HAUS VERWALTUNG
Amministrazione la casa Tieber
St. Oswalderstrasse 59, 9546 Bad Kleinkirchheim
Kärnten

Vermieten der Eigentumswohnung als Ferienwohnung

Wer glaubt, dass eine Eigentumswohnung weniger Einschränkung bedeutet, irrt leider, denn auch hier gibt es Hindernisse für die ***Vermietung als Ferienwohnung.***

In den meisten Fällen sind Häuser, in denen sich Eigentumswohnungen befinden, Wohnzwecken gewidmet. Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem OGH erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde.

Will die Eigentümerin/der Eigentümer ihre Eigentumswohnung/seine Eigentumswohnung wiederholt für kurze Zeit an Touristinnen/Touristen vermieten ist es ratsam, den Wohnungseigentumsvertrag zu überprüfen. Dort ist unter anderem die Widmung des Wohnobjekts, das heißt eine bestimmte Nutzung (z.B. zu Wohnzwecken, zu Ferienzwecken, als Geschäftsraum), vereinbart. **Ist diese Vereinbarung zu diesem Zeitpunkt nicht Einstimmig erfolgt, ist sie ungültig!**

Die Gemeinde kann eine Widmungsänderung vorschreiben, wenn die Wohnung nicht zu Wohnzwecken, sondern zu touristischen Zwecken genutzt wird. Da es auch hier vor allem um schutzwürdige Interessen der anderen Hausbewohner geht, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Umwidmung und Vermietung zustimmen.

Beschluss muss einstimmig sein. Eine bloße Erlaubnis der Hausverwaltung reicht nicht aus.

HAUS VERWALTUNG
Amministrazione la casa Tieber
St. Oswalderstrasse 59, 9546 Bad Kleinkirchheim
Kärnten

Kein leichtes Unterfangen, denn du musst deine Nachbarn davon überzeugen, dass die viele Fremden sich ruhig und gesittet verhalten werden und durch die Vermietung als Ferienwohnung keine Probleme zu erwarten sind. Denke auch an abhandengekommene Haustorschlüssel. Das würde für die Eigentümergemeinschaft bedeuten, dass Haustorschlüssel und damit verbundene Zugänge mehrmals jährlich ausgewechselt werden müssen. Ständig falsch belegte Parkplätze, Müllprobleme usw.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Eigentümergemeinschaft keinen Vorteil aus deiner Ferienwohnungs-Vermietung zieht, aber zahlreiche Nachteile erwartet.

Tieber Peter
Hausverwaltung
Wohnungeigentumsgemeinschaft
Haus Staudach

HAUS VERWALTUNG
Amministrazione la casa Tieber
St. Oswalderstrasse 59, 9546 Bad Kleinkirchheim
Carinzia

Affitto di un'abitazione di proprietà come appartamento per le vacanze

Chi crede che un'abitazione di proprietà sia soggetta a meno limitazioni, si sbaglia. Anche in questo caso, infatti, ci sono ostacoli da considerare per l'***affitto come appartamento per le vacanze.***

Nella maggior parte dei casi, gli edifici in cui si trovano appartamenti di proprietà sono destinati ad uso abitativo. Un locale destinato ad uso abitativo come stabilito nel contratto condominiale, secondo quanto stabilito dall'OGH può essere affittato a scopo turistico solo se la sua destinazione d'uso è stata prima modificata.

Se il proprietario/la proprietaria desidera affittare la propria abitazione di proprietà regolarmente a turisti per brevi periodi di tempo, è consigliabile consultare il contratto condominiale, nel quale, tra le altre cose, è stabilita la destinazione d'uso del locale abitativo, ossia l'impiego per un determinato scopo (per es. ad uso abitativo, a fini di villeggiatura, come locale commerciale, ecc.). **Se l'accordo in questo momento non è unanime, non è da considerarsi valido!**

Il comune può prescrivere un cambiamento della destinazione d'uso dell'abitazione, se l'abitazione in questione non viene impiegata ad uso abitativo, bensì a fini di villeggiatura. Poiché anche qui si tratta di tutelare gli interessi legittimi degli altri condomini, il condominio dei proprietari degli appartamenti deve acconsentire al cambiamento della destinazione d'uso e all'affitto.

La decisione deve essere unanime. Un semplice permesso dell'amministrazione condominiale non è sufficiente.

HAUS VERWALTUNG
Amministrazione la casa Tieber
St. Oswalderstrasse 59, 9546 Bad Kleinkirchheim
Carinzia

Non è proprio un'impresa facile, in quanto si tratta di convincere i propri vicini che i turisti si comporteranno civilmente senza fare rumore e che non sorgeranno problemi dovuti all'affitto dell'appartamento a fini di villeggiatura. Basti pensare anche all'eventualità di una perdita delle chiavi del portone. Per un condominio ciò implicherebbe una sostituzione più volte all'anno della chiave del portone e delle entrate connesse. Parcheggi occupati in modo errato, problemi con la raccolta differenziata, ecc.

A complicare le cose, bisogna considerare che il condominio non trae alcun vantaggio dall'affitto della vostra abitazione, bensì si aspetta numerosi svantaggi.

Tieber Peter
Amministratore
Amministrazione condominiale
Haus Staudach