Nachbarn können Kurzzeitvermietungen nicht verhindern

Serviced Apartments sind laut OGH-Entscheidung zulässig, wenn Spielregeln eingehalten werden

Martin Foerster

In Zeiten steigender Immobilienpreise für Eigentumswohnungen bei stabilen Mietzinsen wird die Vermietung von Wohnungen zusehends uninteressant. Die Eigentümer solcher Wohnungen greifen gerne auf alternative Verwertungsmöglichkeiten zurück. Eine von ihnen ist das Anbieten sogenannter Serviced Apartments. Bei solchen Verträgen werden voll ausgestattete Wohnungen für ein paar Tage bis mehrere Monate an Touristen oder Geschäftsreisende, die länger in der Stadt sind, überlassen. Der Vermieter stellt Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung, auf Wunsch wird auch während des Aufenthalts gewechselt und die Wohnung gereinigt. Wie bei einem Hotelvertrag bezahlen die Gäste einen Pauschalpreis, Strom, Gas und WLAN sind ebenso inkludiert wie die Endreinigung. Da solche Verträge vom Mietrechtsgesetz ausgenommen sind, lassen sich gegenüber der bloßen Raummiete beachtliche Mehreinnahmen erzielen.

Nächtliches Kofferrollen

Wenig Freude mit einer derartigen Nutzung haben die übrigen Hausbewohner. Stets wechselnde Gäste, die die Wohnung im Internet gefunden und gebucht haben, kommen nachts kofferrollend an, Sachbeschädigungen häufen sich, das Haustor wird nicht versperrt, am Gang wird geraucht.

Es verwundert also wenig, dass sich kürzlich der Oberste Gerichtshof mit der Frage beschäftigen musste, ob die übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft dieses Treiben verhindern können. Im Anlassfall waren die Serviced Apartments in den zwischen den Wohnungseigentümern getroffenen Vereinbarungen nur für Wohnzwecke gewidmet. Nun ist unstrittig, dass der Eigentümer seine Wohnung vermieten darf, solange der Mieter sie ebenfalls zu Wohnzwecken nutzt. Hingegen ist die Nutzung eines zu Wohnzwecken gewidmeten Objekts als Hotel genauso unzulässig wie etwa die Nutzung als Ordination oder Kanzlei.

Die Grenze ist laut OGH dort zu ziehen, wo schutzwürdige Interessen der übrigen Eigentümer betroffen sein können. Ob das im Einzelfall auch so ist, ob also tatsächlich Interessen betroffen sind, hatte das Höchstgericht im Rahmen dieses – auf Unterlassung gerichteten – Verfahrens nicht zu klären. Der OGH kam zu dem Ergebnis, dass – aufgrund der oben geschilderten Umstände – durchaus eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Eigentümer gegeben sein kann. Aus diesem Grund hat er in diesem Fall der Klage der Nachbarn stattgegeben und die Verwendung der Wohnungen als Serviced Apartments untersagt (OGH 8. 11. 2011, 3 Ob 158/11y).

Erzwingbare Zustimmung

Dies ist allerdings noch nicht das Ende des Lieds. Die Benutzung eines als Wohnung gewidmeten Objekts als Serviced Apartment ist selbstverständlich zulässig, wenn sämtliche Eigentümer (zumindest schlüssig) zugestimmt haben. Diese Zustimmung muss erteilt werden (und kann gerichtlich erzwungen werden), wenn die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Eigentümer – wenngleich zwar theoretisch möglich – dann doch im konkreten Fall nicht gegeben ist. Hier ist dann auf den konkreten Zweck einzugehen. Da in der Regel mit der Benutzung eines als Wohnung gewidmeten Objekts zu Ordinationszwecken keine solche Beeinträchtigung einhergeht, kann dies grundsätzlich erzwungen werden.

Nicht anders wird es zu sehen sein, wenn für die Benutzung der Serviced Apartments etwa konkrete Spielregeln aufgestellt werden. So können z. B. die Gäste verpflichtet werden, die Hausordnung einzuhalten, geregelte Zeiten für An- und Abreise vereinbart werden um das „Kofferrollen" um Mitternacht zu verhindern, etc.

Je konkreter in diesen Verträgen auf die Interessen der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen wird, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass das Gericht die Zustimmung erteilt. Haben alle übrigen Eigentümer der geänderten Nutzung zugestimmt oder wurde die Zustimmung durch das Gericht (bzw die Schlichtungsstelle) ersetzt, dann kann die Nutzung der Wohnung als Serviced Apartment nicht (mehr) verhindert werden.

DR. MARTIN FOERSTER, Immobilienrechtsexperte und Partner, Graf & Pitkowitz. foerster@gpp.at