



## Airbnb und Co – Kurzzeitvermietung auf dem Prüfstand

*Die Kurzzeitvermietung zu touristischen Zwecken erweist sich insbesondere in Ballungsräumen als attraktives Geschäftsfeld. Die zivilrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Anforderungen sind vielfältig.*

VON MANUELA MAURER-KOLLENZ



RA Dr. Manuela Maurer-Kollenz  
Müller Partner  
Rechtsanwälte GmbH

Immer mehr Privatpersonen bieten ihre eigene Wohnung als Ferienappartement auf Online-Plattformen wie AirBnB, Wimdu oder 9flats tage- bzw wochenweise zur Vermietung an. Die entsprechenden Angebote können weltweit online gebucht werden und erfreuen sich vor allem bei Touristen immer größer werdender Beliebtheit: gemütliches Privatzimmer statt unpersönlichem Hotelkomplex, geringere Übernachtungskosten, Insider Tipps durch nette Vermieter, ein Leben in unmittelbarer Nachbarschaft zur lokalen Bevölkerung, etc. – dies sind nur ein paar Gründe warum sich Touristen immer häufiger für eine Privatunterkunft entscheiden und diese einem herkömmlichen Hotelzimmer vorziehen.

Für die anbietenden Privatpersonen bietet sich durch die Privatzimmervermie-

tung eine lukrative Erwerbsoption. Mit wenigen Klicks kann eine Unterkunft für eine beliebige Zeitspanne zu einem beliebigen Preis angeboten werden. Die Kurzzeitvermietung ermöglicht es oftmals ein Vielfaches dessen zu erzielen, was im Rahmen eines »normalen« Dauermietverhältnisses möglich wäre. Die rechtlichen Konsequenzen sind den meisten jedoch kaum bewusst. Häufig wird von den anbietenden Privatpersonen übersehen, dass rechtliche Vorgaben bei der Kurzzeitvermietung von Wohnungen bestehen, für deren Einhaltung sie selbst verantwortlich sind. Die Onlineportale übernehmen nur die Rolle des Vermittlers und werden selbst nicht Vertragspartner der eigenen Leistung. In den Nutzungsbedingungen der vermittelnden Plattformen finden sich Vorgaben für das Nutzerverhalten ihrer →

Mitglieder, wobei vor allem die gastgebenden Privatpersonen durch das Anbieten ihrer Wohnung nicht gegen »örtliche, staatliche, Landes-, Bundes-, oder nationale Gesetze oder Vorschriften oder Gerichtsanordnungen, insbesondere Beschränkungen nach Bauordnungsrecht und Steuervorschriften« oder »Vereinbarungen, die Gastgeber mit Dritten geschlossen haben« (vgl. dazu beispielsweise die allgemeinen Nutzungsbedingungen von Airbnb Ireland abrufbar unter [www.airbnb.de/terms](http://www.airbnb.de/terms)) verstoßen dürfen. Nicht zuletzt aufgrund solcher Hinweise ist erkennbar, dass sich die Onlineportale augenscheinlich bewusst sind, dass Kurzzeitvermietungen von Wohnungen durch Privatpersonen unter zivil- und öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten durchwegs problematisch sein können. Insbesondere aus wohnungseigentumsrechtlicher, gewerberechtlicher sowie öffentlich-rechtlicher Sicht ergeben sich Hürden, die schnell zum Stolperstein für Privatvermieter werden können. Nachfolgend soll auf diese rechtlichen Rahmenbedingungen näher eingegangen werden:

### Ist der Gastgeber Mieter

Ein Mieter, der seine Wohnung zu touristischen Zwecken untervermietet, riskiert leicht seine Kündigung. Ob eine Untervermietung zulässig ist, hängt aber auch von den jeweiligen mietvertraglichen Vereinbarungen ab und ist im Einzelfall zu prüfen. Im Zweifel ist eine Untervermietung auch dann unzulässig, wenn sie für den Vermieter nachteilig wäre.

### Ist der Gastgeber Wohnungseigentümer

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt so zu nutzen, wie er es will. § 2 Abs 1 WEG definiert Wohnungseigentum als das dem Miteigentümer eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentums-

objekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Damit steht dem Wohnungseigentümer im Regelfall auch das Recht zu, sein Objekt zu vermieten, ohne dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfte.

Das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers ist jedoch nicht unbechränkt. Genehmigungsbedürftig

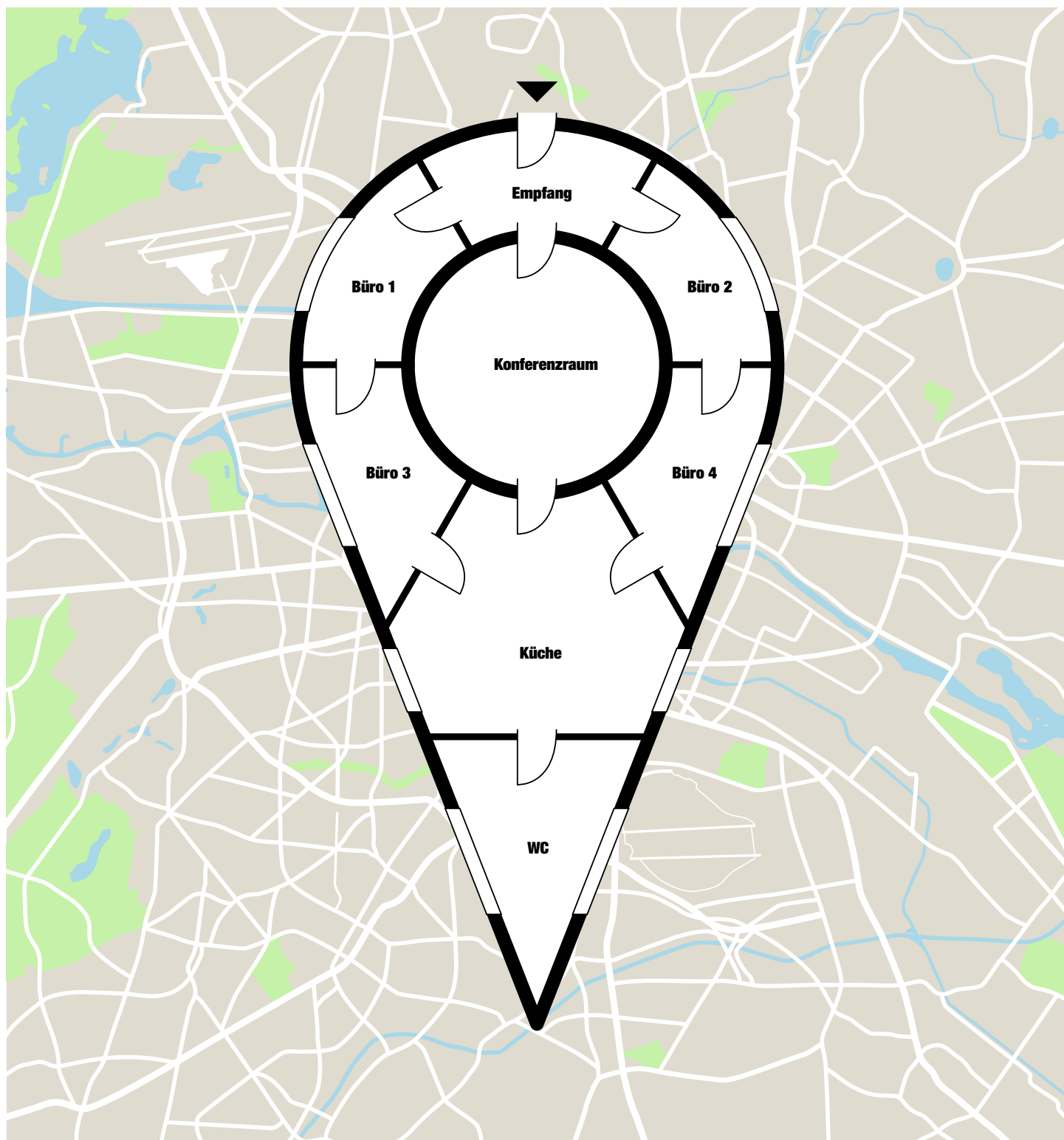


Ende 2016 wurden rund 15.000 Unterkünfte in Österreich auf Airbnb gelistet, davon etwa 7.700 in Wien. In der Stadt Salzburg werden alleine über Airbnb rund 800 Unterkünfte angeboten, weitere Portale wie Wimdu oder gflats noch nicht mitgerechnet. Die Stadt Salzburg hat im vorigen Jahr rund 20 Verfahren gegen Wohnungsbesitzer angestrengt, die ihre Wohnung über Onlineplattformen illegal an Touristen vermieten. Laut der Plattform Inside Airbnb haben rund 44 % der gelisteten Airbnb-Anbieter mehrere Wohnungen im Angebot.

sind insbesondere Änderungen des eigenen Wohnungseigentumsobjektes, die nicht nur geringfügig sind und wesentliche Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigen können. Unter den Begriff der Änderungen fallen ex pressis verbis auch Widmungsänderungen. Eine Widmungsänderung des Wohnungseigentumsobjektes bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer oder der gerichtlichen Genehmigung, wenn die Möglichkeit besteht, dass dadurch schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden. Dieser Genehmigungspflicht kann entsprochen werden, indem man die Zustimmung sämtlicher sonstiger Wohnungseigentümer einholt oder, sofern es zu keiner Einigung kommt, durch einen Beschluss des Außerstreitgerichts ersetzt.

Für die Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes (z.B. als Wohnung, Geschäftsraum, etc.) ist ausschließlich auf die privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer – im Regelfall im Wohnungseigentumsvertrag – abzustellen. Der OGH geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass öffentlich-rechtliche Widmungen zivil- und sohin auch woh-

nungseigentumsrechtlich in Bezug auf die wechselseitigen Bindungswirkung der einzelnen Wohnungseigentümer unbeachtlich sind, weshalb auch baurechtliche Widmungen die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander weder definieren noch ändern können. Doch wann liegt nun eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung vor? Die Judikatur zu dieser Frage ist stark einzelfallbezogen und es ist schwierig eine generelle Aussage zu treffen. Prinzipiell kann festgehalten werden, dass die reine Wohnraumvermietung ohne zusätzliche Leistungen keine Widmungsänderung darstellt und somit auch nicht zustimmungspflichtig ist. Wenn der Wohnungseigentümer jedoch nicht nur vermietet, sondern zusätzlich auch Dienstleistungen →



# Wer klüger sucht, hat schneller Erfolg.

**Gewerbeimmobilien auf [derStandard.at](https://www.derStandard.at).** Mit [derStandard.at/Immobilien](https://www.derStandard.at/Immobilien) kommen Sie schneller ans Ziel. Hier finden Sie eine vielfältige Auswahl an Objekten für jedes Gewerbe. Und profitieren von maßgeschneiderten Services für Makler, Bauträger und Hausverwaltungen. Entdecken Sie eine der führenden Immobilien-Plattformen Österreichs.

anbietet, dann geht die Judikatur von einer Beherbergung auf Grundlage eines Beherbergungsvertrages aus, der als Widmungsänderung gilt und damit zustimmungspflichtig ist. Zu den wesentlichen Merkmalen einer Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungsunternehmens zählen nach der Judikatur (u.a.) die Überlassung der Räume mit bestimmten Dienstleistungen wie Reinigung des Objekts durch den Vermieter sowie Beistellung von Bettwäsche und Geschirr, aber auch, dass der vereinbarte Mietzins die Kosten für Strom, Heizung und Wasser enthält. Zu beachten ist, dass es nicht darauf ankommt, ob der Betrieb mit oder ohne Gewerbeberechtigung geführt wird.

Darüber hinausgehend hat der OGH in seiner Entscheidung 5 Ob 59/14h entschieden, dass selbst bei reiner Vermietung eine Zustimmungspflicht gegeben sein kann, sofern diese über das Internet im Wege einer »touristischen Vermarktung« für Zeiträume von zwei bis 30 Tagen, also kurzfristig, erfolgt. Begründet wird die Zustimmungspflicht damit, dass damit eine hohe Freqüentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen verbunden ist und dadurch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Miteigentümer nicht ausgeschlossen werden kann, weswegen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung im Sinne des § 16 Abs 2 WEG vorliegt.

Den vorzitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen kann somit zusammenfassend Folgendes entnommen werden: Ob die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer erforderlich ist, ist vor allem davon abhängig, ob die Wohnmöglichkeit im Rahmen eines reinen Mietvertrags oder eines Beherbergungsvertrags zur Verfügung gestellt wird. Werden Dienstleistungen, wie z.B. Wäschewaschen, Frühstück, Reinigung der Wohnung neben der Vermietung der Wohnung angeboten, so liegt ein Beherbergungsvertrag vor und dies führt zu einer zustimmungspflichtigen

Widmungsänderung. Aber selbst bei der regelmäßigen, reinen Vermietung der Wohnung ist Vorsicht geboten. Da Aufgrund der hohen Freqüentierung durch Fremde der OGH eine Widmungsänderung annimmt, kann auch hier die Zustimmung



sämtlicher Miteigentümer erforderlich sein. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung dennoch zu touristischen Zwecken ohne die Zustimmung aller anderen oder ohne gerichtliche Genehmigung, besteht die Gefahr, dass er von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung geklagt wird.

### Vermieten einer Privatwohnung als gewerbliche Betätigung

Nach der Gewerbeordnung (GewO) wird eine Tätigkeit dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbstständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen. Zu beachten ist, dass es nicht relevant ist, ob tatsächlich ein Gewinn erzielt wird. Für die Qualifikation als gewerbliche Tätigkeit ist es bereits ausreichend, wenn durch das Entgelt die entstehenden Unkosten gedeckt werden.

Die bloße Raumvermietung – auch der gesamten Wohnung – stellt grundsätzlich Vermögensverwaltung dar und ist somit von der Gewerbeordnung nicht erfasst. Für das Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar bedarf es daher grundsätzlich keiner Anmeldung eines Gewerbes oder einer Betriebsanlageneignung.

Erst wenn der Vermieter zusätzliche Dienstleistungen anbietet, →

### Städte verschärfen Regeln für Onlinezimmervermietung

Die ursprüngliche Idee, den eigenen Wohnraum mit Reisenden zu teilen, entwickelte sich zu einem weltumspannenden Geschäftsfeld. In immer mehr internationalen Städten ruft das Geschäftsmodell des 2008 gegründeten Start-up Unternehmens Airbnb, das sich zu einem Multimilliardenkonzern entwickelt hat, vielerorts Widerstände hervor. Es geht um Wohnraum, Steuern und um Lebensqualität. Durch Portale wie Airbnb, Wimdu und Co schrumpfte der Wohnraum für Einwohner und die Mieten schießen in die Höhe, so die Argumente der Kritiker. Zudem gehen den Kommunen Steuern durch die Lappen. Die Hoteliers prangern die ungleichen Wettbewerbsbedingungen ob der Steuererleichterungen an. Immer mehr Großstädte wie beispielsweise Barcelona, London, Rom, Berlin, Paris, Amsterdam, New York, San Francisco arbeiten daran, der Ferienwohnungsvermittlung mit Gesetzen in die Schranken zu weisen.

In **London**, einem beliebten Ziel für Städtereisen, dürfen künftig Wohnungsbesitzer die Liegenschaft nur mehr maximal 90 Tage pro Jahr vermieten. Ähnlich in **Amsterdam**, auch hier gelten zeitliche Beschränkungen. Auch in **Barcelona** trifft die Vermittlungsplattform schon länger auf Widerstand der Stadtverwaltung. Wie neulich vermeldet wurde, schränkt Airbnb sein Angebot in der spanischen Touristenhochburg Barcelona ein. Ab Mai dürfen Besitzer von Unterküften in der Innenstadt nur noch maximal eine Anzeige auf dem Portal veröffentlichen. Zugleich werde es Reisenden ermöglicht, schon bei der Unterkunftsbuchung die fällige Tourismussteuer zu zahlen.

Auch in den österreichischen Städten regt sich Widerstand. Derzeit bereitet etwa das Land Salzburg eine Änderung der Ortstaxenbestimmungen vor. Demnach könnten die Plattform-Betreiber verpflichtet werden, die Ortstaxe für ihre Buchungen abzuführen. Derartige Vereinbarungen hat Airbnb bisher mit 200 Städten weltweit abgeschlossen.

Auch **Wien** will die Apartmentvermieter stärker in die Pflicht nehmen. Im Stadtparlament wurde bereits im Herbst letzten Jahres ein Gesetz verabschiedet, dass auch Vermieter die bei Hotels fällige Ortstaxe an die Stadt abzuführen haben. Das Gesetz wird Anfang März in Kraft treten und verpflichtet die Plattformen dazu, die Kontaktdaten und Adressen der Stadt zu melden. Verhandelt wird noch, in welcher Form Airbnb die dafür nötigen Daten offenlegt. Zeitliche Obergrenzen von 60 oder 90 Vermietungstagen, wie sie ab heuer in einigen anderen europäischen Städten in Kraft getreten ist, sind in Wien derzeit nicht angedacht.

## Was sind »serviced apartments«?

Eine andere Form der Kurzzeitvermietung, die zunehmend öfter am Markt angeboten wird, stellen sogenannte »serviced apartments« dar.

Hierbei handelt es sich in der Regel um bis zur Küchenausstattung und Fernseher komplett ausgestattete Apartments mit zusätzlichen Serviceleistungen – so kann etwa die Wohnungsreinigung, ein Wäsche- und Bügelservice u.a. gegen zusätzliches Entgelt gebucht werden. Zielgruppe sind meist nicht Touristen, sondern Geschäftsleute oder Firmen, die etwa für Angestellte aus dem Ausland vorübergehend Wohnraum benötigen, aber auch Private, die etwa nach Trennungen oder aufgrund eines beruflich bedingten Ortswechsels mitunter auch kurzfristig fix und fertig ausgestatteten Wohnraum anmieten möchten. Die in der Regel eher kompakten oder komplett ausgestatteten Einheiten zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup> werden am Wiener Markt zwischen 20 und 30 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Für dieses Modell sind aber auch zahlreiche Auflagen zu erfüllen.

### Serviced apartments – Vermietung außerhalb des MRG?

Voraussetzung dafür, dass diese Objekte nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen, das abhängig vom Errichtungsjahr des Gebäudes Einschränkungen hinsichtlich Entgelt, Befristung und Kündigungsbestimmungen vorsehen kann, muss die Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens oder eines Heimbetriebes erfolgen. Die Judikatur legt hier für die Prüfung jedoch einen strengen Maßstab an. Für einen Ausnahmetatbestand im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 MRG ist wesentlich, dass die Vermietung im Betrieb des Fremdenbeherbergungsgewerbes erfolgt und die vermieteten Räume zu einem solchen Gewerbebetrieb gehören. Dieser Ausnahmetatbestand ist nicht schon deshalb zu verneinen, weil der Gewerbebetrieb (noch) ohne Gewerbeberechtigung geführt wird.



room4rent

Es müssen aber die übrigen Merkmale einer Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungsunternehmens vorliegen, etwa dass die Überlassung der Räume mit bestimmten Dienstleistungen (wie Reinigung des Objekts durch den Vermieter und Beistellung der Bettwäsche und von Geschirr) verbunden ist und der vereinbarte Mietzins die Kosten für Strom, Heizung und Wasser enthält. Eine längere

Dauer der Vermietung schließt eine Anwendung des § 1 Abs 2 Z 1 MRG nicht aus. (OGH 16. 2. 2011, 7 Ob 3/11h). Ein Beherbergungsvertrag ist anzunehmen, wenn die Räume, für den Mieter klar erkennbar, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören (RIS-Justiz RS0069618; 5 Ob 1085/94 = MietSlg 46.205). Wesentlich ist, dass der Vermieter die typischen Nebenleistungen bereitstellt, ob der Mieter die zusätzlichen Serviceangebote in Anspruch nimmt, ist nicht maßgeblich. Es muss sich also um eine über die bloße Raumvermietung hinausgehende Tätigkeit handeln, die vor allem in üblicherweise damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen besteht (5 Ob 1085/94 = MietSlg 46.205).

Darüber hinaus wird der Vermieter eine einschlägige Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe (bzw. einen gewerberechtlichen Geschäftsführer) benötigen, samt den dazu zu erfüllenden Auflagen.

die üblicherweise im Zusammenhang mit der der Gewerbeordnung unterliegenden Beherbergung von Gästen stehen (wie z.B. die Verabreichung von Speisen und Getränken, die tägliche Reinigung der Zimmer, laufende Reinigung der Bettwäsche, etc.), oder die laufende Verwaltungsarbeit deutlich jenes Maß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Liegenschaftsvermögens verbunden ist (z.B. Bemühen des Vermieters um neue Feriengäste, laufende Kontrolle und Reinigungsarbeiten beim Mieterwechsel sowie Neuanschaffungen und Reparaturen bei der Wohnungseinrichtung), führt dies nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) und des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) zur Annahme einer gewerblichen Tätigkeit durch den Vermieter. Die Beurteilung, ob die Vermietung als gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist, hat immer unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu erfolgen. Typische Vermieter-Dienstleistungen wie etwa die einmalige Bereitstellung von Tisch-, Bettwäsche oder Handtüchern, von Geschirr, elektronischen Geräten, Erhaltungsservice und Endreinigung, das Bereitstellen von Wasser, Waschanlagen, Abfallbehältern, Löschgeräten, Beleuchtung und Hinweistafeln begründen jedoch noch keine gewerbliche Tätigkeit.

Zu beachten ist, dass trotz der Erbringung von Dienstleistungen durch den Vermieter, die eine Gewerbsmäßigkeit der Tätigkeit begründen würden, die Privatzimmervermietung im häuslichen Nebenerwerb von der GewO ausdrücklich ausgeschlossen ist. Die Privatzimmervermietung zählt daher nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes wenn sie als »häusliche Nebenbeschäftigung« durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes ausgeübt wird und nicht mehr als zehn Fremdenbetten umfasst. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund des Erfordernisses einer »häuslichen Tätigkeit« der Privatzimmervermieter →

tatsächlich in diesem Hausstand wohnen muss und der Gast in den Hausverband des Vermieters aufgenommen wird. Wenn die Vermietung nicht im häuslichen Nebenwerb erfolgt, erfordert die Privatzimmervermietung einen Gewerbeschein für freies Gastgewerbe (»Frühstückspension«, §111 Abs 2 Z4 GewO), selbst wenn nicht mehr als zehn Fremdbetten bereitgestellt werden. Bei der Zurverfügungstellung von mehr als zehn Fremdbetten und dem Anbieten von Dienstleistungen, die über das Ausmaß einer häuslichen Nebenbeschäftigung hinausgehen, ist ein Gewerbeschein für das reglementierte Gastgewerbe nach §94 Z26 GewO (Hotel) erforderlich.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit einer kurzfristigen Vermietung der Wohnung in der Regel noch keine gewerbliche Tätigkeit begründet wird. Bietet der Gastgeber jedoch zusätzliche, nicht »geringfügige« Dienstleistungen an oder erfordert die Vermietungstätigkeit einen übermäßigen Verwaltungsaufwand (wie z.B. die gleichzeitige Vermietung mehrerer Wohnungen), so kann dies eine gewerbliche Tätigkeit implizieren. In Anbetracht der zunehmenden kommerziellen Ausrichtung der Gastgeber stellt dies einen nicht zu unterschätzenden Aspekt dar.

## Öffentlich-rechtliche Aspekte

Landesgesetzliche Vorschriften sehen gewisse öffentlich-rechtliche Beschränkungen für den Erwerb und die Begründung eines »Freizeitwohnsitzes« vor, die einen Einfluss auf die Nutzung von Wohnsitz für die Kurzzeitvermietung von Privatwohnungen über Online-Plattformen haben können. Die Begründung eines »Freizeitwohnsitzes« (die Begriffsbezeichnung ist nicht in allen Bundesländern ident) ist aufgrund diverser raum- bzw. grund-

verkehrsrechtlicher Genehmigungs- und Erklärungspflichten nur bedingt möglich. Generell versteht der VwGH darunter Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäu-



Wohnen auf Zeit: serviced apartments ab zwei Monaten bis zwei Jahre bei room4rent

den, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehung verbundenen Wohnbedürfnissen dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

Die Unterkunft in Gastgewerbebetrieben oder in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung vermietet werden hat, begründet jedoch keinen Freizeitwohnsitz. Demgemäß bestehen bei einer Privatzimmervermietung zu touristischen Zwecken keine Beschränkungen durch raumordnungsrechtliche Vorschriften, da durch eine solche kurzfristige Vermietung kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Gewisse Beschränkungen bestehen jedoch in den Bundesländern Salzburg (z.B. eine touristische Nutzung von Wohnungen außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnsitzgebäuden in Bauten mit mehr als fünf bzw. künftig nur noch drei Wohnungen ist nicht zulässig) und Tirol (z.B. ist bei Gebäuden mit mehr als drei im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen ein einstimmiger Beschluss aller Wohnungseigentümer zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes erforderlich).

Einen nicht zu vernachlässigenen Aspekt bei der Vermietung von

Ferienwohnungen stellt auch die baurechtliche Raumwidmung dar. Darunter versteht man die Raumnutzung der einzelnen Räume eines Gebäudes (z.B. Wohnräume, Büroräume, Geschäftsräume, etc.).

Die Raumwidmung ist zu unterscheiden von der Flächenwidmung. In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bestimmt die Gemeinde konkret für jedes Grundstück die Nutzungsart (z.B. im Bauland Wohngebiet, Industriegebiet, etc.) sowie die Bebaubarkeit (Bauklassen, Schutzzonen, Wohnzonen, etc.). Ein Zusammenhang zwischen Flächenwidmung und Raum-

widmung besteht jedoch insofern, als dass die Raumwidmung nicht im Widerspruch mit dem Flächenwidmungsplan stehen darf und sich im zulässigen Nutzungsspektrum bewegen muss. Im Baubewilligungsverfahren verlangt die Baubehörde die Angabe eindeutiger Raumwidmungen für sämtliche Räume eines Gebäudes und überprüft die Übereinstimmung der Raumwidmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Darüber hinaus kann auch die Änderung einer bereits bewilligten Raumwidmung – je nach Bundesland – eine Baubewilligungspflicht (Wien, Kärnten, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg) bzw. eine Bauanzeigepflicht (Burgenland, Niederösterreich und Oberösterreich) auslösen. So ist beispielsweise in Wien für eine Nutzungsänderung, z.B. Änderung der Wohnung in Büro- oder Geschäftsräume, Hotelzimmer, Beherbergungsstätte, etc., eine Änderung der Raumwidmung erforderlich. Eine bewilligungspflichtige Raumwidmungsänderung bzw. Nutzungsänderung kann sich somit auch bei der Vermietung von Ferienwohnungen ergeben, wenn die Vermietungstätigkeit »gewerblich« einzustufen ist und von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen ist, z.B. Umwidmung einer Wohnung in Hotelzimmer. ♦