

# Immobilienexperten-Tipp



**KR Mag. Dr. Raimund Neuwirther**  
Ombudsman der Kärntner  
Immobilientreuhänder

## Vorsicht vor der privaten Mietfalle!

Sie haben sich für eine Immobilie als Veranlagungsobjekt und damit für sichere Werte entschieden? Gute Wahl! Dann empfehlen wir Ihnen allerdings dringend, auch in Sachen Vermietung den Rat eines ausgebildeten Immobilientreuhänders zu wählen; außer Sie sind Experte in Sachen Mietrechtsgesetz (MRG) und des Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Es reicht nämlich nicht, „sich schon irgendwie zu einigen“.

### Vielfältige Fallstricke

Das Mietverhältnis ist auf mindestens 3 Jahre schriftlich mit Unterschrift aller Vertragsparteien zu be-

fristen, nach oben offen. Sonst gilt der Mietvertrag unbefristet, und die nächsten Generationen haben unter gewissen Voraussetzungen ein Eintrittsrecht. Als VermieterIn sind Sie an die Frist gebunden. Der Mieter kann aber den befristeten Mietvertrag, egal, was im Mietvertrag vereinbart wurde, nach einem Jahr schriftlich mit einer Dreimonatsfrist kündigen. Also bitte nicht darauf verlassen, dass der Mieter die vereinbarte Zeit bleibt oder die Miete zahlen muss! Sollten Sie so eine unbefristete Wohnung zum Selbstgebrauch kaufen, haben Sie keine Möglichkeit, die Wohnung selbst zu benützen, da dann eine Kündigung erst 10 Jahre nach dem Kauf möglich ist. Sie denken, diese Regeln gelten auch für Ferienwohnungen, Wohnungen in Ein- und Zwei-

familienhäusern oder Garagen? Irrtum. Hier kommt nicht das MRG, sondern das liberalere ABGB zum Zug. Deshalb kann die Befristung beliebig lange vereinbart werden, auch mündlich. Der Mieter kann nicht kündigen und muss die Miete zahlen. Ihre Immobilienexperten bewahren Sie davor, dass Ihnen die Gesetze über den Kopf wachsen.

 [immobilienexperten.at](https://www.immobilienexperten.at)



**IMMOBILIEN**TREUHÄNDER  
Die Kärntner Immobilienmakler