

Fachverband Hotellerie

Gleiche Wettbewerbsbedingungen bei bloßer Raumvermietung



Positionspapier, 13.02.2015

Gleiche Wettbewerbsbedingungen bei Raumvermietung

Für Hoteliers wird es immer schwieriger dem Druck der stetig zunehmenden Schattenwirtschaft im privaten Bereich stand zu halten. Die Idee der „bloßen Raumvermietung“ - dh die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten, die weder dem Privatzimmervermietungsgesetz noch der Gewerbeordnung unterliegt - ist einfach und hat sich entsprechend schnell verbreitet: Wer seine Wohnung eine Zeit lang nicht braucht, weil er beispielsweise auf Urlaub fährt, vermietet seine vier Wände für die Dauer seiner Abwesenheit - dies weitgehend ohne Auflagen oder Richtlinien. Die rasante Entwicklung der Raumvermietung wird insbesondere aufgrund des mächtigen Online-Marktes in der Hotellerie-Branche und den nicht wegzudenkenden zahlreichen Buchungs- bzw. Vermietungsplattformen wie beispielsweise Airbnb, Wimdu oder 9flats zunehmend gestärkt, wobei gegenwärtig Airbnb (2008 gegründet) die wichtigste Plattform im Bereich der Vermietung von Privatunterkünften zu touristischen Zwecken darstellt. Alleine im Jahr 2012 hat sich die Zahl der Nutzer von Airbnb in lediglich 4 Monaten von 5 auf 10 Millionen verdoppelt. Airbnb umfasst heute Angebote von etwa 550.000 Unterkünften an ungefähr 34.000 Orten in 192 Ländern und stützt sich dabei immer noch auf eine Funktionsweise, bei der die Risiken in Verbindung mit der Reservierung mehrheitlich von den Nutzern getragen werden. In Österreich gibt es etwa 3.500 Anbieter auf Airbnb, sowie 7.500 Unterkünfte auf Wimdu und 10.000 Unterkünfte auf 9flats.com.¹ Das Angebot beschränkt sich mittlerweile auch nicht mehr nur auf städtische Gegenden, sondern greift auch auf andere Regionen wie im Alpenraum (beispielsweise für die Ferien über Weihnachten und Neujahr).² In Österreich werden auf Airbnb mittlerweile 18 verschiedene Objektkategorien angeboten (z.B. Wohnung, Bed and Breakfast, Almhütte, Villa, Iglu, Loft, etc.), wobei der größte Anteil Wohnungen sind.

¹ Horwath HTL Austria, Industrie Report: AirBnB, Ein Problem, dass sich von selbst lösen wird, Mai 2014.

² Observatoire Valaisan du Tourisme, Untersuchung: Bedeutung des Phänomens Airbnb im Wallis und in der Schweiz 2014, 3.

Derartige Online-Plattformen, über die private Unterkünfte von Touristen gemietet werden können, beschädigen zunehmend den gesellschaftlichen Rahmen, auf den die Wirtschaft aufbaut. So zum Beispiel berichten Städte von Wohnungsknappheit, während viele Wohnungen für Privatvermietungen an Touristen genutzt werden. Dem Staat entgehen darüber hinaus hohe Steuereinnahmen. Zudem ist der Markt der Raumvermietung weitgehend unreguliert. Transaktionen auf Plattformen wie Airbnb & Co entziehen sich etlichen Gebühren und Vorschriften, die den anderen Akteuren im gewerblichen Beherbergungssektor auferlegt sind. Es sind keinerlei Qualitätsmaßnahmen in Service und Infrastruktur (Hotelklassifizierung, Mystery Guesting, Qualitätszeichen etc.) oder Schutzbestimmungen (Gewerbeordnung inklusive Betriebsanlagenprüfung, Brandschutz- oder Hygienebestimmungen, Schengen-Vorschriften etc.) einzuhalten. Aufgrund der fehlenden Vorgaben wird auch oftmals das Urlaubserlebnis der Gäste beeinträchtigt. Diffuse Angebote können nachträglich zu negativen Erlebnissen führen. Dies lässt sich dadurch erklären, dass beispielsweise bei Airbnb der Vermieter die Angaben selbst einspeist und somit die auf der Plattform veröffentlichten Informationen oftmals nicht der Realität entsprechen. Abgesehen von den Nachteilen für die Hotellerie, die aufgrund der unterschiedlichen Wettbewerbsbedingungen entstehen, führen die fehlenden Richtlinien bzw. Auflagen für Privatzimmervermieter auch zur Gefährdung von Touristen.

OGH Urteil - Einschränkung bei Eigentumswohnungen

Der OGH hat dem „Vermietungs-Hype“ durch sein Urteil von April 2014 gewisse Grenzen gesetzt, indem er die kurzfristige Vermietungsmöglichkeit (zwei bis 30 Tage) von Wohnungseigentümern, wie diese für eine „touristische“ Nutzung typisch ist, als wohnungseigentumsrechtlich relevante Widmungsänderung qualifiziert. Nach diesem Urteil dürfen nun Wohnungseigentümer ihre Wohnung - die als „Wohnung“ gewidmet ist - nur dann kurzfristig ständig an einen wechselnden Personenkreis, also in der typischen Art touristischer Vermarktung vermieten, wenn alle anderen Wohnungseigentümer dem zustimmen. Der Beschluss muss einstimmig sein und eine Genehmigung durch die Hausverwaltung reicht nicht aus.

Von der Entscheidung wird eine nur einmalige kurzfristige (für wenige Tage oder Wochen) Vermietung oder die Vermietung während eines eigenen Ortswechsels (auch z. B. Wohnungstausch auf Feriendauer) nicht erfasst. Durch das Urteil werden der Privatzimmervermietung zwar gewisse Grenzen gesetzt, dies ist allerdings nach

wie vor nicht ausreichend. Um der raschen Entwicklung der Schattenwirtschaft entgegenzutreten fordert der Fachverband Hotellerie gleiche und faire Wettbewerbsbedingungen für alle Gästebeherberger.

Gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Akteure im Beherbergungssektor

Die HOTREC, der europäische Dachverband für Hotels, Restaurants und Cafés, hat mit Unterstützung des Fachverbandes Hotellerie ein Positionspapier zur Bekämpfung der zunehmenden Schattenwirtschaft im Beherbergungssektor erarbeitet.

Um die Basis für einen fairen Wettbewerb in ganz Europa und zumindest ein Minimum an Schutz für die Gäste - unabhängig von der Art ihrer Unterbringung - zu ermöglichen sowie eine einheitliche Einstufung und Bewertung aller Arten von Beherbergungsbetrieben sicherzustellen, fordern die HOTREC und der Fachverband Hotellerie für die europäische Hotellerie, dass folgende Anforderungen³ von allen Akteuren, die im Beherbergungssektor tätig sind, erfüllt werden:

1. Registrierung der „Geschäfts“-Tätigkeit

Alle Beherbergungsbetriebe sollen einer Registrierung ihrer Geschäftstätigkeit - mit ähnlicher rechtlicher Handhabung für alle Anbieter - unterliegen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass jegliche Beherbergungstätigkeit offiziell in den lokalen Registern verzeichnet ist. Nationale bzw. regionale Anforderungen bezüglich der Eröffnung eines Beherbergungsbetriebes sollen von allen Arten von Beherbergungseinrichtungen ebenfalls erfüllt werden. Die verpflichtete Registrierung der Geschäftstätigkeit durch sämtliche Beherbergungsbetriebe sollte zudem kontrolliert werden.

2. Verlässliche Statistiken

Verlässliche Tourismusstatistiken sind unerlässlich für alle Entscheidungsträger und Interessensgruppen im Tourismus. Daher soll sichergestellt werden, dass auch für die Schattenwirtschaft statistische Daten erhoben werden, ähnlich den Daten, die für alle anderen Arten von Beherbergung verfügbar sind.

³ Die Forderungen der HOTREC wurden im Zusammenhang mit diesem Positionspapier vom Fachverband Hotellerie teilweise ergänzt.

3. Nutzung von Wohngebieten

Alle Arten von Beherbergungsbetrieben sollen ähnliche Anforderungen und Verfahren erfüllen bzw. durchlaufen, wenn sie um Betriebsbewilligung in Wohngebieten ansuchen.

4. Rechte der Nachbarn

Die Behörden sollen die Rechte der Nachbarn, die manchmal durch die rasche Entwicklung der Schattenwirtschaft - vor allem in großen Städten - verletzt werden, gewährleisten.

5. Hygiene und Sauberkeit

Mindestanforderungen hinsichtlich Hygiene und Sauberkeit sollen - entsprechend den lokalen bzw. nationalen Regelungen - erfüllt werden. Das liegt im Grundinteresse aller Konsumenten, die in jeglicher Art von Beherbergungsbetrieb übernachten. Hygienestandards wie beispielsweise den Vorschriften des Bäderhygienegesetzes/der Bäderhygieneverordnung ([Details im Informationspapier](#) und in den [Checklisten](#)) müssen zum Schutz der Gäste auch von Raumvermietern eingehalten werden.

6. Gesundheit und Sicherheit

Die Gesundheit und Sicherheit betreffend sollen zumindest ähnliche Grundanforderungen - angepasst an den jeweiligen Gebäudetyp - von allen Betreibern erfüllt werden. Ein Brandschutzgutachten sollte eine Voraussetzung für jegliche Art von Beherbergung sein.

7. Lebensmittel & Getränke

Wenn ein Beherberger Lebensmittel und/oder Getränke anbietet, soll er den gleichen Regeln und Verfahren hinsichtlich Lebensmittelhygiene unterliegen, die auch für andere Verarbeiter oder Vertreiber von Lebensmitteln und Getränken im kontrollierten Beherbergungssektor gelten.

Wenn ein nicht-regulierter Beherberger alkoholische Getränke auschenkt und verkauft, sollte er allen spezifischen Regeln unterliegen, die der kontrollierte Beherbergungssektor erfüllen muss.

8. Haftung von Internetplattformen

Internetplattformen, die Schattenwirtschaft vermitteln, sollten ähnlich wie alle anderen Arten von Online-Reisebüros (OTAs) behandelt werden. Wie jegliche Art von OTA sollten diese Online-Plattformen die [HOTREC-Benchmarks für faire Geschäftspraktiken in der Online Distribution](#) sowie die zutreffenden europäischen und nationalen bzw. lokalen Gesetze erfüllen.

9. Steuerliche Verpflichtungen

Es muss sichergestellt werden, dass bestehenden steuerlichen Verpflichtungen auf lokaler bzw. regionaler oder nationaler Ebene von den Betreibern von nicht-regulierten Beherbergungsbetrieben und deren Internetplattformen tatsächlich nachgekommen wird. Transparenz ist diesbezüglich ein Muss, wie auch bei den anderen Betreibern im Tourismussektor. Fast alle Arten von Beherbergungsbetrieben in Europa sind klar mehrwertsteuerpflichtig und auch die Schattenwirtschaft sollte unter die Steuerpflicht fallen, da dies sonst ein gewaltiges Wettbewerbsungleichgewicht auf dem Beherbergungsmarkt darstellt. Außerdem sollten jegliche Beherberger den jeweiligen gesetzlich verankerten lokalen, regionalen oder nationalen Steuern unterliegen, die auch die Hotelbranche betreffen. Egal ob gewerbliche Tätigkeit oder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Steuern zahlen muss man jedenfalls!

10. Informationsbereitstellung

Hinsichtlich der Informationsbereitstellung über die Beherbergungseinrichtung und die jeweiligen Dienstleistungen sollen für alle Arten von Beherbergungsbetrieben die gleichen Verpflichtungen zur Anwendung kommen. Auf den Webseiten der OTAs sollte klar zwischen Hotels und nicht-regulierten Beherbergungsbetrieben unterschieden und diese Unterschiede objektiv erklärt werden. Somit kann der Konsument eindeutig den Unterschied erkennen und die Verantwortung für seine Entscheidungen übernehmen.

11. Umwelt

Wo immer Regeln in Bezug auf Umweltschutz auf den Beherbergungssektor angewendet werden, sollen diese gleichermaßen auch jeglichen anderen Arten von Beherbergungsbetrieben auferlegt werden.

12. Konsumentenschutz

Es sollte sichergestellt werden, dass die Konsumentenrechte gemäß der entsprechenden EU-Richtlinie in jeglicher Art von Beherbergungsvertrag geschützt werden (egal ob B2C oder C2C).

13. Barrierefreiheit

Wo immer Bestimmungen bezüglich der Barrierefreiheit auf den Beherbergungssektor angewendet werden, sollen diese auch entsprechend jeglichen anderen Arten von Beherbergern auferlegt werden.

14. Kollektivvertrag

Wo immer Beherbergungsbetriebe Kollektivvereinbarungen in der Beschäftigung von Mitarbeitern erfüllen müssen, soll die Schattenwirtschaft diese ebenfalls erfüllen.

15. Registrierung von Gästen

Die Schattenwirtschaft sollte auch die Regelungen, die die Registrierung von Gästen betreffen, erfüllen, vor allem in Hinblick auf die Schengen-Bedingungen für die Registrierung von Gästen in Beherbergungsbetrieben. Hoteliers sind gemäß dem Meldegesetz 1991 verpflichtet, sämtliche personenbezogene Daten des Gastes, ohne Rücksicht auf die Unterkunftsdauer unverzüglich aber spätestens binnen 24 Stunden nach dem Eintreffen des Gastes durch Eintragung in ein Gästebuch anzumelden. Die Abmeldung erfolgt durch die Eintragung des tatsächlichen Abreisedatums im Gästebuch. Diese Meldepflicht muss zur Sicherheit der Gäste und im öffentlichen Interesse auch für private Raumvermieter verpflichtend vorgeschrieben werden.

16. Urheberrecht

Die Schattenwirtschaft sollte die gleichen Verpflichtungen hinsichtlich Urheberrecht erfüllen wie der Rest der Beherbergungsbranche.

17. Offizielle Kontrollen

Offizielle Kontrollen, die auf die Erfüllung der Anforderungen abzielen, sollen proportional in allen Arten von Beherbergungseinrichtungen durchgeführt werden, um eine korrekte Umsetzung der jeweiligen Vorschriften sicherzustellen.

18. Ortstaxe

Ortstaxen sind in Österreich je nach Bundesland geregelt. Wien hat beispielsweise seit 2013 die Ortstaxe auch ausdrücklich für Privatvermieter/Raumvermieter verpflichtend vorgeschrieben. Die Ortstaxe muss für Privatvermieter/Raumvermieter auf alle Bundesländer verpflichtend ausgeweitet und auch kontrolliert werden.

19. Betriebsanlagengenehmigung

Hotels sind als Betriebsanlagen genehmigungspflichtig, dh alle Hoteliers müssen eine Betriebsanlagengenehmigung beantragen. Dies dient der Sicherheit der Gäste und sollte daher auch verpflichtend für private Raumvermieter vorgeschrieben werden.

Die Beherbergung ist eine zentrale Säule des Tourismus, welcher der drittgrößte sozialwirtschaftliche Industriesektor in der EU ist. Tourismus hat einen erheblichen Einfluss auf die gesamte Wirtschaft - durch Ausgaben für Nächtigung, Essen und Getränke, Transport, Unterhaltung, Shopping usw. Wird die Schattenwirtschaft als solche geduldet (oder nicht reguliert), könnte das nicht nur dazu führen, dass die Beherbergungsbranche in ganz Europa weniger Arbeitsplätze bieten kann und weniger zum Wachstum beiträgt, sondern es betrifft auch die Qualität des allgemeinen Reiseerlebnisses der Gäste, was sich direkt auf andere Tourismus-Subsektoren auswirken würde.

Rückfragehinweis^[1]:

Mag. Matthias Koch | Mag. Lisa Kristan

Fachverband Hotellerie

Wiedner Hauptstr. 63 | B4 08 | 1045 Wien

T: +43-(0)5-90-900-3554 | F: + 43-(0)5-90-900-3568

E: hotels@wko.at

W: www.hotelverband.at

W: www.hotelsterne.at

Wien, 13.02.2015

^[1] Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des Fachverbandes ist ausgeschlossen.