

GeKo Wohnrecht

In Jahr nach dem Erscheinen des ersten Bandes in der GeKo-Wohnrecht-Reihe, dem Mietrechtsband, wurde nun auch der Wohnungseigentumsband veröffentlicht. Dieser zweite Band der Serie beschäftigt sich neben dem WEG 2002 mit dem Stockwerkseigentum sowie mit dem Baurechtsgesetz samt Nebengesetzen. Zusätzlich geht das Werk auch auf das Maklerrecht ein, weshalb das Maklergesetz, die einschlägigen maklerrechtlichen Bestimmungen im Konsumentenschutzgesetz und die Immobilienmakler-Verordnung auch behandelt werden. Der Inhalt des Kommentars besteht sohin nicht nur aus den grundlegenden Kernmaterien, sondern inkludiert auch eine Vielzahl von bedeutenden Nebengesetzen.



Die Handhabung dieses doch recht ausführlichen Werkes wird durch ein spezielles Merkmal ganz besonders erleichtert. Das paragrapheninterne Inhaltsverzeichnis am Anfang eines jeden neuen Paragraphen zeichnet genau auf, wo welches Rechtsproblem zu finden ist. Zusätzlich sind ein detailliertes Inhaltsverzeichnis sowie ein nahezu lückenloses Abkürzungsverzeichnis vorzufinden. Dies ist zeitsparend, effizient und ungemein wichtig bei einem solch umfassenden Kommentar. Die Autoren bedienen sich auch bei diesem Kommentar der beliebten Gliederung in Gesetze und deren Paragraphen.

Ein äußerst aktuelles Thema, welches viele Wohnungseigentümer beschäftigt, ist das der Time-Sharing-Verträge. Angesichts der neuen Plattformen, wie zum Beispiel Airbnb, fragen sich viele Wohnungseigentümer, ob sie ihre eigene Wohnung nun kurzfristig vermieten dürfen oder nicht. Dies ist vor allem deshalb eine äußerst wichtige Thematik, weil sich Nachbarn schnell durch häufig wechselnde Unbekannte in ihrem Wohnhaus belästigt fühlen können und es sohin zu einer wesentlichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen kommen kann. Interessanterweise ist, neuesten Entwicklungen zu Folge, davon auszugehen, dass sogar Vermietungen, die 30 Tage oder länger dauern, noch als kurzfristig zu qualifizieren sind. Des Weiteren kann die kurzfristige Vermietung von Wohnungen eine Widmungsänderung darstellen. Hierzu finden sich zwei Leitentscheidungen in der Judikatur. Der in § 16 Abs 2 WEG 2002 verwendete Begriff „Änderungen“ ist weit auszulegen und umfasst insbesondere auch die im Gesetz ausdrücklich genannten Widmungsänderungen. Jede solche Änderung, die eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer mit sich bringen könnte, wofür also schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung genügt, bedarf der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter in einem Verfahren nach § 52 Abs 1 Z 2 WEG 2002 (5 Ob 59/14h). Der OGH hat jedenfalls bereits ausgesprochen, dass die zu Fremdenverkehrszwecken vorgenommene Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts für die Dauer von jeweils drei bis sieben Tagen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung darstellt (3 Ob 158/11y). Gemäß Meinung des Rezessenten sind die beiden obgenannten OGH-Entscheidungen nicht so zu verstehen, dass kurzfristige Vermietungen zu touristischen Zwecken von mehr als 30 Tagen zulässig sind. Die Bereitstellung von Strom, Wasser, Heizung, Bettwäsche, Geschirr und Wäsche sowie die Abgabe von Touristentipps sprechen für einen Beherbergungsvertrag. Nach Meinung des Rezessenten ist die Grenze zwischen touristischer kurzfristiger Beherbergung und Vermietung mit einer Mindestbenützungsdauer von sechs Monaten zzgl Kündigungsfrist von drei Monaten zu ziehen. Dies bedeutet, dass Airbnb-Vermietungen bis zu sechs Monaten ohne Zustimmung der anderen Eigentümer unzulässig sind. Der Abschluss von Mietverträgen von sechs Monaten zzgl Kündigungsfrist von drei Monaten ist eine zulässige Vermietung, die einem Wohnungseigentümer zusteht. Ob die österreichischen Gerichte, insbesondere auch der OGH, dieser Argumentation folgen werden, bleibt abzuwarten (vgl Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner [Hrsg] GeKo Wohnrecht I § 1 Rz 91; MietSlg 42.182).

Der 2. Band des Wohnrecht GeKo überzeugt in erster Linie durch die angenehme Handhabung aufgrund des exzellenten Inhaltsverzeichnisses, die praxisorientierte Darstellung und seinen weitreichenden Inhalt. Anhand von Judikatur und Gesetzestexten werden Rechtsprobleme und Fragen

der täglichen anwaltlichen Praxis ausführlich, aber übereaus verständlich erklärt und dargestellt. Das Werk kann der Kollegschaft sohin ausdrücklich nur weiterempfohlen werden.

GeKo Wohnrecht Gesamtkommentar.

Von Helmut Böhm/Renate Pletzer/Claus Spruzina/Johannes Stabentheiner. 2. Band, Wien 2019, Verlag Manz, XXXVIII, 1.080 Seiten, geb, € 228,-.

GEROLD BENEDER