

IMMOBILIENRECHT

Fallstricke bei Serviced Apartments

Anlageobjekte. Die Kurzzeitvermietung von Wohnungen kann viele rechtliche Probleme aufwerfen, mit denen sich Projektentwickler und Eigentümer auseinandersetzen sollten.



Ein Hotel im Erdgeschoß, darüber Ferienwohnungen – solche Immobilien sind rechtlich hochkomplex, warnen Patrick Panholzer (l.) und Sascha Verovnik.

[Beigeblog]

Patrick Panholzer und Sascha Verovnik, beide Partner der Kanzlei ScherbaumSeebacher erklären im Gespräch rechtliche Zusammenhänge.

Serviced Apartments sind ein lukratives Geschäft. Vielen ist aber nicht bewusst, welche rechtlichen Aspekte damit zusammenhängen. Was beobachten Sie hier in der Praxis?

Sascha Verovnik: Sowohl die Projektentwickler als auch die Eigentümer solcher Objekte wissen oft gar nicht, wie viele Rechtsmaterien dieses Thema berühren kann: Gewerbe, Mietrecht, Zivilrecht, landesspezifische Raumordnungen.

Was müssen Immobilienentwickler bei der Planung von Serviced Apartments konkret beachten?

Verovnik: Die jeweiligen Raumordnungsvorschriften der Länder sehen teilweise Zweitwohnsitzbeschränkungen und Beschränkungen von Kurzzeitvermietung vor. Salzburg ist das erste Bundesland, das für die Gemeinden ab 1. Jänner 2019 einen Anteil von 16 Prozent der Wohnungen mit Nicht-Hauptwohnsitzanteil in der Gemeinde als Schwellenwert festlegt. Da sind Objekte, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, problematisch. Sicher werden auch andere Bundesländer in Zukunft solche prozentualen Regelungen aufstellen.

Immer mehr Gemeinden in Tourismusregionen gehen nun dazu über, Objekte mit gemischter Nutzung zu widmen: In diesen besteht die Auflage, dass ein Teil der Wohnungen gewerberechtlich als Tourismusbetrieb geführt wird und dass dafür der andere Teil der Wohnungen zur Zweitwohnsitzbegünstigung geeignet ist. Diese Eigentumswohnungen werden dann oft durch einen zentralen Vermittler an Touristen vermietet, wobei nicht immer Frühstück oder Zimmerservice angeboten werden, aber zumindest die Reinigung und die Versorgung mit Wäsche vorgenommen wird und in räumlicher Nähe die Möglichkeit einer Verpflegung besteht.

Das heißt, über die gemischte Nutzung schafft man Wohnungseigentum für Zweitwohnsitze oder auch zur Vermietung in Gegenden, in denen es sonst nicht möglich wäre...

Verovnik: Genau, deshalb lassen sich diese Wohnungen auch super verkaufen, vermutlich mit einer höheren Rendite.

Was ist nun die Problematik bei solchen gemischten Objekten?

Verovnik: Problematisch ist, dass nicht nur der touristisch genutzte Teil, sondern auch die Wohnungen im Wohnungseigentum gewerberechtliche Konsequenzen haben können, dann nämlich, wenn die Serviced Apartments einen Beherbergungscharakter aufweisen. In solchen gemischten Objekten ist es entscheidend, ob das Gesamtobjekt hotelähnlich geführt wird. Ist das der Fall, fällt das ganze Objekt ins Gewerberecht. Dann muss einerseits ein über die entsprechenden Befähigungsnachweise verfügender Betreiber vorhanden sein und andererseits das Objekt über eine entsprechende Betriebsstättengenehmigung verfügen.

Das normale Wohnungseigentum hat mit dem Gewerberecht hingegen keine Berührungspunkte. Und das ist das Problem: Man kauft eine Wohnung im Wohnungseigentum, und durch den Servicecharakter kann es sein, dass man eine Gastgewerbebefähigung benötigt und entsprechende Auflagen wie etwa Brandschutz erfüllen muss.

Wann liegt bei Serviced Apartments eine Beherbergung vor?

Verovnik: Das hängt vom Servicecharakter ab. Das Landesverwaltungsgericht in der Steiermark hat aktuell entschieden, dass das bloße Zurverfügungstellen von Bettwäsche und Handtüchern oder eine Endreinigung noch keinen Beherbergungsbetrieb ausmachen. Aber wenn man beginnt, Frühstück, andere Verpflegung oder zusätzliche Services anzubieten, wird es problematisch. Dann geht es schnell in den Hotellerie- und Gastronomiebereich.

Patrick Panholzer: Es ist momentan noch schwierig zu sagen, welche Services ein Apartment als Beherbergungsbetrieb klassifizieren, weil der Bereich noch sehr jung ist und es bislang nur eine Entscheidung dazu gibt. Wenn zum Beispiel jeden Tag Reinigung angeboten wird und die Kaffeemaschine frisch befüllt wird, spricht einiges für den Beherbergungscharakter.

Bei einem Concierge hingegen sprechen Aspekte dafür, dass dieser keinen Beherbergungsbetrieb ausmacht, weil dieser als eine Art Hausbesorger verstanden werden könnte. Die reine Verwaltung des Objektes kann wiederum vom Immobilienverwalter abgedeckt werden.

Kann auch der Projektentwickler etwas tun, um den Eindruck eines Beherbergungsbetriebs für die Serviced Apartments zu verhindern?

Panholzer: Ja. Projektentwickler versuchen, in solchen gemischten Objekten eine klare Trennung zu machen: Im unteren Teil etwa ist die Betriebsstätte, im oberen das Privateigentum. Diese räumliche Trennung in den touristisch genutzten Bereich und den Wohnungseigentumsbereich ist wichtig. Dann braucht der gewerbliche Teil eine Betriebsstättengenehmigung, aber der andere Teil nicht.

Man sollte aber jedenfalls keinen gemeinsamen Frühstücksraum vorsehen. Wenn es zufällig ein Kaffeehaus in der Anlage gibt, das aber unabhängig von einem Dritten betrieben wird, in dem auch die Gäste der Serviced Apartments frühstücken können, sehe ich das unproblematisch.

Welchen Tipp haben Sie für den Käufer einer Wohnung in einem gemischten Objekt?

Verovnik: Er muss jedenfalls mit höheren laufenden Erhaltung-, Instandhaltungs- und Betriebskosten rechnen. Diese sind nicht vergleichbar mit den Kosten im normalen Wohnungseigentum, weil durch den gemischten Charakter solcher Objekte erhöhte Kosten durch Sauna,

Pool, Brandschutzbeleuchtung und ähnliches entstehen.

Wie viel höher sind die Betriebskosten in etwa?

Verovnik: Circa um 20 bis 50 Prozent höher als in reinen Wohnungseigentumsanlagen.

Worauf muss man achten, wenn man seine eigene Wohnung als Serviced Apartment vermieten möchte?

Verovnik: Bei im Eigentum stehenden Wohnungen hängt es vom Wohnungseigentumsvertrag und der Widmung des Objektes ab, ob eine kurzzeitige, gewerbliche Vermietung zulässig ist.

Viele, vor allem ältere Wohnungseigentumsverträge, nehmen aber auf diese Frage nicht ausdrücklichen Bezug.

Panholzer: Wenn es keine klare Regelung gibt, braucht man die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Das kann schwierig sein, wenn man eine Wohnung in einem Projekt mit 30 Wohnungen kauft und diese dann teilweise über Airbnb vermietet will. Wenn nur ein Wohnungseigentümer nicht zustimmt, hat man ein Problem. Die Immobilienwirtschaft reagiert darauf: In vielen neuen Projekten sieht der Wohnungseigentumsvertrag ausdrücklich eine Zustimmung zu Airbnb vor.

Verovnik: Dazu kommt auch noch der öffentlich-rechtliche Aspekt. Wenn man die Wohnung zwei bis drei Mal im Jahr vermietet, wird man wahrscheinlich kein Problem haben. Wenn man aber das Apartment laufend anbietet, steht eine gewerbliche Absicht dahinter, das wäre eine Umwidmung.

Unter Umständen benötigt man für die Vermietung dann auch eine Gewerbeberechtigung?

Verovnik: Ja, aber nur, wenn man dauerhaft mehrere Objekte vermietet und Leistungen anbietet, die das ganze als Beherbergungsbetrieb qualifizieren.

Panholzer: Was nicht zulässig ist: Wenn man nur wochenweise ver-

mietet. Eine Mietwohnung hat normalerweise eine Mindestdauer von drei Jahren. Wenn man immer nur Monatsmieten abschließt, ist man schon auf der gewerblichen Schiene und benötigt eine Gewerbeberechtigung.

Darf ich eine Mietwohnung touristisch weitervermieten?

Verovnik: Das hängt vom Mietvertrag ab. Eine gänzliche Weitergabe der Wohnung stellt laut Gesetz jedenfalls einen Kündigungsgrund dar. Darüber hinaus gibt es eine Beschränkung bei dem, was ich für die Vermietung verlangen darf: Der Untermietzins darf nicht unverhältnismäßig höher sein. In einer aktuellen Entscheidung wurden die erzielten Untermieteinkünfte auf den Tag heruntergebrochen und der Miete pro Tag gegenübergestellt. Bei 100 Prozent würde die Unverhältnismäßigkeit jedenfalls bejaht und konnte der Vermieter berechtigt kündigen.

IM PROFIL

Sascha Verovnik ist Partner der Kanzlei ScherbaumSeebacher und auf Immobilien spezialisiert. Zu seinen Schwerpunkten zählen unter anderem Liegenschaftsverkehr, Miet- und Wohnrecht sowie Bauträgervertragsrecht.

Patrick Panholzer ist Partner der Kanzlei ScherbaumSeebacher und verfügt über Fachexpertise insbesondere im Bauvertrags- und Schadenersatzrecht, Vergaberecht und Wirtschaftsvertragsrecht.

ZUR KANZLEI

ScherbaumSeebacher ist eine Full-Service Anwaltskanzlei mit besonderer Expertise u. a. in den Bereichen Real Estate, Insolvenzrecht, Gesellschaftsrecht, Mergers & Acquisitions, Compliance und Steuerrecht. Neben dem Standort in Graz eröffnet die Kanzlei im Dezember 2018 auch einen Standort in Wien, Am Graben 14-15/Eingang Bräunerstraße 2.