

Das (wiederholte) Ende von AirBnB?

Bauordnungsnovelle 2023



KURZZEITVERMIETUNG

Das (wiederholte) Ende von AirBnB?

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und wird über die Website von KWR abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare.
- Die Teilnehmer:innen werden stumm geschaltet.
- Dieses Webinar wird ca 1 Stunde dauern.

KURZZEITVERMIETUNG

Das (wiederholte) Ende von AirBnB?

Übersicht

1. ABGRENZUNG ZUR GEWERBEORDNUNG
2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN VOR DER NOVELLE
3. DIE (VERSCHÄRFUNGEN DER) BAUORDNUNGSNOVELLE IM ÜBERBLICK
4. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN NACH DER NOVELLE

ZUR ZULÄSSIGKEIT

Es kommt darauf an...

- Öffentlich-Rechtlich:
 - Gewerberecht
 - Betriebsanlagenrecht
 - Bau- und Raumordnung
- Zivilrechtlich
 - Eigentumsrecht: Alleineigentum, Wohnungseigentum
 - Mietrecht: Anwendung MRG, Untermietverbot, Vertragszweck
- Sonderregelungen nach WGG u geförderten Wohnbau

Exkurs: ABGRENZUNG ZUM GASTGEWERBE

Bloße Wohnraumüberlassung:

- Unterliegt nicht der Gewerbeordnung („GewO“)

Beherbergung:

- Gewerbeberechtigung + Befähigungsnachweis für Gastgewerbe erforderlich

Abweichende Regelungen für:

- Häusliche Nebenbeschäftigung:
 - Vermietete Räume müssen sich im Haushalt befinden
 - Keine Beschäftigung von haushaltsfremden Personen
 - Erwerbstätigkeit im Vergleich zu anderen häuslichen Tätigkeiten untergeordnet→ Von GewO ausgenommen
- Ausübung als freies Gastgewerbe (nur Gewerbeberechtigung erforderlich)
 - Maximal 10 Fremdenbetten
 - Anbieten lediglich bestimmter Verpflegung→ Nur Gewerbeberechtigung erforderlich

Exkurs: ABGRENZUNG ZUM GASTGEWERBE

Typologische Betrachtung (zuletzt VwGH 10.1.2023, Ra 2022/04/0148):

- Einzelfall
- Gegenstand des Vertrages
- Vertragsdauer, Vereinbarungen über Kündigung und Kündigungsfristen
- Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen wie etwa die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters
- auf welche Art und Weise der Betrieb sich nach außen darstellt
- laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer Betreuung des Gastes
- Bereits die Erbringung von Dienstleistungen in nur geringem Ausmaß kann für die Einstufung als Beherbergung ausreichend sein. Ebenso stellt der Umstand häufig wechselnder Mieter ein Indiz dafür dar, dass die damit verbundene Verwaltungsarbeit über die mit einer bloßen Wohnraumvermietung einhergehenden Verwaltungstätigkeit hinausgeht

KURZZEITVERMIETUNG

Die baurechtliche Wiener Wohnung – bis vor Novelle 2023

Die Wohnung ist ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient (selbstständige Wirtschaftsführung: kochen, putzen, waschen & einlagern)

Wohngebäude sind Gebäude die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind. Wohnungen müssen ua mindestens 30 m² Nutzfläche, Toilette und Bad im Wohnungsverband aufweisen (§ 119 Wr BO). Gebäudetyp und Nutzungseinheiten sind Teil des Konsens.

Großflächige Umwidmung von Wohnung jedenfalls als Umbau bewilligungspflichtig und außerhalb von Wohnzonen (§ 7a Wr BO) weitgehend problemlos ohne weitere Voraussetzung möglich – „Apartement“ im Plan ...

Baubehördliche Aufträge zur Durchsetzung konsensgemäßer Nutzung nach § 129 Abs 1 Wr BO möglich.

KURZZEITVERMIETUNG

Wiener Wohnzone – bis vor Novelle 2023

Ausdrückliche Unzulässigkeit der gewerblichen Kurzzeitvermietung in Wohnzonen (§ 7a Wr BO) seit 2018

Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

Ausnahmebewilligungen im Wesentlichen durch Ersatzwohnraumbeschaffung möglich; eigene Berechnung (nur Hauptgeschoße ohne EG) und Ersatzwohnraum muss nicht zwingend in Wohnzone liegen oder zu vergleichbarem Preis vermietbar sein (Ersatzwohnraum durch DG-Ausbau ...).

KURZZEITVERMIETUNG

Wohnungseigentumsrechtliche Voraussetzungen – bisher

- Ausschließlich zivilrechtliche Widmung maßgeblich
- Wohnungseigentumsvertrag (generell Verbot / Zustimmung)

Eine allfällige Kurzzeitvermietung („Service Apartments“, „Airbnb“ und dergleichen) der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, beispielsweise auch als Ferienwohnungen ist nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gestattet.

- Keine Regelung: schriftliche Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich, sonst allenfalls Ersatzzustimmung vor Außerstreitrichter (grds wenig erfolgsversprechend).
- Konsequenz widmungswidriger Verwendung: Unterlassungsklage, Besitzstörungsklage, Ausschlussklage

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Überblick – Änderungen Kurzzeitvermietung

- Bauordnungs-Novelle wurde am 23.11.2023 im Landtag beschlossen, am 13.12.2023 im Landesgesetzblatt kundgemacht (LGBl 2023/37) und – im Wesentlichen – am 14.12.2023 in Kraft getreten.
- Ziele uA:
 - Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum
 - besserer Datenaustausch zwischen Baubehörde und Abgabenbehörde
- Wesentlicher Inhalt:
 - Klare Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Kurzzeitvermietung
 - Ausnahmegewilligung für zweckwidrige gewerbliche Kurzzeitvermietung von Wohnungen
 - Bewilligung verknüpft öffentlich-rechtliche Zulässigkeit mit zivilrechtlicher Zustimmung

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Nutzungseinheiten: Wohnungen und (keine) Apartments

Neufassung der Gebäudetypen auf Ebene der Nutzungseinheiten in § 119 Wr BO neu & zwingend in Bauplänen anzugeben (§ 64 Abs 1 lit b Wr BO neu):

Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind.

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Nutzungseinheiten: Wohnungen und (keine) Apartments

Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten).

Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäftsoder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Wiener Wohnzone - neu

Neue Regelungen für Ersatzwohnraumschaffung:

- DG bei der Berechnung nicht mehr ausgeschlossen bzw mitzuzählen;
- es muss anderer Wohnraum geschaffen werden, der
 - in einer Wohnzone im gleichen Bezirk liegt und
 - zum Zeitpunkt der Schaffung hinsichtlich Größe, Ausstattung und durchschnittlich erzielbarer fiktiver Miete gleichwertig ist.
- Möglichkeit der Ausnahmegenehmigung § 7a Abs 3 iVm Abs 5 Wr BO bleibt ansonsten aber

BAUORDUNGS-NOVELLE 2023

Zulässige Nutzungsart - Wohnungen

Jedenfalls zulässig:

- Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar und
- eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung

→ unabhängig von Wohnzone und Förderung weiterhin zulässig

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Definition der Kurzzeitvermietung

- Was bedeutet „kurzfristig“ überhaupt?
 - Einzelfallentscheidung bei der die Beurteilung anhand der Umstände vorgenommen wird
 - Orientierung an Rsp des OGH, wonach ein Vermietungszeitraum von 2 – 30 Tagen als kurzfristig zu bewerten ist
- Sowohl gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke als auch Vermietung einer Wohnung, für die eine Ortstaxe entrichtet werden muss von Bestimmung mitumfasst
- „Wohnsitz“ nach § 119 Abs 2a lit b Wr BO beinhaltet sowohl Haupt- als auch Nebenwohnsitz
- Weitergabebeschränkung auf 90 Tage bezieht sich auf die Wohnung und nicht auf die Person des Vermieters

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Kurzfristige Vermietung – Ausnahmegewilligung § 129 Wr BauO

- Ab 1.7.2024 ist eine kurzzeitige Vermietung nur mit Ausnahmegewilligung erlaubt
- 90 Tage Ausnahme nur anwendbar, wenn Wohnsitz in der Wohnung besteht und dieser nicht dauerhaft aufgegeben wird
- Genereller Ausschluss gewisser Widmungskategorien für Ausnahmegewilligung
- Gilt auch für Alleineigentümer zb Zinshaus

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Kurzfristige Vermietung – Ausnahmegenehmigung § 129 Wr BauO

Die Genehmigung kann auf maximal 5 Jahre erteilt werden, wenn

- sich die Wohnung in keiner Wohnzone oder einem Kleingarten-Gebiet befindet,
- für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen wurden,
- die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird,
- dadurch nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen und
- eine schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt.

KURZZEITVERMIETUNG IM WOHNUNGSEIGENTUM

Ausnahmebewilligung – offene Fragen

- Nachweis der Nutzung der (anderen) Wohnungen
- Schriftliche Zustimmung der Miteigentümer

Anliegen des Gesetzgebers, dass es unter den Miteigentümern Einvernehmen gibt, für welche Wohnungen eine Ausnahmebewilligung beantragt werden soll

- Zustimmung generell oder konkret für Objekt erforderlich?
- Wohnungseigentumsvertrag wird nur generelle Regelung vorsehen, ein Vorzugsrecht einzelner Eigentümer auf Kurzzeitvermietung ist gesetzlich nicht vorgesehen und Risiko der Unzulässigkeit
- first come – first serve?

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Kurzzeitvermietung - Ausnahmegewilligung

- 50 % Regelung trifft auch Alleineigentümer einer Liegenschaft
- Möglichkeit von Auflagen in Ausnahmegewilligung (Nutzungssicherheit, Barrierefreiheit etc)
- 6 Monate für Einholung der Ausnahmegewilligung, Anwendbarkeit ab 01.07.2024
- Ausnahmegewilligung und 50 % Beschränkung trifft auch Alleineigentümer und Mieter mit eingeräumtem Untermietrecht

- kein „Baubewilligungsverfahren“; Auflagen zB Brandschutz möglich

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Datenaustausch zwischen Abgabenbehörde und Baubehörde

- Möglichkeit behördlicher Überprüfung:
 - Kein standardisierter Datenabgleich sondern „in Wohnzonen und in konkreten Anlassfällen“
 - Im Abgabenverfahren der Ortstaxe ermittelte Daten:
 - Adresse
 - Unterkunftsgeber
 - Ob und wann die Ortstaxe entrichtet wurde
 - Vermietungszeiträume
 - Abgleich mit Wohnzonen und Vorliegen von Ausnahmegewilligungen

BAUORDNUNGS-NOVELLE 2023

Konsequenzen widmungswidriger Verwendung

- Zivilrechtlich:
 - Eigentumsrechtlich:
 - Klage auf Unterlassung, Besitzstörung
 - allenfalls bei Nichtbeachtung Ausschlussklage nach § 36 WEG
 - Mietrechtlich:
 - Klage auf Unterlassung
 - Kündigung
- Behördlich:
 - bereits das Anbieten ohne Ausnahmegewilligung ist strafbar (Verwaltungsstrafe bis € 50.000)
 - Untersagung mittels baupolizeilicher Aufträge

ZUSAMMENFASSUNG

- Abklärung der Rahmenbedingungen
 - Objektbezogene Gegebenheiten
 - Vertragliche Gegebenheiten
 - Konzept der Kurzzeitvermietung
 - Auch vor dem Hintergrund Gewerberecht
- Ausnahmebewilligung in Wien
 - Aufbereitung der Unterlagen
 - Zeitnahe Antragstellung
 - Behördenpraxis

Mag. Illo Sarina Ortner

Rechtsanwältin

RECHTSGEBIETE

Öffentliches Wirtschaftsrecht, Energierecht

SPEZIALISIERUNGEN

Öffentliches Wirtschaftsrecht, Regulierungsrecht,
insbesondere Energierecht und öffentliches Baurecht

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2012), Rechtsanwaltsprüfung
(2016)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch



+43 1 24500 3175



sarina.illo.ortner@kwr.at

Mag. Caroline Lessky

Rechtsanwältin

RECHTSGEBIETE

Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNGEN

Immobilienrecht (Projekt- und Transaktionsbegleitung, M&A),
Miet- und Wohnrecht, allgemeines Zivilrecht

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2017), Rechtsanwaltsprüfung mit
Auszeichnung (2021)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch



+43 1 24500 3155



caroline.lessky@kwr.at

Vielen Dank!

Wir freuen uns auf das nächste Webinar!

Please Note:

The content of this presentation is the intellectual property of KWR Rechtsanwälte GmbH and all rights are reserved with respect to the copying, reproduction, alteration, utilization, disclosure or transfer of such content to third parties. The foregoing is strictly prohibited without the prior written authorization of KWR Rechtsanwälte GmbH. Product and company names may be registered brand names or protected trademarks of third parties and are only used herein for the sake of clarification and to the advantage of the respective legal owner without the intention of infringing proprietary rights.