

Airbnb:

Neue Dienstleistung sorgt für viel Diskussionsstoff



Foto: Fotolia/ADDITIVE STOCK

Unter der nicht leicht auszusprechenden Abkürzung „Airbnb“ wird seit einigen Jahren weltweit eine neue Dienstleistung angeboten, die vor allem im Städtetourismus für viel Diskussionsstoff sorgt. Inzwischen alljährlich millionenfach von Gästen genutzt, werden heute schon einige tausend Wohnungen als Unterkünfte über Internetplattformen wie Airbnb oder Wimdu für eine touristische Nutzung am Markt angeboten.

Was auf Gästeseite – vor allem in Hinblick auf den günstigeren Aufenthaltspreis in einer fremden Stadt – sehr interessant klingt, wirft auf der Unterkunftgeberseite Fragen auf, wobei vielen Anbietern die – vor allem rechtlichen – Konsequenzen gar nicht bewusst sind. Da die Internetplattformen nur als Vermittler auftreten, sind die Anbieter bei der Kurzzeitvermietung ihrer Wohnung für die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen selbst verantwortlich.

Die erste und wichtigste Frage bezieht sich darauf, ob man seine Wohnung überhaupt für diese Dienstleistung zur Verfügung stellen darf. Vor allem Mieter, die ihre Wohnung zu touristischen Zwecken untervermieten, müssen sich im Klaren sein, dass ihnen eine Kündigung drohen könnte. Da ist unbedingt ein

Blick in den Mietvertrag notwendig, ob eine Untervermietung vertraglich vereinbart ist oder ob diese nur im Rahmen der gesetzlichen „Teiluntervermietung“ erlaubt ist. Jedenfalls darf diese für den Vermieter nicht nachteilig sein. Weiters muss sich der Mieter auch in seiner Funktion als Unterkunftgeber im Klaren sein, dass er Mitverantwortung für die Sicherheit des Unterkunftnehmers zu tragen hat.

In der Konstellation der Vermietung einer Wohnungseigentumswohnung durch den Wohnungseigentümer kann der Grundsatz laut WEG, über sein Eigentum frei zu verfügen, doch auch wesentliche Einschränkungen mit sich bringen: Gibt es durch die Vermietung Veränderungen beim Wohnungseigentumsobjekt, die nicht mehr als geringfügig eingestuft werden können, und sind wesentliche Interessen der anderen Eigentümer beeinträchtigt, müssen diese Veränderungen von sämtlichen Wohnungseigentümern eines Hauses genehmigt werden.

Der Hauseigentümer eines Zinshauses muss sich, bevor er ein Objekt für diese Dienstleistung zur Verfügung stellt, die Frage stellen, ob mit einer Unterkunftssituation im Sinne des Airbnb nicht schutzwürdige Interessen der übrigen Hausbewohner gestört werden könnten. Diese Frage muss aber auch für die beiden

anderen genannten Gruppen – Mieter und Wohnungseigentümer –, wenn sie berechtigt sind, ihre Wohnung im Rahmen von Airbnb zu vermieten, im Fokus stehen.

Neben der Grundsatzfrage, ob man „im Sinne der Betrachtung der übrigen Hausbewohner“ vermieten darf oder nicht, müssen aber auch gewerberechtliche, steuerrechtliche und Fragen bezüglich behördlicher Gebühren wie der Ortstaxe gestellt werden. Weiters reicht es nicht, einfach irgendeine Wohnung via Internetplattformen anzubieten: Der internationale Gast von heute hat hohe Ansprüche, die erfüllt werden müssen. Das fängt bei einem qualitativen Mindeststandard der angebotenen Wohnung wie WLAN an und reicht über Hygieneartikel, saubere Bettwäsche und Handtücher, eine Mindestausstattung an Geschirr bis hin zu einer funktionstüchtigen Kaffeemaschine. Dabei sollte man bedenken, dass es Gäste gibt, die mit fremdem Eigentum nicht zimperlich umgehen und dieses im Extremfall auch ruinieren. Diese Gegenstände sind in der Regel dann vom Vermieter zu erneuern, was über einen längeren Zeitraum erhebliche Kosten verursachen kann.

Fortsetzung auf Seite 2

Aus dem Inhalt

Editorial	Seite 2
Richtwert	Seite 2

Eigentümerversammlung	Seite 3
Standortbestimmung 2017	Seite 4



Mag. Karl Wiesflecker
Geschäftsführer

Sehr geehrte LeserInnen!

Zu Beginn der ersten Ausgabe des Handschlag 2017 möchte ich noch einmal auf unser letztjähriges 90-Jahr-Jubiläum und vor allem auf eine sehr positive Folgewirkung zurückkommen: Unser gesamtes Kramas-Team bekam sehr große allgemeine Anerkennung und unseren MitarbeiterInnen wurde von unseren Kunden mehrfach das hohe Vertrauen in die von uns erbrachten Dienstleistungen ausgesprochen. Das stärkt nicht nur unser Selbstbewusstsein, sondern ist eine besondere Motivation, noch besser zu werden!

In dieser Ausgabe unserer Kundenzeitung „Der Handschlag“ beschäftigen wir uns mit einem Thema, das sich nicht unbedingt mit einer der Kernaufgaben der Hausverwaltung auseinandersetzt. Dieses wirft aber dennoch in der Praxis immer öfter Fragen innerhalb unseres Arbeitsbereiches auf: Wir widmen uns der relativ neuen Dienstleistung, die unter der Abkürzung „Airbnb“ in den letzten Jahren immer beliebter und bekannter geworden ist. Bevor man sich entschließt, seine eigene Wohnung als Privatvermieter für touristische Zwecke zur Verfügung zu stellen, sollte man sehr genau die rechtlichen Aspekte, aber auch die notwendigen Rahmenbedingungen prüfen.

Zum anderen befassen wir uns mit einem Teilbereich der klassischen Dienstleistung der Wohnungseigentümerversammlung. Hier stehen aber nicht die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Versammlung im Vordergrund, die ja selbstverständlich in unseren Arbeitsbereich fallen, sondern die Bedeutung der dort zu treffenden

Fortsetzung von Seite 1

Bevor man sich dazu entschließt, seine Wohnung über eine Internetplattform für touristische Zwecke anzubie-

ten, sollte man all die aufgeworfenen Fragen und Punkte genau abklären, um nicht trotz des zusätzlichen Einkommens im Nachhinein eine böse Überraschung zu erleben.

Richtwert:

Anhebung längst überfällig!

Mit dem Richtwertgesetz (RichtWG) sollte sichergestellt sein, dass die Mieten an den gestiegenen Lebenskostenindex angepasst werden. Nun hat es aber auf Grund des 2016 vom Nationalrat mit Mehrheit beschlossenen 2. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (2. MILG) sogar drei Jahre gedauert, bis die neuen Richtwerte im Laufe des Frühling 2017 in Kraft getreten sind!

War der Richtwert für eine Mietwohnung der Kategorie A bisher € 5,39 pro m², ist er nun um 3,5% auf € 5,58 pro m² angehoben worden. Parallel dazu wurden auch die Richtwertmieten von Wohnungen der Kategorie B und C dem Verhältnis entsprechend angepasst. Wohnungen der Kategorie D sind davon nicht betroffen.

Weiters wurde auch der für den so genann-

ten Lagezuschlag wichtige Grundkostenanteil für Mietwohnungen in genau festgelegten Wiener Stadtgebieten angehoben. Die neuen Richtwerte wurden mietrechtlich mit April 2017 wirksam. Neue Mietverträge konnten ab diesem Termin mit den neuen Werten abgeschlossen werden, bei bestehenden Mietverträgen, die vom Richtwert abhängig sind, konnte die Erhöhung ab Mai 2017 durchgeführt werden.

Die Festlegung der neuen Richtwerte war längst überfällig, da zum Beispiel anfallende Gebühren und der für Sanierungskosten gültige Baukostenindex in der Zwischenzeit wesentlich stärker gestiegen sind als die Mieten.

Kramas hat zeitgerecht den Mietern die Richtwertanhebung mitgeteilt und die angepassten Vorschreibungen versendet.

Afa:

Neuberechnung für bebaute Grundstücke

Mit dem Jahr 2016 gibt es für Hauseigentümer, die Einkünfte aus Vermietung bzw. Verpachtung erzielen, bei der Abschreibung eines bebauten Grundstückes eine Anpassung des Aufteilungsverhältnisses zwischen Gebäude und Grundstück. Im Herbst letzten Jahres wurden dazu die entsprechenden Änderungen veröffentlicht.

In vielen Fällen wurde früher das Aufteilungsverhältnis der Anschaffungskosten mit 80% Gebäudeanteil, der mittels Afa jährlich abgeschrieben werden kann, und

20% Grundstücksanteil pauschal festgelegt. Da dieses Verhältnis in den meisten Fällen nun in der Grundanteilsverordnung 2016 mit 60% zu 40% definiert wurde, vermindert sich bei dem von uns genannten Beispiel die jährliche Gebäudeabschreibung um 25%!

Kramas hat alle betroffenen Hauseigentümer mit den bereits übersandten Abrechnungsunterlagen auf diese Neuerung aufmerksam gemacht. Hauseigentümer sollten diesbezüglich ihre Steuerberater konsultieren.

Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft in Bezug auf die individuellen Erwartungshaltungen der TeilnehmerInnen.

Selbstverständlich sind die Informationen zu den Kernthemen Steuern, Richt-

wertanhebung und FAQs wieder Teil dieser Ausgabe und ich hoffe, dass auch diese Themen auf Ihr Interesse stoßen werden. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Mit Handschlagqualität

Wohnungseigentümersammlung:

Teilnehmen und mitbestimmen!

Jedes zweite Jahr findet eine gesetzlich vorgeschriebene Wohnungseigentümersammlung statt, bei der wichtige Beschlüsse für die zukünftige Entwicklung eines Hauses gefasst werden. Unser Aufruf daher: Nehmen Sie an der Versammlung teil, diskutieren Sie mit und bestimmen Sie durch Beschlussfassung die Entwicklung des Hauses mit!

Auf der Tagesordnung einer Wohnungseigentümersammlung stehen – neben einem Rückblick – geplante Maßnahmen für die nähere Zukunft. Diese beinhalten zum Beispiel Sanierungen, Verbesserungsmaßnahmen und weitere Neuerungen. Bei wichtigen Beschlussfassungen steht selbstverständlich genügend Zeit für das Einbringen von Vorschlägen und für Diskussionen zur Verfügung.

Für die zeitgerechte Einberufung der Versammlung ist die Hausverwaltung zuständig, die auch für die organisatorische Abwicklung verantwortlich zeichnet. Anschließend wird jedem Wohnungseigentümer, also auch jenen, die bei der Versammlung nicht anwesend waren, das Protokoll zugesandt. Weiters achtet die Hausverwaltung vor Ort darauf, dass die für Beschluss-



BASTL 2017

fassungen notwendige Mehrheit der „Wohnungseigentümeranteile“ eines Hauses bei der Versammlung anwesend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, sind nach der Versammlung sämtliche Wohnungseigentümer neuerlich schriftlich zu befragen. Dies führt natürlich zu einer länger dauernden Beschlussfassung.

Doch es geht bei einer Wohnungseigen-

tümersammlung nicht nur um Beschlüsse. Nützen Sie die Gelegenheit, sich im Haus gegenseitig persönlich besser kennenzulernen und diverse Anliegen zu besprechen. Darüber hinaus können die TeilnehmerInnen die Kramas-MitarbeiterInnen kennenlernen, mit denen sie sonst oft nur im telefonischen oder schriftlichen Kontakt stehen.

Reparaturfonds:

Reparieren statt erneuern!

Wohnungseigentümer sind natürlich zur Werterhaltung daran interessiert, dass nicht nur ihre eigene Wohnung, sondern auch die allgemeinen Flächen der Immobilie in einem guten Zustand sind. Dazu ist es notwendig, anstehende Reparaturen zeitgerecht durchzuführen, damit sich die Wohnungseigentümergeinschaft teure Erneuerungsarbeiten sparen kann. Die finanziellen Mittel für notwendige Reparaturen sollten daher in

einem „angemessen“ ausgestatteten Reparaturfonds vorhanden sein.

Immer wieder gibt es Diskussionen, wie hoch dieser Reparaturfonds sein sollte. Wesentliche Kriterien dafür sind aus der Sicht der Hausverwaltung das Baujahr und der Zustand eines Hauses. Der Hausverwalter ist auf Grund seiner Fachkenntnis in der Lage, diese Faktoren unter Mitwirkung der Eigentümer strategisch richtig einzuschätzen. Individuelle Interessen, die über sachlich feststellbare Indikatoren hinausgehen, sollen bei

der Festsetzung der Reparaturrücklage keine Rolle spielen. Auch gibt es vertragliche Vereinbarungen, welche Kosten über den Reparaturfonds zu bezahlen sind.

Ein Reparaturfonds wird jedenfalls über ein eigenständiges Treuhandkonto der Wohnungseigentümergeinschaft von der Hausverwaltung verwaltet.

Die Beiträge werden mit der monatlichen Wohnungsbeitragsvorschrift nach einem genauen Verteilungsschlüssel eingehoben. In der Jahresabrechnung gibt es dann eine Aufschlüsselung über die gesamten Einnahmen bzw. die getätigten Ausgaben.

IMPRESSUM:

Herausgeber: Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH und Kramas & Partner Bau- und Projektmanagement GmbH;
Redaktion und Gestaltung: F & F Team f. Kommunikationsberatung, 1160 Wien; Foto: W. Feldmann, A. Schnür;
Druck: AV+Astoria, 1030 Wien



Der Handschlag

Antworten auf häufig gestellte Fragen (FAQs):

Was bedeutet die „sanfte Wiener Stadterneuerung“?

Auch in dieser Ausgabe unserer Kundenzeitung beantworten wir wieder eine wichtige, häufig an uns gestellte Frage, die diesmal lautet:

Was bedeutet die „sanfte Wiener Stadterneuerung“?

Unter der „sanften Wiener Stadterneuerung“ versteht man eine in Wien bei einer Sockelsanierung geförderte Generalsanierung von Immobilien, die älter als 20 Jahre sind. Meistens handelt es sich

um Häuser aus der Gründerzeit rund um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert, wobei unter Umständen auch ein Dachausbau geplant sein kann. Der Begriff „sanft“ bedeutet, dass die Baumaßnahmen bei aufrechten Mietverhältnissen abgewickelt werden. Weiters verpflichtet sich der Hauseigentümer, der für die Umsetzung sorgt, gegenüber dem Fördergeber, dem Wohnfonds Wien, die Mieter bei der Planung miteinzubezie-

hen. Außerdem dämpfen die vom Wohnfonds Wien genehmigten Fördermittel die nach der Sockelsanierung notwendigen Mieterhöhungen. Die Gemeinde Wien, die an der Durchführung von Generalsanierungen auf Grund der Stadterneuerung interessiert ist, hat spezielle Blocksanierungsgebiete innerhalb der Stadtgrenzen festgelegt. In der Regel werden die Genehmigungen zur Förderung innerhalb dieser Gebiete schneller erteilt.

Standortbestimmung 2017:

Intensive Auseinandersetzung mit Neuerungen

Ende Jänner dieses Jahres fand in einem Wiener Hotel die schon traditionelle Kramas Standortbestimmung statt, bei der alle unsere MitarbeiterInnen aktiv mitgewirkt haben.

Auch heuer war die Zielsetzung darauf gerichtet, auf den Erfahrungen des vergangenen Jahres aufbauend die Herausforderungen der Branche für 2017 festzuhalten und gemeinsam Lösungen für die tägliche Praxis zu erarbeiten. Ein besonderer Fokus lag diesmal auf dem Thema „Digitalisierung und persönliche Dienstleistung“. Eine noch modernere Ausrichtung unserer Dienstleistung wurde bereits im Frühherbst des vergangenen Jahres im Zuge unseres 90-Jahr-Jubiläums als gemeinsames Vorhaben definiert, dessen Umsetzung in unserem Arbeitsalltag stand nun im Zentrum der Standortbestimmung.

Zusätzlich zu den positiven Ergebnissen der Auseinandersetzung mit diesem Thema konnten wir alle unsere



Die MitarbeiterInnen von Kramas beim 90-Jahr-Jubiläum im Herbst 2016

Motivation noch durch einen exzellenten Workshop steigern: Motivation ist eines der Leitbilder des ehemaligen erfolgreichen österreichischen Radrennfahrers

und heutigen Wirtschaftscoachs Gerhard Zadrobilek, der sein Know-how für unseren Bereich praktisch umsetzbar machte.