



MIETRECHT

DIE KURZZEITVERMIETUNG VON WOHNUNGEN („AIRBNB“)

In seiner Entscheidung vom 23.4.2014 (5 Ob 59/14h) führte der Oberste Gerichtshof aus, dass die „touristische“ Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils 2 bis 30 Tage eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung darstelle.

Dieser Entscheidung liegt der Sachverhalt zu Grunde, dass ein Wohnungseigentümer seine Wohnung auf der Airbnb-Plattform im Internet als Apartment für 2 bis 4 Personen, aber auch über den örtlichen Tourismusverband, also im Weg einer „touristischen“ Vermarktung, über Zeiträume von 2 bis 30 Tage, d.h. „kurzfristig“ vermietet hat. Dabei ist es, wie in der Praxis dann üblich, zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung der Wohnhausanlage durch ständig wechselnde (hausfremde) Personen gekommen. Der OGH führte dazu aus, dass Widmungsänderungen im Wohnungseigentum der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter bedürfen. Die touristische Nutzung eines als „Wohnung“ gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts ist eine solche Widmungsänderung. Da es für die Zulässigkeit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu dieser Widmungsänderung bedarf, war das auf Unterlassung der touristischen Nutzung der Eigentumswohnung gestellte Begehren erfolgreich.



Vor allem in Großstädten werden teilweise einzelne Wohnungseigentumsobjekte in Wohnhäusern zu Fremdenverkehrszwecken kurzfristig vermietet (private Vermietungen über Plattformen wie Airbnb, Wimdu, etc.). Es stellt sich daher die Frage, ob Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse daran haben können, dass andere Wohnungseigentumsobjekte im Gebäude nicht kurzzeitig (wenige Tage bis 1 Monat) abwechselnd an beliebige Fremde (Touristen) vermietet werden. Nach § 16 WEG 2002 ist ein Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt nämlich nur dann berechtigt, wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt sind, das heißt mit anderen Worten, dass erst dann, wenn die Verkehrsüblichkeit überschritten wird, die Prüfung der Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG 2002 in Betracht kommt.

In der Lehre wird diese Entscheidung als wenig überzeugend kritisiert, sie sei auch mit der bisherigen Rechtsprechung nicht in Einklang zu bringen. Richtigerweise wird man daher – wie dies auch schon bei Geschäftsräumen judiziert wird – abwägen müssen, ob es durch die Überlassung in Form von Kurzzeitverträgen tatsächlich zu einer Überschreitung des Verkehrsüblichen kommt.

Christoph Henseler, Daniel Raffling ■