



**Stadt
Wien**

Baupolizei

Kurzzeitvermietung in Wien



**Stadt
Wien**

Baupolizei

Novelle Wiener Bauordnung – BO

LGBl. Nr. 37 vom 13. Dezember 2023

- Neue Regelungen betreffend Kurzzeitvermietung
- Bis 90 Tage Home-Sharing erlaubt
- Über 90 Tage Ausnahmegewilligung nötig seit 01.07.2024

- Ziel: Leistbarer Wohnraum für die Wiener Bevölkerung
- Gilt im gesamten Wiener Stadtgebiet
- Ausnahmeregelung in Wohnzonen wurden verschärft



Gewerbliche Nutzung für airbnb (§119 BO)

§ 119 Abs. 2a BO:

Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für **kurzfristige Beherbergungszwecke** stellt keine solche Tätigkeit dar,
- b) eine **90 Tage pro Kalenderjahr** nicht überschreitende vorübergehende **kurzfristige Vermietung** der Wohnung, für die eine **Verpflichtung zur** Entrichtung einer **Ortstaxe** nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des **Wohnsitzes in dieser Wohnung**.

Eine darüber hinausgehende Vermietung ist **nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO** zulässig.

- Gilt für alle Wohnungen
- Kein Wohnsitz vorhanden → Nutzung der Wohnung für KZV jedenfalls unzulässig
- Regelung für Kurzzeitvermietung gemäß § 7a Abs. 3 iVm Abs. 5 BO unverändert
- Kurzfristige Vermietung laut OGH-Urteil 2-30 Tage + weitere Kriterien (Wohnsitz, Mietvertrag, Dienstleistungen, ...)



Ausnahmebewilligung § 129 Abs. 1a BO

§ 129 Abs. 1 und 1a BO:

Ausnahmebewilligung für **Wohnungen** für max. 5 Jahre (Verlängerung möglich):

- nicht in einer **Wohnzone, Ekl, Eklw oder vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen**
- Errichtung ohne **Wohnaufördermittel** (MA 50)
- **Mehrzahl der Wohnungen** im betreffenden Gebäude weiterhin mit Wohnnutzung
- **nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten** (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke
- **schriftliche Zustimmung** aller Miteigentümer/innen (Wohnungseigentumsvertrag oft nicht ausreichend, exakte Top-Bezeichnung erforderlich)
- **Brandschutzauflagen** möglich (Bettenanzahl !!!)



Antragstellung

- <https://www.wien.gv.at/wohnen/ausnahmebewilligung-kurzzeitvermietung>
- Benötigt werden:
 - die Zustimmung aller Grund(mit)eigentümer*innen,
 - eine exakte und eindeutige Beschreibung der Wohnung(en),
 - die Auflistung alle Nutzungseinheiten des Gebäudes,
 - die Anzahl der touristisch genutzten Betten (im Antrag sowie im gesamten Gebäude).
- <https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>
- <https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/zusammenstellung-beherbergung-kurzzeitvermietung.pdf>

Wohnzone § 7a BO

- Ausweisung im Flächenwidmungs- u Bebauungsplan
- Schutz des Wohnungsbestandes
- Aufenthaltsraum geschützt
- Auflassung einer Wohnung nur ausnahmsweise zulässig
 - mehr als 80 % der Nutzfläche (ohne K, EG) bleiben für Wohnzwecke
 - geminderte Wohnqualität (zB Lage, Immissionen,.. im Haus)
 - Notwendige Versorgungseinrichtungen
 - Schaffung von gleichwertigem (Größe, Miete, Ausstattung)
Ersatzwohnraum im Bezirk in einer Wohnzone
- Dauerhafte Umwidmung von Wohnraum in Beherbergungsstätte
- Bewilligungspflichtig nach § 60 BO



Beherbergungsstätte

§ 121 Abs. 1 BO

- **zentral verwaltete** Unterkünfte, bei denen entweder **für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen** vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können
- Mind. 2 Einheiten
- Echtes Umwidmungsverfahren!!!
- <https://www.wien.gv.at/wohnen/bauntraege-formulare>
- <https://www.wien.gv.at/pdf/ma37/merkblatt-berherbergungsstaetten.pdf>

Strafbestimmung u Kontrolle

- Schon das **Anbieten** einer **Wohnung** zu Zwecken, die über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b BO hinausgehen, ohne Ausnahmegewilligung (§ 129 Abs. 1a BO) ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.
 - Kurzzeitvermietung in Wohnzone über 90 Tage miterfasst
 - **Strafrahmen bis zu 50.000 €**
- Referat Kontrolle Kurzzeitvermietung
- Verwaltungsstrafverfahren (MA 64) und Bauauftragsverfahren (MA 37) parallel
- Vollstreckung durch Zwangsstrafen (MA 25)

Statistik – Ausnahmebewilligung

Anträge §129 Abs.1a Kurzzeitvermietung

01.12.2023 -02.04.2026

Bezirk	Anträge	GGO		01.12.2023 - 02.04.2026		2025	Anträge
1	16	1,2,8,9,20,21,22.	304	Summe 1163		Januar	33
2	45					Februar	39
3	61	GGS				März	36
4	10	3.,4.,5.,6.,7.,10.,11., 23.	292			April	32
5	13					Mai	37
6	9	GGW				Juni	25
7	10	12.,13,14,15,16,17,18,19,	567			Juli	24
8	12					August	28
9	32	Status				September	30
10	121	In Bearbeitung	57	2023	Anträge	Oktober	23
11	56	In Erledigung	59	Dezember	6	November	35
12	92	Abgeschlossen	1038			Dezember	23
13	12	in Evidenz	9				
14	49			2024	Anträge	2026	Anträge
15	123	Zurückziehung	280	Januar	30	Januar	20
16	141	Zurückweisung	237	Februar	57	Februar	32
17	57	Abweisung	74	März	59	März	22
18	62	Beschwerde	9	April	50	April	1
19	31	Bewilligung	506	Mai	82	Mai	0
20	86			Juni	155	Juni	0
21	38			Juli	98	Juli	0
22	75			August	44	August	0
23	12			September	46	September	0
Summe	1163			Oktober	44	Oktober	0
				November	32	November	0
				Dezember	20	Dezember	0

*außerhalb von Wohnzonen

Relevante zusätzliche Bestimmungen

- Ortstaxe
- Tourismus-Statistik
- Meldepflicht/Gästeverzeichnis
- Gewerberecht
- Einschränkungen aus dem Zivilrecht
 - Untermietverbot im Mietvertrag
 - Gemeindebauten
 - Wohnungseigentumsvertrag



Vielen Dank
für die
Aufmerksamkeit

