroler-rechtsanwalt.at
www.tiroler-rechtsanwalt.at

Stefan Gamsjäger ist Rechtsanwalt in Innsbruck in Regiegemeinschaft mit den Rechtsanwälten Hannes Wiesflecker und Georg Ganner.



Mietvertrag