



works

Newsletter Immobilienrecht Issue 4|2019

Kurzzeitvermietung wird weiter eingeschränkt

Kurzzeitvermietung, über Online-Plattformen wie Airbnb und Co., wird zunehmend durch gesetzliche Verbote eingeschränkt. Nach der Wiener Bauordnung folgt nunmehr (womöglich) das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Wiener Bauordnung – seit 22.12.2018 in Kraft – sieht vor, dass gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnzonen unzulässig ist (§ 7a Abs. 3 WrBO). Das bedeutet, dass eine Vermietung über Airbnb in Wien nur außerhalb der Wohnzonen erlaubt ist.

Nunmehr soll Kurzzeitvermietung auch im gemeinnützigen Bereich verboten werden: Die Novelle zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, die sich als Ministerialentwurf in Begutachtung befindet, hält ausdrücklich fest, dass die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen, nicht zur kurzfristigen gewerblichen Nutzung für touristische Beherbergungszwecke erfolgen darf (§ 8 Abs. 3 letzter Satz 140/ME XXVI. GP).

Die Erläuterungen zum Gesetzesentwurf stellen weiters klar: Das Verbot soll auch gelten, wenn nach Errichtung der Baulichkeit das Eigentum an einen nicht gemeinnützigen Erwerber übergeht oder die Bauvereinigung den Gemeinnützigkeitsstatus verliert (ErIME 140 BlgNR XXVI. GP, 3).

Fazit: Bei Kurzzeitvermietung insbesondere über Online-Plattformen ist große Vorsicht geboten – die Querschnittsmaterie bietet rechtlich viele Überraschungen.

Manuela Maurer-Kollenz / Anna Schimmer

Neues zu den Maklerpflichten!

Nach ständiger Rechtsprechung ist unzweifelhaft die Haftung für Fehlinformationen des Maklers zu bejahen, wenn ihn ein Verschulden trifft. Für die Richtigkeit einer bloß weitergegebenen Information eines Dritten, haftet der Makler aber grundsätzlich nicht (RIS-Justiz RS0112586).

Eine besondere Nachforschungspflicht des Maklers besteht grundsätzlich nicht. Für die Beurteilung der Nachforschungspflicht ist wesentlich, ob eine Veranlassung besteht, an der Richtigkeit der Information zu zweifeln. Der Makler ist verpflichtet, sämtliche Informationen über das Geschäft,



works

sowohl die günstigen wie die ungünstigen, weiterzugeben, er ist aber nicht verpflichtet, sich über die Wahrheit der ihm zugekommenen Informationen zu vergewissern. Er darf lediglich nicht den Eindruck erwecken, er habe den Wahrheitsgehalt überprüft. Eine Aufklärungspflicht, die einer anwaltlichen Beratungstätigkeit gleichkommt, trifft den Makler nicht (RIS-Justiz RS0112587).

Erklärt die Verkäuferin dem Makler, wie erst kürzlich der oberste Gerichtshof zu beurteilen hatte (OGH 24.01.2019, 9 Ob 96/18k), dass die Baubewilligungen bei einem bereits Jahrzehnte alten Hotel einwandfrei sind, muss der Makler nicht per se damit rechnen, dass es sich um einen Schwarzbau handelt. Auch hat er sich nicht über die Richtigkeit der Information zu vergewissern. Die Tatsache allein, dass der Verkäufer dem Makler keine Baupläne aushändigte, muss bei diesem nicht zwingend Zweifel an der Baubewilligung erwecken. Auch plausibel könne sein, dass die Pläne verloren gegangen sind.

Damit wurde im gegenständlichen Fall die Nachforschungspflicht des Maklers verneint. Der Makler darf jedoch – wie auch bisher nach ständiger Rechtsprechung – nicht den Eindruck erwecken, er habe die Richtigkeit einer Information überprüft.

Manuela Maurer-Kollenz / Anna Schimmer

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz

Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle

Partnerin

Mag. Anna Schimmer

Rechtsanwältin

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH

Rockgasse 6, 1010 Wien

www.mplaw.at