

IMMO-Service:

Inwieweit darf in Mietobjekten oder Wohnungseigentumsobjekten eine berufliche Tätigkeit ausgeübt werden?

Ich empfehle Unklarheiten in diesem Zusammenhang unbedingt vor Abgabe einer verbindlichen Vertragserklärung auszuräumen.

Ausgehend davon, dass im baurechtlichen Konsens errichtete Bauten auch hinsichtlich der Flächenwidmung im Sinne des Raumordnungsgesetzes im Einklang stehen, ist demnach im Rahmen der weiteren Abklärung zu prüfen, ob sich die Wohneinheit in einem **Mietobjekt** (z.B. Wohnhausanlage) oder sich in einem Objekt befindet, welches im **Wohnungseigentum** (Wohnungseigentümergeinschaft) steht. Nachstehend ein kurzer Überblick über die wesentlichen Unterschiede im Hinblick auf die mögliche Nutzung zur Berufsausübung (Arztpraxis).

Wohnung im **Mietobjekt**:

Bei der Fragestellung hinsichtlich der Berufsausübung in Wohnungen – also der Nutzung der Wohnung nicht zu Wohnzwecken (z.B. Ordination) - in einem Mietobjekt ist grundsätzlich auf die privatrechtliche Vereinbarung im **Bestand- bzw. Mietvertrag** abzustellen. Meist ist dies unter dem Titel Verwendungszweck oder Zweck der Anmietung geregelt. Die Ausübung der Berufe wie Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, etc. können entsprechend der Rechtssprechung – mangels entgegenstehender Vereinbarung - auch in der Wohnung ausgeübt werden, wenn die Wohnung dem Mieter auch zu Wohnzwecken dient.

Wenn die Wohnung mit der Vereinbarung diese nur/ausschließlich zu Wohnzwecken zu verwenden vermietet wird, liegt ein zulässiger und bindender vertraglicher Ausschluss der Verwendung zur anderen als zu Wohnzwecken vor und darf in der Wohneinheit somit auch keine Ordination betrieben werden.

Wohnung im **Wohnungseigentumsobjekt**:

Anders ist die Rechtslage bei der Fragestellung hinsichtlich der Berufsausübung – also der Nutzung der Wohnung nicht zu Wohnzwecken (z.B. Ordination) in Wohnungseigentumsobjekten. In Wohnungseigentumsobjekten ist auf die privatrechtliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander im **Wohnungseigentumsvertrag** abzustellen und zwar unabhängig davon ob die Wohnung vom Wohnungseigentümer selbst oder in Miete benützt wird. Daher ist es empfehlenswert vorab den Wohnungseigentumsvertrag - liegt meist in der Hausverwaltung auf - im Hinblick einer allfälligen Regelung über die Ausübung von beruflichen Tätigkeit in einer Wohnung zu prüfen. Findet sich im Wohnungseigentumsvertrag keine ausdrückliche zustimmende Regelung, dass die Nutzung auch zu Nichtwohnzwecken zulässig ist, müsste diesbezüglich eine Widmungsänderung gemäß den strengen Bestimmungen des § 16 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erwirkt werden, zumal die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes zu einer bestimmten Nutzung (z.B. Wohnen) und das Festhalten an der dadurch definierten Nutzung zu den absolut geschützten Rechten jedes Wohnungseigentümers zählt. Beim Versuch eine Widmungsänderung zu erwirken ist zu beachten, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben. Sogar begründet schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer die Pflicht des änderungswilligen Wohnungseigentümers, die Zustimmung **aller (!!!)** anderen Wohnungseigentümer einzuholen oder die Ersetzung der Zustimmung im Außerstreitverfahren nach den Bestimmungen des § 52 WEG zu erwirken.

HINWEIS!

Unabhängig von den zuvor angeführten widmungsrelevanten Voraussetzungen und zivilrechtlichen Vereinbarungen, sind jedenfalls die baurechtlichen Vorschriften zur Errichtung einer Arztpraxis gesondert zu beachten.