

Kommentar

Von Dr. Christian J. Winder

Maßgeschneidert statt von der Stange

Das Internet ist eine unerschöpfliche Quelle des Wissens – leider auch des Halbwissens. Manchmal macht das nichts, häufiger aber kann das fatale Folgen haben: Auf einer Fülle von Webseiten werden Vertragsmuster für Mietverträge zum Herunterladen angeboten – einige kosten etwas, einige wurden von „Usern“ unentgeltlich für Gleichgesinnte bereitgestellt. Mit diesen Texten kann unter Umständen ein brauchbares Ergebnis herauskommen. Genauso gut kann man sich als Vermieter aber einen unkündbaren Mieter einhandeln, dessen Miete nicht wertgesichert wird – oder als Mieter die Rechte nicht ausreichend gewahrt sehen. Ein so wichtiger Umstand darf nicht dem Zufall überlassen werden – hier braucht es eine maßgeschneiderte Lösung, die die Interessen beider Seiten wahrt. Statt eines unkritischen Downloads heißt es: Gehen Sie zu Ihrem Rechtsanwalt!

Dr. Christian J. Winder ist Vizepräsident der Tiroler Rechtsanwaltskammer



Foto: Blickfang fotografie



Über geplante Änderungen wie den Durchbruch einer tragenden Wand oder einen Fenstertausch können Wohnungseigentümer nicht alleine entscheiden.

Fotos: iStock/Brian A. Jackson

Wohnungseigentum: Grenzen der Nutzung

Jüngst hat der Oberste Gerichtshof (OGH) die Vermietung von Privatwohnungen über Buchungsportale wie Airbnb usw. untersagt. Über die Grenzen der Befugnisse im Wohnungseigentum informiert RA Christian Klotz.

Wieso sind diese Vermietungen unzulässig?

Klotz: Es geht um die kurzzeitige Vermietung an Touristen, also quasi um Minihotels. Der OGH fasst dies zu Recht als Widmungsänderung auf. In diesem Fall ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. Ein Mehrheitsbeschluss reicht dafür nicht aus.

Als Eigentümer einer Wohnung darf man also nicht alleine über die Nutzung entscheiden?

Klotz: So ist es. Vielen Wohnungseigentümern ist meist gar nicht bewusst, wofür es die Zustimmung aller anderen Eigentümer in der Hausgemeinschaft bedarf. So darf man z. B. nicht einfach ein Fenster tauschen, einen Balkon verglasen oder eine tragende Wand in seiner Wohnung durchbrechen. Selbst dann nicht, wenn man die gesamten Kosten selbst trägt. Wann immer ein allgemeiner Teil der Liegenschaft in An-

„Wird keine Zustimmung der anderen Eigentümer eingeholt, so können diese auf Unterlassung und/oder Rückbau klagen.“

RA Dr. Christian Klotz



Foto: Legon/Wurm

spruch genommen oder verändert wird, müssen alle Miteigentümer gefragt werden.

Mit welchen Konsequenzen ist zu rechnen, wenn man keine Zustimmung einholt?

Klotz: Jeder der anderen Miteigentümer könnte auf Unterlassung und/oder Rückbau klagen. Die Kostenfolgen wären erheblich. Zudem darf jeder Miteigentümer einen Antrag auf Nutzwertneufestsetzung stellen, wenn sich der Nutzwert geändert haben sollte. Dies ist insbesondere bei Widmungsänderungen

und Balkonverbauten von Relevanz. Mit diesen möglichen Folgen ist auch dann zu rechnen, wenn man die Änderungen oder eine Vermietung behördlich gemeldet und bewilligt erhalten hat.

Was ist, wenn einzelne Miteigentümer nicht zustimmen oder nicht erreicht werden können?

Klotz: Sofern die gewünschte Änderung (auch der Nutzung) ortsüblich ist oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient, kann die Zustimmung vom Gericht ersetzt werden. Dies ist auch im Nachhinein möglich. Ein rein wirtschaftliches Interesse reicht aber nicht. Die Zustimmung eines derartigen Antrages hat nur an einige wenige Miteigentümer persönlich zu erfolgen, bei den anderen reicht ein Hausaushang.

KONTAKTAUFNAHME UNTER
office@advokatur.at

Das 1x1 der erfolgreichen Vermietung

Für die Beurteilung der Rechte und Pflichten aus einem Wohnungs-Mietverhältnis ist zunächst wichtig, ob und inwieweit das Mietrechtsgesetz gilt.

RA STEFAN GAMSJÄGER
www.law-experts.at

Bei Vermietung von älteren Wohnungen greift meist die sehr mieterfreundliche Regelung des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes mit Mietzins- und Kündigungsschutz. Bei neueren Wohnungen gilt unter anderem nur mehr der im Teilanwendungsbereich bestehende besondere Kündigungsschutz vor einer Vermieterkündigung. Ein gesetzlich zulässiger wichtiger Kündigungsgrund ist etwa die Nichtbenützung oder gänzliche Weitergabe der Wohnung – weiters der Tod des Mieters oder das Fehlen Eintrittsberechtigter, die Nichtbezahlung der Miete trotz Mahnung, ein erheblich nachteiliger Gebrauch und in gewissen Fällen auch ein Eigenbedarf des Vermieters.

Laut Mietrechtsgesetz muss bei Wohnungen schriftlich im Mietvertrag eine Mindestdauer von drei Jahren eingehalten werden – dies gilt auch bei jeder Verlängerung. Der Mieter kann dennoch nach einem Jahr jeweils zum Monatsletzten schriftlich mit einer dreimonatigen Frist kündigen. Wenn ein Mietvertrag nach Ablauf der Befristung



„Rechtsberatung und Vertragserstellung durch einen spezialisierten Anwalt kann viel Ärger ersparen.“

RA Mag. Stefan Gamsjäger
Law-Experts Innsbruck

nicht vertraglich verlängert oder aufgelöst wird, gilt dieser automatisch als auf drei Jahre erneuert. Hier kann der Mieter aber sofort mit einer dreimonatigen Frist kündigen. Zu besonderer Vorsicht wird bei bereits erfolgter Vertragsverlängerung geraten. Wird der Mietvertrag nach Ablauf der automatischen Verlängerung nämlich nicht vertraglich verlängert oder aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert.

Ab 2002 abgeschlossene Mietverträge, in einem Haus mit bis zu zwei Wohnungen oder Geschäften, unterliegen hingegen dem eher vermietterfreundlichen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, welches mehr Freiheit zur Vertragsgestaltung lässt.



Wird ein Mietvertrag nach Ablauf der Befristung nicht vertraglich verlängert oder aufgelöst, läuft dieser automatisch drei Jahre weiter.

Fotos: iStock/kenon

Ihre Blanko-Unterschrift kann Sie blank machen!

Ihr Rechtsanwalt berät Sie gerne: www.tiroler-rak.at

DIE TIROLER
RECHTSANWÄLTE



Wir sprechen für Ihr Recht