



Newsletter Immobilienrecht Issue 8|2020

Liegenschaften im Miteigentum wider Willen

Oft sind zwei oder mehrere Personen Eigentümer einer Liegenschaft. Sie halten sogenannte „schlichte Anteile“, wenn kein Wohnungseigentum begründet ist. Solches Miteigentum entsteht nicht selten nach dem Tod des ursprünglichen Alleineigentümers durch Aufteilung im Erbwege. Auch Scheidungen führen zu plötzlich ungeliebten Eigentümergemeinschaften. Zwist um Nutzung und Erhaltung veranlassen Miteigentümer zum Verkauf ihrer Anteile oder zur Aufhebung der Eigentümergemeinschaft. Der mit Teilungsklage geltend zu machende Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung bedarf keiner Begründung. Nur die Teilungshindernisse der Unzeit und des Nachteils der übrigen können der Teilungsklage entgegengesetzt werden. Eine Teilungsklage führt letztendlich zur Versteigerung der Liegenschaft oder – unter bestimmten Voraussetzungen – zur Wohnungseigentumsbegründung. Fehlen wichtige Gründe ist eine Teilungsklage aber dann ausgeschlossen, wenn die Miteigentümer auf die Geltendmachung des Teilungsanspruchs verzichtet haben. Ein solcher Verzicht kann nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend durch schlüssige Handlung vereinbart werden. Ein kürzlich ergangenes Urteil des OGH (5 Ob 99/20z) hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob ein zwischen Ehegatten zum Zweck der Sicherung und der Erhaltung des Familienbesitzes wechselseitig eingeräumtes Belastungs- und Veräußerungsverbot dem Anspruch auf Aufhebung der Eigentümergemeinschaft entgegensteht. Im gegenständlichen Fall wurde es als rechtsgeschäftliche Fortsetzungsvereinbarung und damit schlüssiger Verzicht auf den Teilungsanspruch gewertet. Ob der schlüssige Teilungsverzicht grundsätzlich über die Dauer der Lebensgemeinschaft hinaus wirken sollte, ist aber eine Frage der Auslegung der Vereinbarung im Einzelfall – so der OGH. Darum prüfe, wer sich bindet!

EuGH: AirBnB-Auflagen in Frankreich zulässig

Inmitten der CORONA-Krise erlässt der EuGH eine Grundsatzentscheidung zur bereits angeschlagenen Kurzzeitvermietung: Europäische Mitgliedstaaten dürfen Kurzzeitvermietung über Plattformen wie AirBnB zur Bekämpfung von Wohnnot, Verschlechterungen des Zugangs zu Wohnraum und Spannungen der Immobilienmärkte notfalls beschränken. Dies hat der Europäische Gerichtshof erst kürzlich zu einer französischen Bestimmung ausgesprochen.

works

Der EuGH hat mit Urteil vom 22.09.2020, C-724/18, die französische Regelung bestätigt, die im Wesentlichen eine Bewilligungspflicht von der Umwidmung von Wohnungen in Apartments für kurzzeitige Vermietungen in Großstädten vorsieht. Zwei Anbieter von Kurzzeitvermietungs-Plattformen wollten den französischen Einschränkungen den Kampf ansagen und sind vor dem EuGH gescheitert. Die französischen Auflagen widersprechen nicht der europäischen Dienstleistungsrichtlinie. So ist es aus europäischer Sicht zulässig, wenn eine nationale Regelung die Genehmigung von Kurzzeitvermietung von einem Ausgleich durch gleichzeitige Umwidmung von anders genutztem Raum in Wohnraum abhängig gemacht. Auch ist es sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig, wenn die Kurzzeitvermietung nur dann keiner Genehmigungspflicht unterliegt, wenn der Vermieter in der Wohnung etwa seinen Hauptwohnsitz hat.

Die französischen Regelungen sind im Ergebnis mit den österreichischen Landesvorschriften weitgehend vergleichbar. Doch die drakonischen Strafen in Frankreich verwundern: Bei Zuwiderhandlung kann nach Ablauf einer behördlich festzulegenden Frist ein Zwangsgeld in Höhe von täglich bis zu EUR 1.000 für jeden Quadratmeter Nutzfläche der rechtswidrig umgewidmeten Wohnung verhängt werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Verwaltung die Wohnung auf Kosten des Zuwiderhandelnden von Amts wegen räumen und die erforderlichen Arbeiten durchführen. Der Kampf gegen die Kurzzeitvermietung ist nunmehr um eine Facette reicher.

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz
Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle
Partnerin

Mag. Anna Schimmer
Rechtsanwältin

Mag. Gabriel Eder
Rechtsanwaltsanwärter