

# KEIN VERBOT FÜR „HOME SHARING“

Die neue Wiener Bauordnung bringt neue Regeln – und jede Menge Verwirrung. Wer ein Zimmer oder seine Wohnung auch weiterhin legal über Airbnb und ähnliche Plattformen vermieten möchte, sollte über folgende Regelungen Bescheid wissen.

AUTORIN: ROMANA KANZIAN

**ENTSCHEIDEND IST, DASS IN ZEITLICHER UND RÄUMLICHER HINSICHT DIE EIGENE NUTZUNG ZU WOHNZWECKEN ÜBERWIEGT.**

DANIEL GISSENWEHRER  
RECHTSANWALT



Mit der Grundidee der vorübergehenden Vermietung von Wohnungen an Touristen hat Airbnb immer weniger gemein. Zu einem Großteil nutzen kommerzielle Anbieter die Plattform. Gesetzeslücken werden so geschickt ausgenutzt, bestehender Wohnraum wird durch Airbnb für Anrainer nicht mehr leistbar. In vielen Trenddestinationen hat diese Entwicklung zum Aussterben urbaner Kernzonen geführt. Städten wie Paris und Barcelona kam durch Airbnb massiv Wohnraum abhanden; in kleineren Metropolen wie der slowenischen Hauptstadt Ljubljana – die als Hipster-Destination gilt – wird die Altstadt nur noch zu einem geringen Prozentsatz von Einheimischen bewohnt. Städte und Kommunen geraten unter Druck und kommen trotzdem nur langsam ihrer Regulierungspflicht nach.

Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH, spricht von circa 10.000 Wohnungen, die dem Markt über Kurzzeitvermietungen entzogen werden. Im vergangenen Jahr wurden laut Auskunft der Stadt Wien 2.000 Wohnungen regelmäßig und ca. 7.000 Wohnungen (Stand 2018) hin und wieder über Plattformen wie Airbnb vermietet.

## Airbnb-Verbot in Wohnzonen

Nun hat auch Wien, wo sich die Plattform eher langsam ausgebreitet hat, reagiert. Die neue Wiener Bauordnung soll seit 1. März den Markt stärker regulieren und sieht nun Airbnb-Vermietungen nur mehr außerhalb von Wohnzonen vor. Kritiker beanstanden die Ausnahmeregelungen sowie die aktuelle Stadtplanung, die vermehrt

Creditstock: adobe.com



**ÜBER DIE ANZAHL DER BEWERTUNGEN LASSEN SICH AUCH RÜCKSCHLÜSSE ÜBER DIE HÄUFIGKEIT DER VERMIETUNG ABLEITEN.**

MARKUS LEONHARD  
LEITGEB, LEONHARD & PARTNER  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG UND  
STEUERBERATUNG

einen Mix aus Wohnen und Arbeiten forciert und somit wieder eine Reduzierung von Wohnzonen mit sich bringt.

Die gute Nachricht für all jene, die ihre Wohnung nur zeitweise und nicht kommerziell vermieten: Laut zusätzlichen Bemerkungen zur Bauordnungsnovelle ist das klassische „Home Sharing“ nicht vom Verbot erfasst. „Entscheidend ist, dass in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt“, bestätigt Rechtsanwalt Daniel Gissenwehler. Dem entsprechen „die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Studenten während der Ferien oder durch Wohnungsinhaber.“

## Unwissen überwiegt

Viele Airbnb-Vermieter, die ihre Wohnungen oder auch nur einzelne Zimmer anbieten, werden seitens der Plattform nur ungenügend über gesetzliche Änderungen und Regeln informiert. Wer bereits seit mehreren Jahren vermietet und bisher keine Probleme mit seinen Nachbarn oder dem Vermieter hatte, hofft im Stillen, seine eigenen vier Wände auch weiterhin unbehelligt an Touristen vermieten zu können. „Ich vermiete seit Jahren und werde dies auch weiterhin tun. Die Nachbarn wissen Bescheid, und die Hausverwaltung scheint es nicht zu kümmern“, meint eine langjährige Airbnb-Vermieterin, die sich ihre 120-Quadratmeter-Wohnung innerhalb des Gürtels nur leisten kann, weil sie sie immer wieder mal für gutes Geld vermietet. Ein Kündigungsgrund, wie Immobilienrechtsexperte Gissenwehler betont: „Für den Mieter einer Wohnung, der sein Mietobjekt über Airbnb anbietet, besteht die Gefahr, von seinem Vermieter aufgekün-

digt zu werden, wenn er die Wohnung für ein zu hohes Entgelt anbietet. Bei einer Überschreitung des Hauptmietzinses durch den Untermietzins um 100 Prozent oder mehr ist der Kündigungsstatbestand regelmäßig erfüllt.“

## Fehlende Kontrollen

Eine Tatsache, die bei den meisten Vermietungen gegeben ist. Handelt es sich bei dem Vermieter um den Wohnungseigentümer, läuft er Gefahr, von anderen Wohnungseigentümern auf Unterlassung geklagt zu werden. „Die Kurzzeitvermietung einer Wohnung an Touristen stellt nämlich eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung dar, die der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer bedarf.“ Die Vermietung von Gemeinde- und Förderwohnungen wurde bereits komplett verboten und wird ebenfalls mit fristloser Kündigung geahndet.

Bisher gab es nur wenige Kontrollen. Erst wenn Mitbewohner sich belästigt fühlen, kam es zu Meldungen bei

## **Kurzzeitvermietung**

Neue Regeln



10.000 Wohnungen werden in Wien dem Markt über Kurzzeitvermietungen entzogen.

den Behörden. Seit März wird die Einhaltung der neuen Regelung von der Baupolizei kontrolliert. Kritiker geben zu bedenken, dass die Baupolizei weder das Personal noch die Zeit dafür hat, um solche Recherchen durchzuführen. Markus Leonhard, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner der Kanzlei Gissenwehner, gibt jedoch zu bedenken: Durch Recherchen auf der Website der einschlägigen Plattformen ist die Kontrolle der Einhaltung der neuen Regelung durch die Baupolizei durchaus möglich. Über die Anzahl der Bewertungen lassen sich nämlich auch Rückschlüsse über die Häufigkeit der Vermietung ableiten.

### **Home Sharing ist kein Gewerbe**

Airbnb bemängelt an der neuen Regelung, dass sich die Wiener Stadtregierung „mit einer eigenen Definition des Begriffs ‚gewerblich‘ über die Bundesgesetzmaterie der Gewerbeordnung hinwegsetzt und somit für Verunsicherung bei den Bürgern sorgt.“ Ab welchen Größen wird Home Sharing zum Gewerbe? „Steuer- und sozialversicherungsrechtlich muss unterschieden werden zwischen Einkünften aus Vermietung und Ein-

künften aus einem Gewerbebetrieb. Die Vermietung von bis zu fünf Wohnungen bzw. zehn Betten führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“, erklärt Rechtsanwalt Gissenwehner und fügt hinzu: „Sobald mehr Wohnungen vermietet bzw. Dienstleistungen, wie ein Frühstücksservice, angeboten werden, handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb.“ Und ein Gewerbe hat zahlreiche Auflagen zu erfüllen – und Steuern abzuführen. Selbst bei Kurzzeitvermietungen an Touristen gilt das Meldegesetz. Außerdem müssen Ortsabgaben, wie die Ortstaxe, abgeführt werden. Nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz beträgt diese derzeit 3,2 Prozent vom Nettoumsatz.

Als Home Sharing-Anbieter auf Airbnb und ähnlichen Plattformen ist man auf der sicheren Seite, wenn die ursprüngliche Idee eingehalten wird: Die Vermietung von Wohnraum, den man nicht nutzt, sei es, weil man auf Urlaub fährt oder ein unbenutztes Zimmer hat, das man gerne ein paar Tage im Jahr an interessante Reisende aus aller Welt vermieten möchte – zu einem fairen Preis, unter fairen Bedingungen. ■

Credit: stock.adobe.com