

Thema: Julia Fritz

Autor: Julia Fritz

PHH  
RECHTSANWÄLTE

 **WOHNBERATUNG**

# Gewerblich genutzter Altbau: Ist eine freie Miete zulässig?

Experten beantworten Ihre Leserfragen, schicken Sie diese an immo@kurier.at. Die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Julia Fritz** – Rechtsanwältin



„Wird der Mietgegenstand mit der Absicht, diesen zu Geschäftszwecken zu nutzen angemietet, ist der Vermieter dazu berechtigt, einen angemessenen Mietzins zu verlangen.“

Julia Fritz

KURIERMONTAGE: JANNER, JEFF MANGIONE, FRANZ GRUBE

**AUßENJALOUSIEN**

**In meine Eigentumswohnung möchte ich aufgrund der fortschreitenden Klimaerwärmung an den Fenstern Außenjalousien anbringen lassen. Laut Hausverwaltung brauche ich per Umlaufbeschlusses die Zustimmung aller Eigentümer im Haus. Viele der Eigentümer antworten erst gar nicht und ich bin sicher, dass nicht alle Eigentümer mit ja stimmen. Von der MA 37 weiß ich, dass man die Zustimmung auch gerichtlich durchsetzen könnte. Stimmt das?**

Da es sich bei der Anbringung von Außenjalousien um eine Änderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt, ist eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer oder eine Ersatzzustimmung des Außerstreitrichters erforderlich. Eine andere Möglichkeit, um die Zustimmung der Wohnungseigentümer bezüglich

der Anbringung einer Außenjalousie zu ersetzen, gibt es leider nicht. Der Wohnungseigentumsvertrag könnte jedoch bereits eine Vorabzustimmung zu einem derartigen Vorhaben beinhalten. Auch damit wäre das Zustimmungserfordernis der Wohnungseigentümer erfüllt.

**HAUSVERWALTER**

**In unserem Haus haben einige Wohnungseigentümer ihre Ansprüche bezüglich der Geltendmachung der Gewährleistung gegen den Wohnbauträger an die Gemeinschaft abgetreten. Doch der Gutachter, die Verwaltung und der Rechtsanwalt haben nun das „Handtuch“ geworfen und die Mandate gekündigt. Gilt die Abtretung auch für die neue Verwaltung? Unserem Verständnis nach haben Sie und die übrigen Wohnungseigentümer die Ansprüche an die**

Eigentümergeinschaft abgetreten. Die Eigentümergeinschaft wird nun von einem neuen Hausverwalter vertreten, es ist keine neuerliche Abtretung der Ansprüche an die Eigentümergeinschaft erforderlich. Der neue Verwalter hat die Angelegenheit als neuer Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft weiterzuführen.

**MIETZINS**

**Ich bin Psychotherapeutin und Masseurin und will eine Altbauwohnung für berufliche Zwecke mieten. Im Wohnungseigentumsvertrag steht, dass das Objekt als Wohnung gewidmet ist und man geschäftlichen Tätigkeiten, insbesondere auch zu Ordinationszwecken, nachgehen kann. Kann der Vermieter eine freie Miete verlangen? Fällt die Wohnung in den Vollanwendungsbereich des Miet-**

rechtsgesetzes (wie bei Altbauten üblich), so unterliegt diese auch dann dem MRG, wenn sie als Praxis dient. Wird der Mietgegenstand allerdings mit der Absicht, diesen zu Geschäftszwecken zu nutzen angemietet, so kommt nicht der im Vollenwendungsbereich übliche Richtwertmietzins zur Anwendung, sondern der Vermieter ist dazu berechtigt, einen angemessenen Mietzins zu verlangen. Die Angemessenheit hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objekts gebührend Rechnung tragen. Es handelt sich hierbei sohin immer um eine Einzelfallentscheidung.

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag