

Was wird aus AirBnB? Hier lesen Sie die rechtlichen Entwicklungen zum Thema gewerbliche Kurzzeitvermietung im Stadtgebiet Wien.

Mit der Bauordnungsnovelle 2023 wurden zuletzt Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung für das gesamte Wiener Stadtgebiet implementiert.

Die Novelle regelt Kurzzeitvermietungen nicht mehr speziell im Zusammenhang mit Wohnzonen, sondern stellt für das gesamte Stadtgebiet gesetzlich klar, dass eine Verwendung von Wohnungen zur gewerblichen Kurzzeitvermietung zweckwidrig und damit unzulässig ist.

Eine Wohnung darf gemäß § 119 Abs 2a BO für Wien sodann nur noch für Wohnzwecke und manche gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Zulässig sind sohin Nutzungen, die „üblicherweise in Wohnungen“ ausgeübt werden. Es schadet nicht, wenn neben der Wohnnutzung eben auch noch eine geschäftliche Tätigkeit in dem angeführten Spektrum ausgeübt wird (*Ortner*, Nächste Runde gegen die Kurzzeitvermietung in Wien, bauaktuell 2024, 51).

Wohnung innerhalb einer Wohnzone – Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien

Kurzzeitvermietung ist seither nur dann in Wohnzonen möglich, wenn 80% der Nutzfläche - ohne Erdgeschoß- als Wohnfläche verwendet werden. Nur wenn die Wohnqualität durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung oder besonders schlechte Lage im Erdgeschoß eingeschränkt ist oder das Gebäude ohnedies nicht zur Wohnnutzung zur Verfügung steht, kann eine Ausnahmegewilligung erwirkt werden.

Dabei wird insbesondere auf die sogenannte 80:20-Regel abgestellt. Dies bedeutet, dass zumindest 80% der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch, wie schon erwähnt, unter Ausschluss des Erdgeschoßes, für Wohnungen erhalten bleiben.

Für die Nutzung einer Wohnung für die Kurzzeitvermietung innerhalb einer Wohnzone kann sohin zusammengefasst nur unter folgenden Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden:

- Wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80% aller Nutzflächen (unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße) beträgt; weiters, wenn entweder
- die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände (Belichtung, Belüftung) oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder
- wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen, oder
- wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

Die Ausnahmegewilligung kann bei der MA 37 Gebietsgruppe des jeweiligen Wohnsitzes beantragt werden. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

Die bestehenden Regelungen bezüglich der Erlangung von Ausnahmegewilligungen in den Wohnzonen gemäß § 7a BO für Wien wurden verschärft:

- In Wohnzonen ist nach § 7a der BO für Wien die regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für kurzfristige Beherbergungszwecke gegen Entgelt („gewerbliche Nutzung“) ohne Ausnahmegewilligung nicht zulässig.
- Ab dem 1. Juli 2024 dürfen Wohnungen auch außerhalb einer Wohnzone nur noch mit einer auf maximal fünf Jahre befristeten Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Absatz 1a BO für Wien zur Kurzzeitvermietung angeboten werden.
- Davon ausgenommen ist eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes. Dieses sogenannte „Home-Sharing“ ist nach der BO für Wien weiterhin zulässig und bedarf keiner Ausnahmegewilligung.

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs 1a BO für Wien ist an verschiedene Kriterien geknüpft. Insbesondere müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Wohnung befindet sich nicht in einer Wohnzone, in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen,
- für die Errichtung der Wohnung sind keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden (Z 2),
- die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude wird weiterhin zu Wohnzwecken genutzt (Z 3) und
- es dienen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke (Z 4).

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und/oder Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen.

Findet sich beispielsweise im Wohnungseigentumsvertrag keine Regelung, muss diese Zustimmung von jedem Eigentümer gesondert eingeholt werden.

Konsequenzen der Nichteinhaltung der Vorschriften

Kommt es zu Verstößen gegen die konsentierten Nutzungen bzw zur kurzzeitigen Vermietung über die zulässigen Grenzen und ohne Ausnahmegewilligung, können baupolizeiliche Aufträge, nunmehr wohl nach § 129 Abs 1a Satz 2 BO für Wien (und nicht mehr nach § 129 Abs 1 BO für Wien), erlassen werden, mit denen die zweckwidrige Nutzung untersagt wird.

Hervorzuheben ist, dass bereits das Anbieten einer Wohnung zur Kurzzeitvermietung über einen Zeitraum von 90 Tagen pro Kalenderjahr hohe Strafen nach sich ziehen kann.

Es gibt weiters keine Möglichkeit mehr, eine Wohnung in ein Apartment umwidmen zu lassen, um die strengen Regelungen zu umgehen.

Zur Kurzfristigkeit

Die Bauordnungsnovelle 2023 hat weiters mit dem neuen Absatz 1a in § 119 BO für Wien generell ein Verbot der widmungswidrigen Verwendung von als Wohnung gewidmeter Aufenthaltsräume im Sinne der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke eingeführt. Den erläuternden

Bemerkungen ist zu entnehmen, dass dies im Sinne der mittlerweile etablierten OGH-Rechtsprechung Aufenthalte zwischen zwei und 30 Nächten betrifft.

Es ist daher möglich, eine Wohnung für mindestens einen Monat (beziehungsweise 29 Nächte) bis maximal sechs Monate am Stück zu vermieten. Die neue Wiener Bauordnungsnovelle sieht dafür keine Einschränkungen, allerdings muss dafür eine Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO für Wien (außerhalb einer Wohnzone) bzw § 7a Abs 5 BO für Wien (innerhalb einer Wohnzone) beantragt werden.