



Seitens des Gesetzgebers bestehen zunehmend Tendenzen, die gewerbliche Nutzung von Wohnungen hintanzuhalten.

Manuela Maurer-Kollenz

Im Wohnkrone-Interview: Manuela Maurer-Kollenz

Foto: Fotolia

Weshalb werden sogenannte „Miet-Befristungen“ aktuell so intensiv diskutiert?

Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG), die teils sehr mieterfreundliche Rechtsprechung, aber auch die laufenden politischen Diskussionen zum Thema „Mieten und Wohnen“ lassen das Vermieten immer riskanter erscheinen und veranlassen viele Vermieter dazu, größtenteils nur mehr befristete Mietverträge abzuschließen, um einen Mieter wieder loswerden zu können. Denn: Im Anwendungsbereich des MRG können unbefristete Mietverträge vom Vermieter nur gerichtlich und bei Vorliegen eines im MRG geregelten wichtigen Grundes aufgekündigt werden.

Aus Sicht des Mieters: Was hat bei befristeten Mietverhältnissen zu gelten?

Zu beachten ist, dass die Vertragsdauer eines befristeten Mietverhältnisses über eine Wohnung – sowohl im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG – mindestens drei Jahre betragen muss. Die Mindestdauer ist beim Erstabschluss des Mietvertrages und bei jeder Verlängerung zu beachten. Fällt ein

Mietvertrag allerdings in den Vollarwendungsbereich des MRG, nämlich bei Mieten in Altbauten oder im geförderten Neubau, dann ist beim Mietzins ein Befristungsabschlag von 25 Prozent zu berücksichtigen.

Und wann kann der Mieter eine „befristete Wohnung“ prinzipiell kündigen?

Der Mieter kann ein befristetes Mietverhältnis bereits nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten schriftlich aufkündigen.

Themenwechsel: Wie sieht der aktuelle rechtliche Stand bei Online-Kurzzeitvermietungen aus?

Bei der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungen über Onlineplattformen können sich vor allem wohnungseigentumsrechtliche Beschränkungen ergeben. Grundsätzlich kann ein Wohnungseigentümer seine Wohnung vermieten, ohne dass dies der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfte. Hingegen kann die kurzfristige Vermietung einer Wohnung an ständig wechselnde Personen aufgrund der damit verbundenen hohen Frequenzierung des Wohnhauses eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer darstellen.

Was könnten also die übrigen Wohnungseigentümer gegen

„wildes Kurzzeitvermieten“ unternehmen?

Sofern eine Wohnung als „Wohnung“ gewidmet ist, ist für die „touristische Beherbergung“ eine Widmungsänderung im Wege der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer erforderlich. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung dennoch zu touristischen Zwecken ohne die Zustimmung aller anderen oder ohne gerichtliche Genehmigung, besteht die Gefahr, dass er von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung verklagt wird.

Wie positioniert sich hier der Gesetzgeber?

Seitens des Gesetzgebers bestehen zunehmend Tendenzen, die gewerbliche Nutzung von Wohnungen hintanzuhalten. So soll beispielsweise durch die Novelle der Wiener Bauordnung 2018 klargestellt werden, dass eine gewerbliche Nutzung für Beherbergungsbetriebe „üblicherweise“ nicht in Wohnungen stattfindet und daher mit der Widmung Wohnung nicht im Einklang steht.



Dr. Manuela Maurer-Kollenz
ist Partnerin der Müller Partner
Rechtsanwälte GmbH

Über die Kanzlei

Müller Partner ist eine Wirtschaftsanwaltskanzlei mit starkem Schwerpunkt im Bau- und Immobilienrecht. Die Kanzlei setzt auf Innovationsmanagement und eine laut Eigenaussage „ganzheitliche Problemlösungskultur“. Die Zusammenarbeit der juristischen Praxisgruppen Immobilienrecht und Baurecht ermöglicht eine umfassende rechtliche Betreuung von Bauträgern und Projektentwicklern sowie von privaten und institutionellen Immobilieneigentümern und Investoren. Infos unter www.mplaw.at