



WOHNTELEFON: 01/52 65 760

BREITENEDER
IMMOBILIEN & PARKING

Neue
Wohnung?

www.bip-immobilien.at

Darf ich meine Wohnung zeitweise über Airbnb vermieten?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: **Barbara Walzl-Sirk** – Mieterschutzverband

EINTRITTSRECHT

Meine Tante wohnt seit über dreißig Jahren in einer Mietwohnung. Da sie nun auf Hilfe angewiesen ist, wird mein Sohn zu ihr ziehen und sie im Alltag unterstützen. Gibt es eine Möglichkeit, dass das Mietrecht für ihn „vorgesichert“ wird? Würde der Zins gleich bleiben?

Im Mietrechtsgesetz gibt es Regelungen, wer im Todesfall in die Mietrechte des verstorbenen Hauptmieters eintreten kann. Eintrittsberechtigte sind demnach der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie, also zum Beispiel Kinder, einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister. Diese Personen müssen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter gelebt haben. Für Nichten und dessen Nachwuchs gibt es somit kein gesetzliches Eintrittsrecht. Wenn Sie die Wohnung für Ihren Sohn gerne nach dem Tod der Tante anmieten wollen, würde ich Ihnen raten, mit dem Vermieter direkt das Gespräch zu suchen. Es liegt aber in seinem Ermessen, ob er Ihnen bzw. Ihrem Sohn das Apartment überlassen möchte. Der Zins wird sich sicherlich nach den derzeitigen Höhen richten.

VERMIETUNG

Ich möchte meine Eigentumswohnung auf Airbnb wochen- oder tageweise zur Nutzung anbieten.

Brauche ich dafür die Zustimmung aller Eigentümer? Kann eine fehlende Unterschrift notfalls durch das Gericht ersetzt werden?

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, den Wohnungseigentumsvertrag zu überprüfen. Dort finden Sie, zu welchem Zweck das Objekt gewidmet ist – ob zu Wohnzwecken, zu Ferienzwecken oder als Geschäftsraum. Laut Oberstem Gerichtshof darf eine Wohnung, die zu Wohnzwecken dient, nicht für touristische Nutzungen vermietet werden – es sei denn, sie wurde vorher umgewidmet. Für eine Umwidmung braucht man die Einwilligung aller anderen Wohnungseigentümer. Eine fehlende Zustimmung der anderen kann eventuell durch einen Antrag an das Bezirksgericht durch den Außerstreitrichter ersetzt werden. Der Richter wird zu prüfen haben, ob mit der Umwidmung schutzwürdige Interessen der übrigen Wohnungseigentümer verletzt werden oder ob diese Änderung eine Gefahr für die Sicherheit von

Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge hat.

SANIERUNG

Unser Vermieter hat angekündigt, dass die Außenfenster sowie die Fassade kommenden Jahr saniert werden sollen. Muss ich als Mieter die Kosten mittragen?

Laut Mietrechtsgesetz fällt die Erhaltung der Außenfenster sowie der Fassade in die Verpflichtung des Vermieters. Die hierfür entstehenden Kosten müssen über die Hauptmietzinsreserve abgerechnet werden. Reichen die Einnahmen der letzten und künftigen zehn Jahre nicht aus, um die dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten durchführen zu können, kann der Vermieter bei der Schlichtungsstelle bzw. beim zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Mietzinserhöhung einbringen. Im Zuge dieses Verfahrens wird dann geprüft, ob die Tätigkeiten notwendig und preisangemessen sind. Weiters werden im Zuge dieses Verfahrens die Mieten zunächst auf die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzins angehoben. Können die Arbeiten damit noch immer nicht finanziert werden, wird das noch übrigbleibende monatliche De-

ckungserfordernis auf die Nutzflächen umgelegt und monatlich den Mietern vorgeschrieben. Eine Höchstgrenze hierfür gibt es im Gesetz nicht.

EIGENTUM

Unser Hausverwalter hat einen Scheinwerfer an die Fassade des Hauses angebracht, direkt bei unserer Eigentumswohnung. Außerdem befinden sich mittlerweile fünf Satellitenschüsseln am Dach, zugestimmt haben wir jedoch nur einer. Darf er das?

Es steht dem Verwalter nicht zu, einem Wohnungsbesitzer die Anbringung eines Scheinwerfers oder einer SAT-Anlage zu gestatten. Dies liegt immer im Bereich der Eigentümer, die hierfür kontaktiert werden müssen. Hängt nun jemand solche Objekte auf, ohne die anderen zu befragen, können Sie die Entfernung dieser auch durch das Gericht erzwingen.

„Laut Oberstem Gerichtshof darf eine Wohnung, die zu Wohnzwecken dient, nicht für touristische Nutzungen vermietet werden – es sei denn, sie wurde vorher umgewidmet.“ Barbara Walzl-Sirk



**NÄCHSTER
TERMIN:**

Peter Hauswirth
Rechtsanwalt Kanzlei Hauswirth-Kleiber
9. Jänner / 10 bis 11 Uhr