Kommentar

Von RA Dr. Markus Heis

Achtung! Das ist nur ein Mustertext

Foto: Blickfang photographie

Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung!

Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung! Das ist nur ein Mustertext. Achtung!

RA Dr. Markus Heis ist Präsident der Tiroler Rechtsanwaltskammer

Unser Rechts-Tipp

Worauf Sie als Mieter achten sollten:

- Selbst bei länger vereinbarter Vertragsdauer, ist die Kündigung eines Mietvertrages nach einem Jahr möglich.
- Vermieter müssen die Kosten für bestimmte Erhaltungs- und Reparaturarbeiten tragen.
- Die Kaution muss mit Zinsen vom Vermieter zurückbezahlt werden.
- Ein Mietvertrag wird durch den Tod des Vermieters nicht aufgehoben.

Worauf Sie als Vermieter achten sollten:

- Um einen Mietvertrag wirksam zu befristen, ist eine schriftliche Vereinbarung erforderlich.
- Für Wohnungen die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, muss sowohl die Mitdauer als auch jede Verlängerung drei Jahre betragen.

INFOS UNTER
www.tiroler-rak.at oder
office@tiroler-rak.at

Die Vermietung der eigenen Wohnung als Ferienapparment kann dann problematisch werden, wenn diese kurzfristig erfolgt und neben der Unterbringung weitere Leistungen erbracht werden. Foto: play.google.com/AirBnB-Screenshot

Die Grenzen der kurzfristigen Vermietung

Seine leer stehende Wohnung im Urlaub zu vermieten, erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Über die Grenzen von AirBnB & Co. klärt Rechtsanwältin Barbara Planer auf.

Kann ich meine Eigentumswohnung einfach ins Internet stellen und vermieten?

Planer: Gegen eine Vermietung, die über das Internet vermittelt wird, spricht grundsätzlich nichts. Problematisch ist die Sache dann, wenn die Vermietung kurzfristig erfolgt und neben der Unterbringung weitere Leistungen (z.B. Wäsche, Reinigung, Geschirr) umfasst. Das Anbieten solcher Leistungen neben der reinen Unterbringung wertet der Oberste Gerichtshof nicht mehr als Mietvertrag, sondern als Beherbergungsvertrag.

Kann mir das als Wohnungsbesitzer nicht egal sein?

Planer: Leider nicht. Die Rechtslage ist so, dass die kurzfristige Vermietung in Wohnungseigentumsobjekten in den meisten Fällen gegen die ursprüngliche Widmung zu reinen Wohnzwecken verstößt. Der Oberste Gerichtshof hat entschieden, dass eine Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste eher einem Hotelbetrieb entspricht als dauernden Wohnzwecken und daher unzulässig ist.

Foto: A. Gleiderer

„Bei Ärgernissen wie z. B. erhöhtem Lärmaufkommen haben Nachbarn die rechtliche Möglichkeit einer Unterlassungsklage."

RA Dr. Barbara Planer

Was muss ich befürchten, falls ich meine Wohnung trotzdem kurzfristig vermiete?

Planer: Zuallererst Probleme mit den Nachbarn. Ständig wechselnde Gäste in einem Wohnhaus sind für die meisten Leute ein Ärgernis. Erhöhtes Lärmaufkommen und Verunreinigungen durch die dauernde An- und Abreise der Gäste, die sich häufig nicht an die Hausordnung halten, führen verständlicherweise bei vielen Bewohnern zu Frust. Dagegen besteht für jeden Miteigentümer die rechtliche Möglichkeit einer Unterlassungsklage. Das kann für den jeweiligen Vermieter schnell teuer und unangenehm werden.

Können auch Regelungen getroffen werden, die eine solche Vermietung zulassen?

Planer: Ja, sofern alle Wohnungseigentümer eines Objektes der kurzfristigen Vermietung ausdrücklich zustimmen, ist sie erlaubt. Die Zustimmung sollte man sich am besten schriftlich geben lassen. Unter besonderen Voraussetzungen kann auch das Gericht die Genehmigung erteilen. Auf jeden Fall ist zu empfehlen, sich bei komplizierten Sachverhalten wie diesem von einem fachkundigen Rechtsanwalt beraten zu lassen.

KONTAKTAUFNAHME UNTER
kanzlei@rechtsanwalt-planer.at

Augen auf beim Wohnungskauf

Der Kauf von Immobilien erfordert ein hohes Maß an rechtlicher Umsicht und Vorsicht, weiß Rechtsanwalt Axel Fuith aus der Praxis.

Welche Stolpersteine sind zu beachten?

Fuith: Da auch Kaufverträge über Immobilien durch Handschlag abgeschlossen werden können, rate ich dringend, vorher den Ratschlag eines Rechtsanwaltes einzuholen. Dieser prüft im Vorfeld nicht nur den Grundbuchstand, sondern auch die Urkunden. Oft sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nur diesen Urkunden zu entnehmen. Es gibt Fälle, in denen Wege zwar vor Ort bestehen, die aber nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Überprüfen Rechtsanwälte auch die Bebaubarkeit und die Nutzungsmöglichkeiten von Liegenschaften?

Fuith: Der Rechtsanwalt überprüft auch öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die einer gewünschten Bebauung oder Nutzung entgegenstehen. Der Inhalt von Raumordnungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist oft schwer verständlich. Derartige Beschränkungen haben Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit. Nicht vergessen werden darf, dass ein Verbot von Freizeitwohnsitzen besteht, die nicht als solche festgestellt sind.

Welcher Rechtsanwalt ist der Richtige?

Fuith: Beim Rechtsanwalt ist es wie beim Arzt. Das Wichtigste ist das Vertrauensverhältnis und die Kompetenz. Wer sich in diesem Bereich besonders gut auskennt, ist im Verzeichnis auf der Homepage der Tiroler Rechtsanwaltskammer ersichtlich. Ich gebe den dringenden Ratschlag, sich nicht einen Rechtsanwalt, den der Verkäufer oder der Makler vorgibt, aufdrängen zu lassen. Es gibt grundsätzlich ein Recht auf freie Rechtsanwaltswahl.

Foto: R. Mayr

„Beim Rechtsanwalt ist es wie beim Arzt. Das Wichtigste sind das Vertrauensverhältnis und die Kompetenz."

RA Dr. Axel Fuith

Mit welchem Honorar ist bei der Beauftragung eines Rechtsanwaltes zu rechnen?

Fuith: Der Rechtsanwalt des Vertrauens wird im Vorhinein ein Pauschalhonorar vereinbaren. Damit gibt es keine Überraschungen, auch wenn der Leistungsumfang dann größer wird. Die Beratung durch einen Rechtsanwalt rechnet sich gerade beim Immobilienkauf immer. Schließlich geht es hier um große Summen und es sind erhebliche rechtliche Schwierigkeiten zu überwinden.

KONTAKTAUFNAHME UNTER
axel@fuith.eu

Rechtsanwälte prüfen im Vorfeld eines Immobilienkaufs nicht nur den Grundbuchstand, sondern auch die Urkunden. Foto: iStock/kzenon