



Falkensteiner Gruppe: 15 der 64 Appartements in den beiden Türmen sind noch frei



Die Ferienwohnungen am Katschberg werden von den Eigentümern die meiste Zeit vermietet

sich aber um nichts kümmern müssen“, analysiert Koch. Doch den Luxus eines Fünf-Sterne-Hauses können sich nur die wenigsten leisten. „Dieser Trend entwickelt sich top-down. Es wird in Zukunft auch günstigere Projekte dieser Art geben“, ist Koch überzeugt.

AUCH FÜR ANLEGER sind Wohnungen im Hotel eine spannende Alternative zur klassischen Vorsorgewohnung. Die Falkensteiner Michaeler Tourism Group hat am Katschberg neben einem Hotel 64 Appartements in zwei Türmen untergebracht. 15 Wohnungen sind noch zu haben. Die Bewohner

können die Hotelinfrastruktur wie Restaurant, Wellness oder Kinderbetreuung nützen. „Für die Hälfte der Eigentümer steht das Investment im Vordergrund, sie vermieten ihr Objekt über die Falkensteiner Gruppe und nutzen es nur drei Wochen pro Jahr selbst. Andere Kunden – vor allem aus

Wien oder Graz – vermieten gar nicht. Sie haben hier ihren Zweitwohnsitz und kommen jedes Wochenende her“, sagt Geschäftsführer Robert Hermandinger. Egal ob Hauptwohnsitz oder Wochenendhaus: Wer im Hotel wohnt, kann sich jeden Tag wie im Urlaub fühlen. □

EIN ZUHAUSE AUF ZEIT

Das Angebot an Kurzzeitapartments wächst

Wer eine Bleibe für ein paar Monate sucht, wird wohl keine Wohnung mieten und wahrscheinlich auch nicht ins Hotel ziehen wollen. Die Lösung heißt Serviced Apartments oder Boardinghaus. Manche Anbieter heißen auch Touristen für ein paar Tage willkommen, andere setzen auf Langzeitmieter, die mindestens für einen Monat bleiben.

Das Angebot in Wien kann sich sehen lassen. Zuletzt errichtete die ÖSW-Gruppe unter dem Titel *room4rent* 63 Serviced Apartments

im 15. Bezirk. Seit Juli kann man die Wohnungen ab 735 Euro monatlich (inklusive Betriebskosten, Internet und Fernsehen) mieten. Alle Objekte sind möbliert, ein Concierge steht für Fragen zur Verfügung, auf Wunsch gibt es Reinigung und Wäscheservice.

www.room4rent.at
www.jpi.at
www.ig-boardinghouse.at
www.viennaliving.at
www.my-place.at



FOTOS: GERHARD DEUTSCH, IMMOBILIENSTEFAN DOLESCHAL, FALKENSTEINER HOTEL & RESIDENCES

Muss der Mieter ausmalen?

Experten beantworten Ihre Fragen am KURIER-Wohntelefon:

Ich habe vor 16 Jahren eine Wohnung gemietet und seitdem jedes Jahr die Therme warten lassen. Nun gab es eine größere Reparatur, die 400 Euro gekostet hat. Bekomme ich das Geld vom Vermieter oder der Verwaltung zurück? Was soll ich jetzt tun?

Die Frage ist schwierig zu beantworten, da zwischen den gesetzlich geregelten Erhaltungspflichten des Mieters und denen des Vermieters eine Regelungslücke klafft. Weiterhin offen ist die Frage, ob im Vollenwendungsbereich des Mietrechtgesetzes (MRG), in der „Grauzone“ zwischen den gesetzlich geregelten Erhaltungspflichten des Mieters und des Vermieters, irgendwelche vertraglichen Vereinbarungen über eine Erhaltungspflicht des Mieters wirksam getroffen werden können oder nicht. Diese Frage bedarf noch einer eindeutigen Regelung durch den Gesetzgeber.

Vor dem Hintergrund der jüngsten Entscheidungen und ausgehend vom Vollenwendungsbereich des MRG, ist die Möglichkeit zur vertraglichen Festlegung (bestimmter) Erhaltungspflichten des Mieters höchst strittig. Die Vereinbarung einer generellen Erhaltungspflicht des Mieters

in diesem Bereich ist unwirksam. In dieser Grauzone, in welche etwa Thermen, Boiler, Lüftungen etc. fallen, ist nach dem ausschließlich anwendbaren MRG weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, Erhaltungsleistungen zu erbringen. Dem Mieter, der insofern Erhaltungsleistungen vertragskonform erbracht hat, kommen keine Rückforderungsansprüche gegenüber dem Vermieter zu. Verweigert der Vermieter allerdings die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an mitvermieteten Einrichtungen, kann sich für den Mieter ein Mietzinsminderungs- bzw. befreiungsanspruch ergeben.

Ich bin Vermieterin und würde gerne wissen, ob es eine fixe Regelung über das Ausmalen gibt. Kann man im Mietvertrag vereinbaren, dass ausgemalt werden muss?

Entgegen der älteren Rechtsprechung, die eine im Vollenwendungsbereich des MRG getroffene Vereinbarung, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung neu auszumalen hat, als zulässig angesehen

hat, muss vor dem Hintergrund der jüngeren Gerichtsentscheidungen eine Vereinbarung, welche eine Ausmalpflicht des Mieters, unabhängig vom Zustand der Malerei im Zeitpunkt der beabsichtigten Rückstellung der Wohnung, als unzulässig angesehen werden.

Da die gewöhnliche Abnutzung durch den Mietzins abgegolten wird und die durch Ausmalen entstehende Werterhöhung ausschließlich dem Vermieter zugutekommt, besteht keine sachliche Rechtfertigung für eine „abstrakte“ (also unabhängig von der tatsächlichen Abnutzung vereinbarte) Ausmalpflicht des Mieters. Die Beurteilung, ob eine gewöhnliche oder das gewöhnliche Maß übersteigende Abnutzung vorliegt, kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall getroffen werden.

Ich habe voriges Jahr eine Wohnung gekauft, einen Wohnungseigentumsvertrag haben wir noch nicht. Nun gibt es aufgrund von Baumängeln massive Wasserflecken. Wir haben erfahren, dass es diese Probleme schon vor zwei Jahren gab, als der Bauträger an unseren Verkäufer verkauft hat.

„Da die gewöhnliche Abnutzung durch den Mietzins abgegolten wird, besteht keine Rechtfertigung für eine Ausmalpflicht des Mieters.“

Thomas Sochor
Kanzlei Scheuch & Sochor Rechtsanwälte



Wohnen mit Zukunft!

BUWOG
gruppe
www.buwog.at

DAS NÄCHSTE MAL AM KURIER-WOHNTLEFON

Christian Wolf
Wohnrechtsexperte der
Hausverwaltung IMV

22.7.2013

10.00 bis 11.00 Uhr

Tel: 01/52 65 760

Unser Verkäufer hat uns die Mängel verschwiegen. Wie gehen wir vor?

Ich empfehle Ihnen, dass Sie gegen Ihren Vertragspartner, also den Verkäufer der gegenständlichen Eigentumswohnung, vorgehen. Dieser hat offensichtlich die ihm bekannten Feuchteschäden verschwiegen, sodass Sie gewährleistungsrechtliche Forderungen bzw. Schadenersatzforderungen stellen oder auch eine Preisminderung anstreben können. Darüber hinaus liegt aufgrund der massiven Wasserflecken allenfalls ein – die Substanz beeinträchtigender – Schaden an allgemeinen Teilen des Hauses vor, sodass hier von der Verwaltung in Kenntnis zu setzen ist.

Was die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte betrifft, beschränkt sich die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auf die Behebung ernster Schäden des Hauses. Arbeiten, die dem Schutz des Gebäudes vor Durchfeuchtung dienen, betreffen die Substanz des Gebäudes und fallen daher in den Aufgabenbereich und die Zahlungspflicht der Eigentümergemeinschaft. Die Sanierung der Wasserflecken bzw. die Abdichtung des Daches hätte daher aus der Rücklage zu erfolgen.