

# Info-Talk

## KURZZEITVERMIETUNG in WIEN

Impulsreferat Gewerbe – Mag. Thomas SCHUSTER



# KURZZEITVERMIETUNG in WIEN

## Überblick

- Gewerbliches **Berufsrecht** – Abgrenzungen
- Gewerbliches **Betriebsanlagenrecht** – Freistellung

**Zivilrechtliche** Aspekte – Mietrecht, WEG-Zustimmung

## Gewerbliches Berufsrecht - 1

### Abgrenzungen

siehe dazu im Besonderen:

<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/zimmervermietung.html>

A) **bloße Raumvermietung** – bloße Überlassung ohne Dienstleistungen

### B) Beherbergung

#### Abgrenzung A + B:

Dienstleistungen: Bettwäsche, Reinigung, Internet, TV, Küche, etc.

Adressierung an Tourist\*Innen, Darstellung nach Außen

Dauer des Vertrags + Kündigungs- und Storno-Bedingungen

Verpflegungen (wenig nachvollziehbar VGW-021/014/9456/2022-15  
vom 22. September 2023)

## Gewerbliches Berufsrecht - 2

### B) Beherbergung

- Privatzimmervermietung außerhalb GewO: häusliche Nebenbeschäftigung
  - max. 10 Betten, im eigenen Haushalt, keine AN, untergeordnete Erwerbstätigkeit, keine juristische Personen!!!
- freies Gewerbe – VORSICHT Zusammenrechnungspflicht der Betten
  - (GRETA 2022 , TOP 7)
  - max. 10 Betten, bloß Frühstück+ Imbiss, bestimmte Getränke, AN zulässig
- Reglementiertes Beherbergungsgewerbe – Betriebsartenkatalog

## Gewerbliches Betriebsanlagenrecht -1

### 2. Genehmigungsfreistellungs-VO – BGBl. II Nr. 80/2015 idF 172/2018

„Frühstückspensionen“

- max. 30 Betten
- Gebäude der BA dient ausschließlich Beherbergung, anderen Gewerben und Wohnung von BI + Familie (Nicht zu eng!)
- keine BäderhygieneG-Einrichtungen (siehe § 1 Abs. 4 BHygG )
- Speisen: Frühstück + kleiner Imbiss NUR für Beherbergungsgäste
- Ausnahmen: bei heiklen Lieferzeiten oder § 2 (z.B.: laute Musik,..)

## Gewerbliches Betriebsanlagenrecht -2

**Best Practice in Wien:** bis 10 Betten normalerweise genehmigungsfrei

Merkblatt der MA 36-A intern aus 2015

**Ziel:** einzelne Wohnungen, die nicht wie ein Beherbergungsbetrieb erscheinen, nur in Ausnahmefällen genehmigungspflichtig einstufen => spezielle Anfrageformulierung an MA 36 empfohlen!

*„... von einer normalen Wohnnutzung besonders abweichende Situation  
besondere Brandgefahr, Fluchtwegbehinderung,...“*

In Diskussion: Fluchtwegtauglichkeit in allgemeinen Teilen des Objekts (fremder Grund).

BA-Recht erst näher prüfen, wenn sonstige Voraussetzungen (BauO, WEG,..) vorliegen

## Zivilrecht

**WEG** – Zustimmung der WE erforderlich - dinglich

ausdrücklich oder schon mit WEG-Vertrag (muss aber ausreichend konkret sein, da pauschal nicht alle Alles dürfen!)

(OGH 5 Ob 59/14h: 2-30 Tage touristische Nutzung= Widmungsänderung)

**Mietrecht** - heikle Fragen der Anwendbarkeit des MRG

Jedenfalls zu beachten:

Untermietverbot (zB. Gemeindewohnungen, in vielen MV)

Obergrenze des Untermietzinses: max. +100 % - sonst drohen Rückforderung und Kündigung ( OGH 7 Ob 189/17w )

## Fragen

BA: Auflagen + Bettenzahl: Einzelfall – Situationsabhängig

BMA, Brandschutz; ständig besetzte Stelle ab 30 Betten -  
Ausnahmen möglich

Keine BA-Genehmigung: Rechtssicherheit: gibt es nicht => Dokumentation,  
Festhalten in BA-Akt (Anfrage-Beantwortung MA 36-A)

Gewerbeberechtigung auch unter 90 Tagen: JA, wenn gewerblich ausgeübt wird

§ 1 : Gewerblich, wenn an unbestimmten Kreis (zB Internet) angeboten wird

Anzeigen der Nachbarschaft, Konkurrenz, MA 37-Task-Force wird nachgegangen

bei Gewerbeanmeldung Anfrage wegen BA-Pflicht

Mindestausstattungs-VO bei gewerblicher Nutzung

FÜR FRAGEN STEHE ICH IMMER GERNE UNTER 01/4000 DW 97127 ODER UNTER  
[thomas.schuster@wien.gv.at](mailto:thomas.schuster@wien.gv.at) ZUR VERFÜGUNG

**DANKE**

FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT