



Ihre Ombudsfrau

Daniela Bachal berät Sie gerne



Aus- und Umbau: Was sich für Mieter lohnt

Zahlt es sich aus, Geld in eine Wohnung zu stecken, in der man sich zwar sehr wohlfühlt, die einem aber nicht gehört? Wie sich investitionsfreudige Mieter für die Zukunft rechtlich am besten absichern können.

Unsere Leserin wohnt mit ihrer Familie seit neun Jahren in einem alten Zweiparteienhaus. „Die Vermieterin ist äußerst nett und angenehm, sie kümmert sich sofort um diverse Reparaturen. Wir fühlen uns hier sehr wohl, obwohl die Elektro- und Wasserleitungen eigentlich eine Generalsanierung brauchen würden“, erzählt die Frau. Mit vier Kindern werde ihr die Wohnung aber allmählich zu eng. Deshalb würde sie der Vermieterin gern vorschlagen, auf dem Dachboden, der sich im Rohzustand befindet, zumindest ein Zimmer herzurichten und auch die Kosten dafür zu tragen. Allerdings hätte unsere Leserin

dafür auch gern die Sicherheit, noch länger in der Wohnung bleiben zu können und bei einem Auszug eine Ablöse für die Investition zu bekommen. Immerhin gehe es hier um 15.000 bis 20.000 Euro. „Bisher wurde mein Mietvertrag immer auf fünf Jahre abgeschlossen“, erzählt sie, befürchtet aber, dass selbst ein unbefristeter Mietvertrag keine ideale Absicherung wäre. „Was muss ich rechtlich beachten?“, fragt sie sich.

Wir haben die Juristin Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband Österreichs um ihre Expertise dazu gebeten. „Mietverhältnisse in Zweiparteienhäusern unterliegen leider

nicht dem Mietrechtsgesetz“, sagt sie. Hier kämen die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) zum Tragen. „Mietverträge, die dem ABGB unterliegen, können beliebig befristet werden, also sowohl auf ein Jahr oder auch auf 20 und mehr. Jede Befristung ist zulässig.“

Bei einem unbefristeten Mietverhältnis besteht, wie die Juristin betont, die Möglichkeit, das Mietverhältnis nach den Bestimmungen der Zivilpro-



Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband

zessordnung jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zu kündigen – sofern der Vermieter keinen Kündungsverzicht abgibt. Diese Regelung gelte für beide Vertragsteile. „Selbstverständlich können die Vertragsparteien auch eine längere Kündigungsfrist – zum Beispiel sechs Monate – vereinbaren“, erklärt die Juristin.

Bei einem befristeten Mietverhältnis sieht die Situation ganz anders aus. Walzl-Sirk: „Verein-

KONTAKT

Per Mail: ombudsfrau@kleinezeitung.at oder
Tel.: (0316) 875-4910,
Fax: (0316) 875-4904,
www.kleinezeitung.at/ombudsfrau

WOHNBAUKREDITE

Kein Coronaeffekt bei Zinssätzen

Die AK Oberösterreich holte 12 Angebote für 200.000-Euro-Wohnbaurkredite ein. Das Resultat: Durch die Coronakrise bedingte Preiserhöhungen und Zuschläge waren nicht feststell-

bar. Fixzinsangebote für eine Laufzeit über 15 Jahre mit Zinssätzen gibt es in einer Bandbreite zwischen 1,125 und 1,6 Prozent. Kredite mit variabler Verzinsung gibt es ab 0,375 Prozent.

