

WEIHNACHTSZEIT IST KURZVERMIETUNGSZEIT

Die höchstgerichtlichen Entscheidungen zu diesem Thema werden mehr, gleichzeitig wächst auch das Angebot auf Kurzzeitvermietungsplattformen rasant. Jetzt, wo die Zeit der Weihnachtsurlaube ansteht und der Jahreswechsel vielleicht in einer anderen, fremden Stadt gefeiert wird, umso mehr!

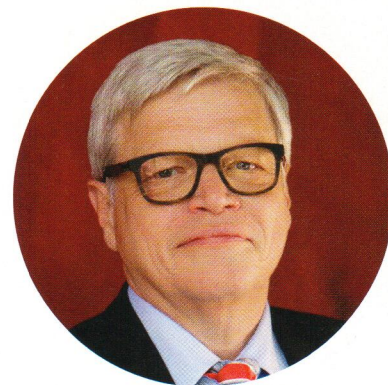
AUTOR: MARTIN PRUNBAUER, PRÄSIDENT ÖSTERREICHISCHER HAUS- UND GRUNDBESITZERBUND

Dass vom ursprünglichen Konzept – wie der Name AirBnB schon sagt „Luftmatratze und Frühstück“ – nicht viel übriggeblieben ist, ist vermutlich jedem Konsument aber auch allen Anbietern auf dieser und ähnlichen Plattformen klar. Immer mehr Wohnungen werden tage- oder wochenweise oder sogar zur Gänze „kurzzeit“vermietet. Für uns ist das ein klares Zeichen, dass immer mehr Vermieter den überbordenden Regulierungen und Verdienstschränken des MRG auf diese Art ausweichen. In letzter Zeit beobachten wir auch immer häufiger, dass sich selbst Mieter durch die Kurzzeitvermietung ihrer Wohnungen oder Teilen davon, einen lukrativen Zuverdienst erwirtschaften. Klarerweise sind die Eigentümer darüber nicht erfreut, wird doch von den Mietern damit Gewinn erwirtschaftet, der Eigentümern in ihrer Eigenschaft als Vermieter durch die bereits beschriebenen Beschränkungen verwehrt wird.

Doch in diesem Bereich sollte bei den Mietern große Vorsicht herrschen,

schließlich stellt die Untervermietung in besonderen Fällen einen Kündigungsgrund für den untervermietenden Mieter dar: Erst im September hat der OGH eine Kündigung wegen „Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“ bejaht und ausgesprochen, dass es ausreicht, das Bestandsobjekt zur jederzeitigen kurzfristigen Untervermietung anzubieten und bei gegebener Nachfrage auch tatsächlich zu vermieten. Zur Beurteilung einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung setzte das Höchstgericht den bei tageweise angebotener Vermietung täglich erzielten Untermietzins in Vergleich zu einem auf einen Tageswert umgerechneten Hauptmietzins und gelangte so auf eine Überschreitung von mehr als 100%.

Wir werden also sehen, ob sich die Bundesregierung bei den kommenden Überlegungen zu einem neuen Mietrecht auch wirklich zu einem fairen Ausgleich zwischen Vermietern und Mietern durchringen kann, oder ob



**IMMER MEHR
WOHNUNGEN
WERDEN “KURZZEIT”-
VERMIETET.**

MARTIN PRUNBAUER
ÖHGB

sie den Status Quo fortschreiben will. Zu tun gibt es auf jeden Fall genügend. Sobald sich nämlich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die klassische Vermietung verbessern, wird deutlich mehr Angebot auf den Markt kommen und sich viele der Probleme von selbst erledigen. Es bleibt zu hoffen, dass dies kein unerfüllter Weihnachtswunsch bleibt. ■