



Räume in Szene setzen

» Problemzonen kaschieren. Das können Yvonne Werginz, Jutta Wallner und Verena Kulterer-Ochsenhofer besonders gut. „Man muss ein Gefühl dafür entwickeln, auf jeden Kunden individuell eingehen und die optimalen Größenverhältnisse ausarbeiten“, sind sie sich einig. Die drei Frauen sind keine Styling-Beraterinnen – zumindest nicht,

Leere Räume verkaufen sich nicht gut. Home Stager setzen sie mit Sofas, Teppichen und Lampen in Szene und füllen einen Immobilienzweig, der mit herkömmlichem Interieur Design nichts zu tun hat. **VON JULIA BEIRER**

was Mode betrifft. Die Problemzonen, die sie ansprechen, befinden sich in Wohnungen: Dachschrägen, dunkle Ecken in Bad oder Küche und weniger schöne Ausblicke

sind ihr Metier. Sie sind sogenannte Home Stager. Sie inszenieren leer stehende Wohnungen zur Besichtigung für interessierte Käufer und Mieter. „Leere Räume brau-

chen eine Funktion und schwierige Grundrisse eine Idee für die spätere Nutzung“, erklärt Werginz. Vor acht Jahren hat sie mit Jutta Wallner das Unternehmen „Wohn.Fee“ gegründet. Mittlerweile haben die beiden 380 Immobilien eingerichtet und ein Lager aufgebaut, das 26.000 Möbel, Lampen, Teppiche, Pflanzen und Accessoires umfasst. „In unserer



Datenbank halten wir akribisch fest, welche Vase, wann, wo, wie lange und zu welchem Preis vermietet worden ist“, erklärt Yvonne Werginz.

Der Arbeitsablauf eines Stagings sei immer derselbe. „Wir kommen zu einer Besichtigung, fotografieren jedes Zimmer mit Lichtauslässen, Steckdosen und allem, was wichtig ist. Außerdem spüren wir die Raumwirkung vor Ort“, so Wallner. Steht die Wohnung schon länger zum Verkauf, wird auch der Makler nach den Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Immobilie gefragt. „Das können beispielsweise Dachschrägen oder ein dunkler, verwinkelter Eingangsbereich sein“, so Werginz. Danach geht es in die Planung. Raum für Raum wird durchgedacht. „Wel-

ches Mobiliar, welche Accessoires, welche Lampen – davon hängt dann auch das Angebot ab“, sagt Wallner. Nimmt der Kunde das Angebot an, wird ein Staging-Termin vereinbart. „An diesem Tag stehen wir ab sieben Uhr früh im Lager und erklären den Spediteuren, was in den LKW muss“, so Werginz. Danach fahren alle zur Immobilie und schleppen Trapezsessel, Teppiche und Topfpflanzen in die Wohnung. „Gegen 15 Uhr sind wir fertig. Dann kommt der Fotograf und am nächsten Tag hat der Kunde die Bilder am Frühstückstisch“, sagt Wallner. Die Möbel bleiben dann für acht Wochen plus Verlängerungsmonat in der Wohnung. „Wenn die Wohnung früher verkauft oder vermietet wird, bauen wir früher ab“, erklärt Werginz.

Und wie viel kostet das Ganze? Bei der Frage nach dem Preis, tun sich alle drei Home Stagerinnen schwer eine Antwort zu finden. Jede Wohnung sei anders. „Wenn wir eine Villa im Wert von 3,4 Millionen Euro einrichten, ist die Einrichtung natürlich dementsprechend hochwertig“, erklärt Wallner. Denn Möbel und Accessoires werden immer individuell an das Objekt angepasst. „Wir stagen aber nicht nur Luxusimmobilien“, betont Werginz. Auch 400.000 Euro Wohnungen werden zur Besichtigung eingerichtet. „Grob gesagt betragen die Kosten zwischen ein und zwei Prozent des Verkaufspreises“, sagt Werginz. Nimmt man den Mittelwert, also 1,5 Prozent von der oben genannten 400.000 Euro Wohnung, dann belaufen sich die Home Staging- »

SERVICE-TIPP

„Ich habe meine Traum-Immobilie gefunden. Was muss ich aus rechtlicher Sicht jetzt unbedingt beachten?“



Dr. Ulrich Voit, Notarpartner in Wien

„Die rechtliche Beratung im Vorfeld eines Kaufes hilft dabei, die richtige Entscheidung zu treffen. So lässt sich durch **Grundbucheinsicht** feststellen, wer der tatsächliche Eigentümer der Immobilie ist. Auch ob bestimmte Belastungen beispielsweise **Pfandrechte** im Grundbuch eingetragen sind und wie damit umzugehen ist, kann besprochen werden. Der Kauf einer Immobilie sollte immer mit einer Vereinbarung verbunden sein, die die Lastenfreiheit der **Liegenschaft** oder der Eigentumswohnung gewährleistet. Das plötzliche Hervorkommen eines Wegerechtes kann unangenehme Folgen haben.

Umgekehrt sollte sich der Käufer einer **Liegenschaft**, das nicht an einer öffentlichen Straße liegt, eine Zufahrt über Nachbargrundstücke sichern. Dieses **Geh- und Fahrrecht** ist im Grundbuch einzutragen. Wichtig dabei ist genau festzuhalten, wie der Weg verläuft, wer ihn benutzen darf, und wer die Errichtungs- und Erhaltungskosten trägt.

Ein Notar / eine Notarin in Ihrer Nähe: www.notar.at

ANZEIGE / Eine Information der ÖGIZIN GmbH

Pfandrecht und Wegerechte im Grundbuch. Mehr dazu von Dr. Ulrich Voit auf **schauTV**
Dienstag, 09.10.2018, ab 19.00 Uhr

Durch die eingebauten Kästchen sehen Interessenten ganz genau, wie viel Stauraum sie in dieser Küche hätten



Die Home Stagerinnen wissen, wie Dachschrägen schön in Szene gesetzt werden



FOTOS: KURIER/JEFF MANGIONE(1), HOME STAGING WIEN(4), WOHN.FEE(2)



Der lästige Raumtrenner wird zum Dekoelement und passt sich an die Gesamteinrichtung an



Durch Möbel, Teppiche, Deko und die richtige Beleuchtung strahlt das Wohnzimmer Gemütlichkeit aus



Kosten auf 6.000 Euro. Verena Kulterer-Ochsenhofer von „Home Staging Wien“ berechnet den Preis nach Räumen. „Es kommt darauf an, wie viele Möbel in den Raum passen und auch, wie hochwertig sie sein sollen“, sagt sie. Eine Villa in Wien Döbling werde anders hergerichtet als eine einfache Familienwohnung im 23. Bezirk. Eine Einzimmerwohnung sei ab 1500 Euro ohne Schnickschnack gestagt. „Das ist aber der absolute Minimalpreis“, erklärt Kulterer-Ochsenhofer.

Die Ausgaben machen sich bezahlt, sind sich die drei Frauen einig. Eine Statistik des Deutschen Berufsverband für Home Staging, in dem auch die Zahlen für die Schweiz und Österreich berechnet wurden, zeigt: Der Angebotspreis wurde

mit Home Staging in 73 Prozent der Verkäufe erzielt oder sogar übertroffen. Außerdem wurden knapp zwei Drittel der eingerichteten Objekte innerhalb von vier Wochen verkauft. Das bestätigt auch Sandra Bauernfeind vom Immobiliendienstleister EHL: „Der Verkaufspreis erhöht sich nicht durch Home Staging, aber der Verkauf geht schneller.“ Bei verwinkelten Grundrissen könne gezeigt werden wie die Räume eingerichtet wirken. Derzeit bietet EHL diesen Service bei drei bis vier Immobilien. Bauernfeind denkt aber nicht, dass das Angebot künftig ausgeweitet wird: „Zu Home Staging raten wir momentan nur bei speziellen, hochpreisigen Immobilien.“

Wer seine eigene Wohnung nun selbst in Szene setzen will, sollte

laut Kulterer-Ochsenhofer Folgendes beachten: „Es geht weniger darum, wo Bett oder Kasten Platz haben, sondern um ein Lebensgefühl, das vermittelt wird.“ Das Sofa wird so platziert, dass der Blick in eine bestimmte Richtung gelenkt wird und dem Raum die gewünschte Dynamik verleiht. „Dabei zeigen wir aktuelle Trends und präsentieren gleichzeitig ein neutrales Produkt, das einer breiten Masse gefällt“, so Werginz. Ist die Wohnung noch eingerichtet, raten die Expertinnen dazu, alle persönlichen Gegenstände zu entfernen. „Fotos, Zahnbürsten und gebrauchte Handtücher müs-

sen raus. Das Bett sollte gemacht und am besten mit weißer Bettwäsche überzogen werden – das vermittelt Hotelgefühl“, weiß Kulterer-Ochsenhofer. Der Wohnraum sollte außerdem geruchlos sein. Lüften und einen Korb mit frischem Obst oder Blumen in den Eingangsbereich stellen, sei auch ein guter Tipp. Genauso wie Ausmalen. Abgegriffene Tapsen neben den Lichtschaltern machen keinen guten Eindruck und „nach dem Weiseln riecht es nach frischer Farbe und Neuanfang. Das macht Lust auf die neue Wohnung, in der sich die Interessenten gerade befindet“, so Wallner. «

Alle Räume der Wohnung werden gestagt, auch Balkone, Terrassen und Gärten



FOTOS: HOME STAGING WIEN (3), WOHNFEED (4), KURIER/GERHARD DEUTSCH (1)



Verena Kulterer-Ochsenhofer hat die Maklerprüfung abgelegt und danach Home Staging entdeckt. Vor sechs Jahren gründete sie „Home Staging Wien“

WOHNTELEFON

Darf mein Nachbar seine Wohnung über Airbnb vermieten?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Peter Hauswirth - Rechtsanwalt

ERBRECHT

Vor fünf Jahren habe ich meinem Sohn einen Hausanteil geschenkt. Hat meine Tochter nach meinem Ableben auch Anspruch darauf?

Der Erblasser kann zu Lebzeiten Liegenschaftsanteile durch Schenkungen an bestimmte Personen übertragen oder mittels einer letztwilligen Verfügung im Rahmen der Testierfreiheit über sein Vermögen verfügen und bestimmen, welche Person er zum Erben bestimmt und welche Gegenstände bestimmte Personen erhalten sollen. Der Erbanfall entsteht grundsätzlich mit dem Tod des Erblassers. Eingeschränkt wird die Testierfreiheit durch die Pflichtteilsansprüche. Berechtig sind der Ehegatte und die Kinder des Erblassers mit einem gesetzlich zwingenden Mindestanteil am Vermögen des Erblassers. Sollte das Pflichtteilsrecht der Tochter nicht mit geeigneten Zuwendungen unter Lebenden oder von Todes wegen abgedeckt sein, hat sie ein Forderungsrecht gegenüber der Verlassenschaft oder nach der Einantwortung gegen die Erben auf einen Wertanteil in Geld. Sie hat keinen Anspruch auf den Hausanteil. Auf Antrag

der pflichtteilsberechtigten Tochter wäre eine Schenkung des Hausanteils an den Sohn dem Nachlass hinzuzurechnen, wodurch sich der konkrete Wertanteil der Tochter in Geld erhöhen würde.

KAUTION

Ich möchte eine Wohnung vermieten. Welche Unterschiede ergeben sich bei einer Befristung von drei und von fünf Jahren?

Der wesentliche Unterschied liegt in der Mietvertragsdauer. Es gilt zu beachten, dass während des Befristungszeitraums der Mietvertrag im Allgemeinen nur aus wichtigem Grund aufgelöst werden kann. Befristete Mietverträge enden automatisch, ohne gesonderte Aufkündigung, mit Ablauf der bedungenen Zeit, sofern der Endtermin ausreichend bestimmt ist. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) muss eine Mindestbefristungsdauer bei Wohnungen von drei Jahren eingehalten werden und ist schriftlich zu vereinbaren. Im Vollanwendungsbereich des MRG ist bei befristeten Mietverträgen vom gesetzlich höchst zulässigen Mietzins ein Befristungsabschlag von 25 Prozent vorzunehmen.

ERHALTUNGSKOSTEN

Ich bin seit 13 Jahren Mieterin einer Eigentumswohnung (Neubau) und habe unlängst eine Sondervorschreibung in der Höhe von 787 Euro an Erhaltungskosten von der Hausverwaltung bekommen. Muss ich das bezahlen?

Eine Sondervorschreibung durch den Verwalter ist durchaus zulässig, wenn diese notwendig ist, um die Kosten der Bewirtschaftung und Erhaltung des Hauses zu bezahlen. In der Regel ergibt sich aber so eine Vorschreibung aus der Vorausschau, weil diese meist aus größeren, nicht periodischen, Erhaltungsmaßnahmen resultieren. Aus der Vorausschau sollte ersichtlich werden, zu welchem Zweck diese Sondervorschreibung erfolgte. Der Verwalter ist verpflichtet, Ihnen bis zum Ende jeder Abrechnungsperiode eine entsprechende Vorausschau zu übersenden.

MIETRECHT

Ich wohne in einer Reihenhausanlage mit Wohnungseigentum. Mein Nachbar vermietet seine Eigentumswohnung über Airbnb. Ist das gestattet?

Ob eine Vermietung über Airbnb

im Einzelfall zulässig ist, hängt grundsätzlich von der zivilrechtlichen Widmung des Wohnungseigentumsobjekts ab. Die konkrete Widmung ergibt sich aus der Vereinbarung zwischen dem Eigentümer, insbesondere dem Wohnungseigentumsvertrag und dem Nutzwertgutachten. Sollte ein als „Wohnung“ gewidmetes Objekt über Airbnb regelmäßig kurzfristig zu Fremdenverkehrszwecken vermietet werden, stellt dies in den meisten Fällen nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes aufgrund der höheren Frequenzierung des Hauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen und dem damit einhergehenden Lärm eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar. Diese bedarf der Zustimmung aller Eigentümer oder der Genehmigung durch den Außerstreitrichter in einem Gerichtsverfahren. Ohne vorherige Zustimmung kann mit einer Unterlassungsklage vorgegangen werden.

„Sollte ein als Wohnung gewidmetes Objekt regelmäßig kurzfristig zu Fremdenverkehrszwecken vermietet werden, stellt dies in den meisten Fällen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar.“

Peter Hauswirth, Rechtsanwalt



NÄCHSTER TERMIN:
15. 10. 2018
10 bis 11 Uhr
01/52 65 760
Sigrid Räh
Rechtsanwältin