

Kurzzeitvermietung in Wien

Ist Airbnb & Co in Wien seit der Bauordnungsnovelle 2023 noch zulässig? Was bedeutet die 90-Tage-Regelung, welche Alternativen gibt es und welche Verwaltungsstrafen drohen bei rechtswidrigen Vermietungen?

VON MANUELA MAURER-KOLLENZ UND GABRIEL EDER

Rechtslage seit 01. Juli 2024 für Wohnungen

Im Zuge der Bauordnungsnovelle 2023 widmete sich der Wiener Landesgesetzgeber intensiv der Kurzzeitvermietung in Wohnungen. Aus der Sicht der Stadt Wien reichte die bestehende Rechtslage (Eindämmung der Kurzzeitvermietung in Wohnzonen durch die Bauordnungsnovelle 2018) nicht aus, um den Wohnraum in Wien vor der Zweckentfremdung durch die Kurzzeitvermietung zu schützen.

Vorauszuschicken ist, dass die neuen Regelungen die Verwendung von zu Wohnzwecken gewidmeten Räumlichkeiten betreffen. Besteht sohin bereits eine Widmung als Beherbergungsstätte, so sind diese neuen Regelungen auch weiterhin nicht anwendbar.

Generelles Verbot – Ausnahmen möglich

In § 119 Abs 2a lit a der Wiener Bauordnung (WBO) wurde klargestellt, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke (is einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt, nicht im Sinne der Gewerbeordnung!) keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird. Mit der sog »90-Tage Ausnahme« (§ 119 Abs 2a lit b WBO) wurde es aber gleichzeitig natürlichen Personen, die in der konkreten Wohnung einen Wohnsitz (Haupt- oder Nebenwohnsitz) haben, erlaubt, diese Wohnung kurzzeitig zu vermieten. Voraussetzung hierfür ist, dass den Vermieter die Verpflichtung zur Entrichtung der Ortstaxe trifft, was bei der Beherbergung von Touristen immer der Fall ist. Daraus ergibt sich ein generelles Verbot der Kurzzeitvermietung innerhalb der Widmungskategorie »Wohnung«, wenn diese 90 Tage im Kalenderjahr übersteigt.

Für jede darüberhinausgehende Nutzung, sei es, weil die 90 Tage überschritten werden, sei es, weil in der Wohnung niemand einen Wohnsitz hat, bedarf es im Vorfeld der Einholung einer Ausnahmegewilligung bei der zuständigen Behörde (MA37). Hierbei ist zu unterscheiden, ob die konkrete Wohnung in

einer Wohnzone oder außerhalb einer solchen liegt. Neben den jeweils im Gesetz angeführten Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, muss überdies die Zustimmung etwaiger Miteigentümer vorliegen.

Wohnzone (§ 7a Abs 5 WBO)

Folgende Tatbestände gewähren – jeder für sich – einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung:

- ◆ Die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche beträgt mindestens 80% der Summe aller Nutzflächen (Erdgeschoß- und Kellerflächen werden der Berechnung nicht zugrunde gelegt);
- ◆ Die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzung im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert;
- ◆ Die gleichzeitige Schaffung von anderem Wohnraum in einer Wohnzone im gleichen Bezirk, der zum Zeitpunkt der Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

Außerhalb einer Wohnzone

Nachstehende Kriterien müssen gem. § 129 WBO hierfür kumulativ erfüllt sein:

- ◆ Die Wohnung darf sich nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie »Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet«, »Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen« oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befinden,
- ◆ für die Errichtung der Wohnung dürfen keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sein,
- ◆ die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude muss weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs 2 und 2a WBO genutzt werden. →



Dr. Manuela Maurer-Kollenz, Partnerin bei M2S Rechtsanwälte GmbH



Mag. Gabriel Eder LL.M., Juniorpartner bei M2S Rechtsanwälte GmbH

- ◆ dadurch dienen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke

Im Unterschied zur Wohnzone kann die Ausnahmegewilligung hier nur bis maximal fünf Jahre erteilt werden – danach wäre ein neuer Antrag zu stellen. Anfragen zu Wohnbaufördermitteln können beim Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (Bundesförderungen) und bei der MA50 (Landesförderungen) gestellt werden.

Vorabzustimmung im Wohnungseigentumsvertrag

Die Behördenpraxis zeigt, dass eine pauschale Vorabzustimmung im Wohnungseigentumsvertrag, wonach in Wohnungen Kurzzeitvermietung möglich ist, nicht mehr ausreicht. Problematisch sei aus Sicht der Behörde, dass in der Bauordnung nunmehr zahlreiche Begrenzungen (zB prozentuelle Schwellen) normiert sind. Bei der Erstellung neuer Wohnungseigentumsverträge sollte diese Behördenpraxis berücksichtigt werden. Es wäre ein konkreter Hinweis darauf, dass die Parteien in Kenntnis der Beschränkungen sind, aufzunehmen. Klauseln, welche die Parteien und ihre Rechtsnachfolge verpflichten, auch nachträglich noch die Zustimmung für den Behördengang schriftlich zu erteilen, empfehlen sich. Es gilt: je konkreter, desto besser.

Folgen bei Verstößen

Wer entgegen den Bestimmungen der Wiener Bauordnung eine Kurzzeitvermietung einer Wohnung vornimmt, begeht eine Verwaltungsübertretung nach § 135 BO für Wien. Es drohen empfindliche Geldstrafen. Die Strafdrohung liegt bei bis zu € 50.000. Bei der Festsetzung der konkreten Höhe der Strafe sind naturgemäß unterschiedliche Faktoren (Milderungs- und Erschwerungsgründe) zu berücksichtigen. Beachtlich ist, dass auch bereits das Anbieten einer Wohnung zu Zwecken, die über die Grenzen des § 119 Abs 2a lit



a und b BO für Wien (90-Tage-Ausnahme), sofern keine Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs 1a BO für Wien vorliegt, eine Verwaltungsübertretung darstellt. Darüber hinaus trägt die Behörde die Einstellung der widmungswidrigen Verwendung auf.

Umwidmung in Beherbergungsstätte

Die für die Kurzzeitvermietung sachlich zutreffendste Widmungskategorie ist jene der »Beherbergungsstätte«. Insofern kann bei einem geplanten Vorhaben auch die generelle Umwidmung in Betracht gezogen werden. Für die Umwidmung, die gem § 60 Abs 1 lit c WBO bewilligungspflichtig ist, muss ein konkretes Vorhaben eingereicht werden. Im Zuge des Bewilligungsverfahrens wird geprüft, ob die angestrebte Widmung den Anforderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie etwaig den Bestimmungen zur Wohnzone (§ 7a Abs 5 BO für Wien) entspricht. Weiters müssen auch die Anforderungen für Beherbergungsstätten nach § 119 Abs 3 und § 121 WBO erfüllt sein. ZB sind von Gesetzes wegen für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorzusehen. Die Abstimmung mit einem Ziviltechniker wird hierfür jedenfalls notwendig sein.

Im Miteigentum bedarf es der Zustimmung aller Miteigentümer.

Gewerberecht

Neben den baurechtlichen Bestimmungen sind bei der Kurzzeitvermietung mehrere Rechtsmaterien zu be-

achten. Insbesondere stellt sich die Frage, ob man als Kurzzeitvermieter ein Gewerbe ausübt.

Bei der bloßen Raumvermietung sowie bei der Privatzimmervermietung iSd § 2 Abs 1 Z 9 GewO (Beherbergung innerhalb des Hausverbands; Betreuung der Gäste erfolgt durch Mitglieder des Hausstands; maximal 10 Betten) ist keine Gewerbeberechtigung notwendig.

Die klassische Kurzzeitvermietung (zB über Plattformen wie Airbnb) fällt meistens unter das freie Gewerbe »Frühstückspension« iSd § 111 Abs 2 Z 4 GewO bzw unter die »gewerbliche Beherbergung« iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO. Für das freie Gewerbe ist kein Befähigungsnachweis erforderlich. Die Grenze zwischen den beiden Gewerbearten ist bei zehn Betten zu ziehen. Ab dem elften Bett (Bett = Schlafplatz) liegt die gewerbliche Beherbergung vor.

Zusammenfassung

Die 90-Tage-Ausnahme steht nur jenen zur Verfügung, die selbst in der Wohnung einen Wohnsitz haben. Für Wohnungen, in denen keine Person einen Wohnsitz hat, bedarf es zur touristischen Kurzzeitvermietung einer Ausnahmegenehmigung durch die Baubehörde oder einer Umwidmung in einen Beherbergungsbetrieb. Hohe Verwaltungsstrafen drohen bei rechtswidrigen Vermietungen. Die Stadt Wien kontrolliert vermehrt, insbesondere dort, wo Schlüsselboxen auf eine touristische Vermietung hinweisen. ◆