

# Ab Juli 2024 gelten neue Regeln für Kurzzeitvermietung in Wien

*In Wien gelten ab dem 1. Juli 2024 neue Regelungen für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen. Für die gewerbliche Kurzzeitvermietung bedarf es einer Ausnahmegewilligung.*

VON KARIN SAMMER



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Mit den neuen Vorschriften zur Kurzzeitvermietung, die mit der letzten Wr. Bauordnungsnovelle 2023 beschlossen wurden, folgt Wien dem Beispiel anderer europäischer Städte wie Paris, Barcelona und Amsterdam, die bereits ähnliche Maßnahmen ergriffen haben. Was heißt das für die Kurzzeitvermietung? Ein kurzer Überblick zu den aktuellen Regelungen.

## **Kurzzeitvermietung eingeschränkt**

Die gewerbliche Kurzzeitvermietung wird eingeschränkt – ab Juli 2024 dürfen Wohnungen, in denen eine natürliche Person ihren Wohnsitz begründet und aufrechterhält, pro Jahr maximal 90 Tage kurzzeitig vermietet werden. Juristische Personen können sich zB in Ermangelung eines Hauptwohnsitzes nicht auf die 90 Tage Regelung berufen.

## **Ausnahmegewilligungen und ihre Voraussetzungen**

Vermieter, die ihre Wohnungen über die 90 Tage hinaus vermieten möchten, benötigen eine Ausnahmegewilligung. Dabei wird unterschieden, ob sich die Wohnung innerhalb oder außerhalb einer Wohnzone befindet. Wohnzonen dienen dem Erhalt des Wohnungsbestands und sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einsehbar.

## **Außerhalb einer Wohnzone (129 Abs 1a Wr. BO)**

Außerhalb der Wohnzone bedeutet, dass für eine Ausnahmegenehmigung die Wohnung weder in der Wohnzone und auch nicht in der Widmungskategorie Kleingartengebiet liegen darf. Für Ausnahmegewilligungen gilt außerdem, dass keine Wohnbaufördermittel für die Errichtung verwendet worden sind und weiterhin mehr als 50% der Nutzungseinheiten im Gebäude regulären Wohnzwecken dienen müssen. Eine Ausnahmegewilligung wird höchstens für fünf Jahre erteilt. Zudem ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich: Dem Antrag ist die schrift-

liche Zustimmung aller (Mit-)Eigentümer des Gebäudes beizulegen. Die Zustimmung muss sich explizit auf die vom Antrag erfassten Wohnung/en (Tür Nr) beziehen.

## **Innerhalb einer Wohnzone (§ 7a Abs 5 Wr. BO)**

Innerhalb der Wohnzone sind Ausnahmen auf Antrag zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mind. 80% der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses und der Kellergeschosse, beträgt. Ausnahmegewilligungen sind außerdem möglich, wenn die Wohnqualität durch äußere Umstände (Immissionen, Belüftung, Belichtung oder eine besonders schlechte Lage im Erdgeschoss) gemindert wäre oder wenn gleichwertiger Wohnraum im gleichen Bezirk geschaffen wird.

## **(Längere) Kurzzeitvermietung**

Das Verbot der Kurzzeitvermietung außerhalb der 90 Tage Regelung bezieht sich auf Aufenthalte von jeweils zwischen zwei und 30 Tagen, für die auch eine Ortstaxe entsprechend dem Wiener Tourismusförderungsgesetz zu leisten ist. Die Vermietung von Unterkünften, die über 30 Tage hinausgehen, zB für einen temporären, beruflich bedingten Ortswechsel (man denke an die klassische »Philharmonikerwohnung«) und nicht der touristischen Beherbergung dienen, sind nicht dadurch beschränkt.

## **Strengere Kontrollen und hohe Strafen**

Die Durchsetzung der neuen Regeln wird durch verstärkte Kontrollen und höhere Strafen unterstützt. Bereits das Anbieten einer Wohnung zur Kurzzeitvermietung ohne entsprechende Bewilligung kann mit bis zu 50.000 Euro Strafe geahndet werden. Die Behörde erwartet jährlich etwa 300 zusätzliche Verwaltungsstrafverfahren. Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die neuen Regelungen konsequent umgesetzt werden. →