



© Getty Images/vgajic/istockphoto

WIRTSCHAFT | IMMOBIZ

31.01.2020

Wohnungsvermietung über Airbnb: Was ist erlaubt?

Der rechtliche Rahmen für die Vermietung der Eigentumswohnung für ein paar Tage ist restriktiv. Das ist zu beachten.

Wer über die Internet-Plattform Airbnb eine Bleibe für [Wien](#) sucht, kann aus einem Angebot an mehr als 8.000 Unterkünften wählen: von der „luxuriösen Stephansplatz-Suite“ bis hin zum „Haus im Wiener Wald mit Sauna und Garten“.

Für Wohnungsbesitzer sind Vermietungen an Touristen meist sehr lukrativ: pro Übernachtung kann mehr Geld verlangt werden als durch einen langfristigen Mietvertrag. Allerdings gelten für kurzzeitige, touristische Vermietungen eine Fülle an gesetzlichen Bestimmungen wie etwa das Baurecht, das Wohnungseigentumsrecht, das Gewerberecht und das Steuerrecht. „Die Tendenz geht dahin, dass kurzzeitige, touristische Vermietungen stark eingeschränkt werden“, sagt Manuela Maurer-Kollenz von Müller Partner Rechtsanwälte. Was ist also zulässig?

Der restriktive gesetzliche Rahmen hat mehrere Gründe: Nachbarn fühlen sich durch die wechselnden Gäste oft gestört und sogar belästigt – Stichwort „Rollkoffer-Syndrom“; Hoteliers sehen sich durch viele Auflagen im Wettbewerbsnachteil und am Wohnungsmarkt fehlen diese an Touristen vergebenen Einheiten.

Zustimmung der anderen Miteigentümer notwendig

Um eine Eigentumswohnung für touristische Zwecke überhaupt nutzen zu können, braucht es zunächst die Zustimmung aller anderen Miteigentümer. Die touristische Nutzung eines als

Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjektes stellt nämlich eine Widmungsänderung dar. Diese Zustimmung kann in der Eigentümerversammlung oder auf schriftlichem Weg eingeholt werden und muss nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Wenn jemand die Zustimmung verweigert, besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Ersetzung der Zustimmung beim zuständigen Bezirksgericht zu stellen. „Solch ein Antrag geht aber selten durch“, meint Rechtsanwältin Sigrid Räth, „außer es gab vorher über einen bestimmten Zeitraum hinweg eine ähnliche Nutzung.“

Wenn Miteigentümer ihre Wohnung allerdings ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer trotzdem für kurze Zeiträume vermieten, kann eine Unterlassungsklage beim Bezirksgericht eingebracht werden.

In Wien gelten "Wohnzonen"

In Wien muss zusätzlich beachtet werden, dass seit der letzten Bauordnungsnovelle die Kurzzeit-Vermietung in so genannten Wohnzonen zur Gänze verboten ist. Welche Adresse in ein derartiges Gebiet fällt, lässt sich im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan feststellen.

In den Bundesländern sind zudem auch landesgesetzliche Vorschriften, welche kurzfristige Gebrauchsüberlassung von Wohnungen beschränken können, zu beachten.

Sechs Monate als Grenze der Kurzzeit-Vermietung

Doch was bedeutet kurzzeitig in diesem Zusammenhang? Drei Tage? Drei Wochen? Drei Monate? Bislang orientierten sich Juristen an einem OGH-Urteil, wonach ein Zeitraum bis 30 Tage als kurzzeitig einzustufen ist. Im Herbst legte ein Gericht in der ersten Instanz allerdings eine andere Zeitspanne fest, nämlich bis zu sechs Monate.

Der Fall: Eine Wienerin vermietete ihre zwei Eigentumswohnungen nahe dem Hundertwasserhaus immer wieder an Touristen und Geschäftsreisende und zwar mit einer Mindestmietdauer von 31 Tagen. Ein Nachbar fühlte sich von den wechselnden Gästen aber gestört und zog vor Gericht. Das Urteil: Eine Mietdauer unter sechs Monaten gilt als kurzzeitig und bedarf der Zustimmung der anderen Eigentümer. „Gewissheit wird es allerdings erst geben, wenn der Fall in allen Instanzen ausjudiziert ist“, sagt Rechtsanwältin Maurer-Kollenz.

In der Praxis bedeutet das, dass es noch einige Graubereiche gibt – etwa was eine Vermietung an Studierende oder für berufliche Zwecke unter sechs Monate anbelangt. Erst, wenn Gerichte diese rechtlichen Fragen geklärt haben, herrscht Rechtssicherheit.

Klar ist hingegen, dass das Mietrecht erst ab einer Vermietungsdauer ab sechs Monaten gilt und auch diesbezügliche Regelung hinsichtlich der Höhe der Miete. Bei einer kurzzeitigen Mietdauer (bis sechs Monate) und wenn dies nicht der Hauptwohnsitz ist, kommt das Mietrecht nicht zur Anwendung.

Liegt ein Gewerbe vor?

Ob bei einer kurzzeitigen touristischen Vermietung ein Gewerbe vorliegt, ist im Einzelfall zu klären. Eine Abgrenzung zwischen der reinen Raumvermietung und einem Beherbergungsbetrieb ist jedenfalls, ob zusätzlich zur Raumvermietung auch bestimmte Dienstleistung wie das Tauschen der Bettwäsche während der Aufenthaltsdauer angeboten werden. „In der Judikatur heißt es, dass es um das Zusammenwirken aller Umstände im Einzelfall geht“, erklärt Rechtsanwältin Maurer-Kollenz, „auch das Anbieten der Wohnung im Internet kann ein Element für die gewerbliche Vermietung sein.“

Und was, wenn die Wohnung nur während des Urlaubs an Touristen vermietet werden soll? In Wien wird das durch Ausnahmen in der Bauordnung erlaubt. Allerdings steht hier das Wohnungseigentumsgesetz im Weg: Es bräuchte in jedem Fall die Zustimmung aller anderen Eigentümer.

Dieser Artikel ist online auf www.kurier.at erschienen.