

■ Zum Thema: Kurzzeitvermietung

Neue Einschränkungen bei Kurzzeitvermietung

Die WBO-Novelle 2023 verhindert die Zweckentfremdung von Wohnraum, sichert Tourismus-Steuererinnahmen und schützt die Hotellerie

Seit 2018 ist die **gewerbliche Kurzzeitvermietung** in Bereichen, die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als **Wohnzonen** ausgewiesen sind, laut § 7a Abs 3 WBO **unzulässig**. Die Wiener Bauordnungsnovelle 2023, welche großteils am 14.12.2023 in Kraft getreten ist, erschwert bestehende Ausnahmemöglichkeiten für Wohnzonen. Während vor der Novelle eine Ausnahme möglich war, sofern zumindest 80% der Nutzfläche eines Gebäudes Wohnzwecken diente und hierbei nur das Erdgeschoss bei der Berechnung unberücksichtigt blieb, werden nun auch Kellergeschosse abgezogen. Die bisherige Möglichkeit zur Erlangung einer Ausnahmegewilligung durch **Schaffung von Ersatzwohnraum** in räumlicher Nähe wurde **verschärft**, indem sich dieser nunmehr in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk wie das betroffene Objekt befinden, und zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich Wohngröße, Ausstattung und erzielbarer Miete gleichwertig sein muss (§ 7a Abs 5 WBO). Darüber hinaus regelt § 119 Abs 2 WBO nunmehr die Anforderungen, die an Wohnungen gestellt werden und legt abschließend fest, wann eine Bestimmung zu Wohnzwecken vorliegt und welche Nutzung dieser Bestimmung entspricht. Der folgende Abs 2a stellt klar, dass eine **Verwendung von Wohnungen** insbesondere **zur gewerblichen Kurzzeitvermietung** zweckwidrig und

damit **im gesamten Stadtgebiet unzulässig** ist. Vorübergehende kurzfristige Vermietungen von Wohnungen sind künftig auf maximal **90 Tage pro Kalenderjahr** beschränkt. Als kurzfristig gilt laut Judikatur des OGH ein Zeitraum von **2 bis 30 Tage**. Ab dem 01.07.2024 wird eine **darüberhinausgehende Kurzzeitvermietung** außerhalb einer Wohnzone nur mehr mittels **Ausnahmegewilligung** zulässig sein (§ 129 Abs 1a WBO). Diese wird für maximal 5 Jahre und nur unter engen Voraussetzungen gewährt, nämlich wenn: 1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone, einem Grünland oder Kleingartengebiet befindet, 2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind, 3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Wohngebäude nach wie vor der zweckentsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken vorbehalten sind, 4. nicht mehr als 50% der Nutzungseinheiten der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen und 5. die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt. Bei **Umwidmung** einer Wohnung in **Apartment oder Beherbergungsstätte**, greift die 90-Tage-Beschränkung nicht, weshalb mehr Umwidmungsanträge erwartet werden. Erfolgt die Benützung wissentlich bewilligungswidrig durch einen Dritten, haftet dieser zusätzlich neben dem Eigentümer. Bei Übertretungen droht eine Verwaltungsstrafe bis

EUR 50.000, wobei bereits das **bauordnungswidrige Anbieten** einer Wohnung **strafbar** ist. Zur besseren Ahndung sieht der neue § 137a WBO die Möglichkeit behördlicher Kontrollen und des Datenaustausches zwischen Baubehörde und Abgabenbehörde vor. Neben der WBO sind immer auch allfällige **zivilrechtliche Einschränkungen zu beachten!**

Voraussetzung für eine effektive Kontrolle durch die Behörden ist ein funktionierender Datenaustausch mit den Anbietern entsprechender Online-Plattformen. Die Hotellerie begrüßt daher die Einigung von Europäischem Parlament und Rat über die **EU-Kurzzeitvermietungsverordnung**. Deren primäres Ziel ist die Erhöhung der Transparenz im Sektor Kurzzeitvermietung, indem Online-Plattformen ab 2026 verpflichtet werden, Informationen über die Zahl der gemieteten Übernachtungen und der Gäste einmal monatlich automatisiert an nationale Behörden weiterzugeben. Zuständige Behörden erhalten diese Daten über nationale einheitliche digitale Zugangsstellen.

Ihr Ansprechpartner:



Wolfgang Eigner
Head of Real Estate,
Baker McKenzie Wien
+43 1 24 250 472
wolfgang.eigner@bakermckenzie.com

**Baker
McKenzie.**

www.bakermckenzie.com