

# KURZZEITVERMIETUNG VON WOHNUNGEN UND BEHERBERGUNG

## Definition „Wohnung“

Bei einer **Wohnung** handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder **zusammenliegenden Räumen**, die **baulich in sich abgeschlossen** sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und **zu Wohnzwecken bestimmt** sind.

## Kurzzeitvermietung von Wohnungen außerhalb von Wohnzonen

Zulässig ist eine **90 Tage** pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende **kurzfristige** Vermietung der Wohnung **ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes** (Haupt- oder Nebenwohnsitz) in dieser Wohnung.

**Kurzfristigkeit** ist anhand der **Umstände des Einzelfalles** zu beurteilen. Als Richtwert kann ein **Zeitraum von 2-30 Tagen** gelten.

Eine darüberhinausgehende Vermietung ist nach dem 1. Juli 2024 nur mit einer **Ausnahmebewilligung** gemäß § 129 Abs 1a Wiener BO zulässig.

Diese kann für maximal **fünf Jahre** ausgestellt werden und nur **erteilt werden, wenn**

1. sich die Wohnung nicht in einer **Wohnzone** 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 bleibt und
4. dadurch nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Dem Antrag ist die **schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers** (aller Miteigentümerinnen und/oder Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen.

Das Anbieten einer Wohnung ohne eine Ausnahmebewilligung kann eine Verwaltungsstrafe nach sich ziehen.

Diese Ausnahmebewilligung kann bei der MA 37 Gebietsgruppe des jeweiligen Wohnsitzes beantragt werden. Nähere Informationen finden Sie auch unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>

Die Fachgruppe Hotellerie empfiehlt, die Ausnahme-genehmigung **VOR einer entsprechenden Gewerbe-anmeldung** zu beantragen.

## Kurzzeitvermietungen von Wohnungen in Wohnzonen

Zulässig ist eine **90 Tage** pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende **kurzfristige** Vermietung der Wohnung **ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes** (Haupt- oder Nebenwohnsitz) in dieser Wohnung.

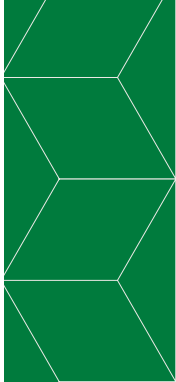
**Kurzfristigkeit** ist anhand der **Umstände des Einzelfalles** zu beurteilen. Als Richtwert kann ein **Zeitraum von 2-30 Tagen** gelten.

**Ausnahmen** sind durch die Behörde zuzulassen, wenn

- die im Gebäude verbleibende **Wohnnutzfläche mindestens 80 %** aller Nutzflächen (unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße) beträgt,
- die **Wohnqualität** durch äußere Umstände im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches **gemindert** ist,
- wenn Einrichtungen, die der **lokalen Versorgung der Bevölkerung** dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen, oder
- wenn zugleich anderer in einer **Wohnzone** und im **gleichen Bezirk** befindlicher Wohnraum **geschaffen** wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der **Wohnungsgröße, Ausstattung UND** der hierfür **durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig** ist.

Fachgruppe Hotellerie Wien  
Sparte Tourismus und Freizeitwirtschaft  
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien  
T 01/514 50-3108  
E [hotellerie@wkw.at](mailto:hotellerie@wkw.at) | [Wwko.at/wien/hotel](http://Wwko.at/wien/hotel)

Folgen Sie uns auf:  /WKOwien



In der Praxis wird eine solche Ausnahmegenehmigung schwer zu erlangen sein, weshalb eine über 90 Tage hinausgehende Vermietung von Wohnungen in Wohnzonen de facto kaum möglich ist.

Die Fachgruppe Hotellerie empfiehlt, die Ausnahmegenehmigung **VOR einer entsprechenden Gewerbeanmeldung** zu beantragen.

### **Widmung von Räumlichkeiten als Beherbergungsstätte**

Maßgeblich für die Zulässigkeit einer über 90 Tage hinausgehenden Vermietung ist die **behördliche Widmung der Räumlichkeit**. Ist eine Räumlichkeit als Beherbergungsstätte gewidmet, greift die geschilderte Beschränkung von 90 Tagen pro Kalenderjahr NICHT.

**Hinweis:** Bereits das Anbieten einer Wohnung auf einschlägigen (Internet-)Plattformen für Reisende wird der Vermietung gleichgestellt. Unabhängig von der Beurteilung nach der Wiener Bauordnung ist im Einzelfall auch zu prüfen, ob neben der baurechtlichen Zulässigkeit zusätzlich die Anmeldung eines Gastgewerbes durch den/die BeherbergerIn erforderlich ist.

(Werden maximal 10 Fremdenbetten zur Verfügung gestellt, würde die Anmeldung des freien Gastgewerbes ausreichen; ab dem 11. Fremdenbett wäre das reglementierte Gastgewerbe anzumelden.)

In einzelnen Fällen kann auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich sein.