Zustimmung nötig. Wer eine Wohnung in einer Eigentumsanlage kurzfristig an Touristen vermieten möchte, benötigt dazu die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer. Fotos: RainerSturm/pixelio.de/SHUTTERSTOCK

Wohnung oder Ferienwohnung

Aktuell. Wer eine Wohnung in einer Eigentumsanlage jeweils für kurze Zeit an Gäste vermietet, muss mit Problemen rechnen.

„Die Eigentumswohnung ist nicht einfach als Ferienappartment nutzbar.

MAG. PATRICK PICCOLRUAZ, BLUDENZ

„Auch die Nutzung einer einzigen Wohnung in einer Eigentumsanlage als Ferienappartement für Touristen kann eine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer darstellen. Das hat der Oberste Gerichtshof kürzlich entschieden." Immobilienfachmann und Rechtsanwalt Mag. Patrick Piccolruaz, P&M Immobilien GmbH, Bludenz, erinnert daran, dass in einem solchen Fall die Zustimmung sämtlicher anderer Wohnungsinhaber notwendig ist. „Sonst kann jeder Wohnungseigentümer mittels Unterlassungsklage vorgehen." Das gilt auch dann, wenn Wohnungseigentümer eine der Internetplattformen nützen, die sich auf die Vermittlung solcher Privatunterkünfte spezialisiert haben.

Kurzzeitvermietungen sind heikel

In einer Wohnanlage darf die Wohnung nur so genutzt werden, wie es der Widmung („individueller Wohnbedarf") entspricht. Laut OGH-Entscheidung kann die Vermietung an ständig wechselnde Personen der vertraglichen Widmung unter Umständen widersprechen. Mag. Piccolruaz: „Dies sei insbesondere dann der Fall, wenn neben der Gebrauchsüberlassung weitere Leistungen erbracht werden wie Reinigung oder Bettwäsche." Die kurzfristige Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer oder durch Familienmitglieder in unterschiedlichen zeitlichen Abständen stellt allerdings kein Problem dar.

Steuern und Gewerbeberichtigung

Ist die Vermietung auf Gewinn angelegt, sind auch die Steuervorschriften zu beachten. Wenn jemand seinen Gästen neben der Reinigung noch Bettwäsche, Badetücher etc. anbietet, kann eine „gewerbliche Tätigkeit" vorliegen, für die eine entsprechende Genehmigung erforderlich ist.

! In „Immobilien aktuell" geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

Die Widmung „individueller Wohnbedarf" schließt die Nutzung als Ferienappartement aus.

Wer Touristen beherbergt, muss auch an das Gewerberecht und die Steuern denken.