

## Augen auf beim Kauf einer Liegenschaft

Bei einem Kauf sollte man grundsätzlich sorgfältig und überlegt vorgehen. Das gilt ganz besonders bei Kaufverträgen von Grundstücken, Häusern oder Wohnungen, da hier meist hohe Geldbeträge im Spiel sind.

Ein Liegenschafts Kaufvertrag muss daher genau durchdacht und rechtlich abgesichert sein. Damit man weder als Käufer noch als Verkäufer das Nachsehen hat, empfiehlt es sich für beide Vertragspartner, den Kaufvertrag über einen Rechtsanwalt als Treuhänder abzuwickeln. Damit ist sichergestellt, dass der Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis erst dann erhält, wenn der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch steht.

Haben Sie Fragen zum Kauf einer Immobilie? Dann sprechen Sie mit Ihrer Rechtsanwältin oder Ihrem Rechtsanwalt. Er bzw. sie wird Sie gerne beraten.

### Unser Rechts-Tipp

Was Sie als Vermieter von (Ferien-)Wohnungen oder Zimmern vor dem Anbieten über Plattformen prüfen sollten:

- Brauche ich eine Gewerbeberechtigung?
- Brauche ich eine Betriebsanlagenebewilligung?
- Bin ich hinreichend versichert?
- Holen Sie dazu anwaltlichen Rat ein.

Worauf Sie als Käufer bzw. Verkäufer einer Eigentumswohnung oder Liegenschaft achten sollten:

- Der Teufel liegt im Detail: Verzichten Sie darauf, selbst Vorverträge oder Kaufverträge zu verfassen.
- Wenden Sie sich unbedingt bereits vor Errichtung eines Vorvertrages, eines Kaufvertrages an Ihren Rechtsanwalt. Er berät Sie rechtzeitig, bewahrt Sie vor Risiken und verhindert professionell teure Folgeprozesse, die ein Vielfaches seines Honorars ausmachen können.

#### INFOS UNTER

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



Die Zimmer über eine Plattform anbieten und alles ist geritzt? – So simpel ist Privatvermieten nicht. Fotos: iStock, Holy

# Fallstrick Vermietung von Bed and Breakfast

Die Vermietung über Plattformen bedarf wegen der rechtlichen Konsequenzen einer umfassenden rechtlichen Beratung, betont der Innsbrucker Rechtsanwalt Martin Fuith.

*Die Vermietung von Wohnungen oder Zimmern über Plattformen ist doch eine einfache Angelegenheit?*

**Fuith:** Es müssen die gesetzlichen Regeln eingehalten werden, neben privatrechtlichen Bestimmungen auch wesentliche verwaltungsrechtliche Bestimmungen.

*Braucht man für das Vermieten über derartige Plattformen als Vermieter irgendwelche Berechtigungen?*

**Fuith:** Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat entschieden, dass im konkreten Fall durch den Vermieter das Gastgewerbe ausgeübt wird. Dies wurde auch damit begründet, dass eine umfassende Verwaltungstätigkeit entfaltet wird – auch wenn diese durch die Plattform für den Vermieter erbracht wird.

*Ist diese Berechtigung schwierig zu erlangen?*

**Fuith:** Wenn nicht mehr als zehn Betten bereitgestellt werden, ist kein Befähigungs-

*„Vor Vermietungen über Internet-Plattformen wird empfohlen, anwaltlichen Rat einzuholen.“*



RA Mag. Martin Fuith, LL.M.

nachweis erforderlich, aber dennoch eine Gewerbebeantragung.

*Gibt es noch weitere rechtliche Folgen?*

**Fuith:** Auch wenn das Gastgewerbe als freies Gewerbe ausgeübt wird, stellt sich die Frage, ob eine Betriebsanlagenebene genehmigung notwendig ist.

*Falls sie erforderlich ist: Was würde geschehen, wenn man jetzt ohne eine solche Betriebsanlagenebene genehmigung vermietet?*

**Fuith:** Davon muss dringend

abgeraten werden. Abgesehen davon, dass der Betrieb geschlossen wird, folgen Geldstrafen und Ungemach wegen fehlender Versicherung, wenn es brennt oder ein Gast einen Unfall hat.

*In meinem Haus kann ich aber, wenn ich eine solche Gewerbeberechtigung und Betriebsanlagenebene genehmigung habe, problemlos über Plattformen vermieten?*

**Fuith:** Bei der Widmung als Wohngebiet darf eine Beherbergung von Gästen, die der Gewerbeordnung unterliegt, nicht erfolgen. Zusammenfassend wird daher empfohlen, bei Vermietungen über Plattformen vor dem Anbieten anwaltlichen Rat einzuholen. Gewerbeberechtigung, Betriebsanlagenebene genehmigung und Haftungsfragen sind von existentieller Bedeutung für den Vermieter.

WEITERE INFOS UNTER  
www.fuith.eu