

Für Airbnb wird es in Wien schwieriger

Bauordnung. Entwurf der Stadtregierung sieht generelles Verbot von Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen vor.

VON MARTIN TRAPICHLER

Wien. Vorige Woche ist die Frist zur Begutachtung eines Entwurfs der Bauordnungsnovelle 2018 abgelaufen, den die Wiener Stadtregierung im April dieses Jahres angekündigt und Mitte August vorgelegt hat.

Der Entwurf sieht nun – anders als noch im April angekündigt – ein generelles Verbot von Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen vor.

Wohnzonen sind von der Stadt festgelegte Gebiete (größtenteils in den gürtelinneren Bezirken), in denen grundsätzlich nur Wohngebäude neu errichtet werden und Wohnungen außerdem nur Wohnzwecken dienen dürfen. Davon ausgenommen sind Tätigkeiten, die zwar nicht Wohnzwecken dienen, die aber üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wie zum Beispiel die Tätigkeit eines Arztes oder Musikunterricht, wenn diese neben der Nutzung als Wohnung ausgeübt werden.

In Wohnungen nicht üblich?

Hier setzt die Gesetzesvorlage an, in dem sie (in § 7a Abs 3 letzter Halbsatz) definiert, dass „eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke“ keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird. Ganz stimmig ist dies nicht, da der touristische Kurzzeitmieter in der Wohnung ja wohnt und dort kein Gewerbe ausübt. Die gesetzliche Feststellung, dass „eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke“ keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird, setzt der Zielsetzung folgend daher auf der Ebene des Vermieters an. Das passt jedoch wiederum vom Wortlaut her nicht, denn der Vermieter selbst betreibt ja sein Vermietungs-„Gewerbe“ nicht in dieser Wohnung (er hat dort nicht etwa sein Büro, von dem aus er die Vermietungen koordiniert etc.), sondern vielmehr *mittels* dieser Wohnung.

Der Begriff „gewerblich“ stellt laut den Gesetzesmaterialien nicht auf den entsprechenden Begriff der Gewerbeordnung ab, sondern ist im Sinne „einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt“ zu verstehen. Damit versuchte der Gesetzgeber womöglich einen Kompetenzkonflikt zu ver-

meiden, da Gewerberecht eine Bundesgesetzmaterie ist.

Wie lange „kurzfristig“ ist, sagen weder der Gesetzesentwurf noch die Materialien, was problematisch ist, da ein Verstoß gegen das Gesetz auch mit einer Verwaltungsstrafe geahndet werden kann und das Gesetz insofern gegen das im Strafrecht geltende Bestimmtheitsgebot verstoßen könnte.

Die Novelle, die bis Ende 2018 beschlossen werden soll, sieht für die Änderung ferner keine Übergangsfrist vor. Die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Airbnb und andere Vermietungsplattformen in Wohnzonen wäre somit ab Kundmachung grundsätzlich unzulässig, was in schon bestehende Buchungslagen negativ eingreifen würde. Eine Übergangsfrist könnte hier eine Entschärfung bringen.

Die Änderung könnte auch noch aus einem anderen Grund verfassungsrechtlich problematisch sein: Bei Wohnzonen geht es nicht darum, Wohnraum für die Bevölkerung zu gewährleisten oder zu schaffen, sondern die Stadtentwicklung besser steuern zu können (siehe § 7a Abs 1). Genau der Sicherung von Wohnraum für die Bevölkerung dient nun aber diese Novelle, die politisch auch so begründet wird. Sie könnte, da nicht auf bestimmte Wohnungsgrößen eingegrenzt, somit in den Bereich des „Volkswohnwesens“ fallen, in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat (vgl. z. B. Verfassungsgerichtshof VfSlg 3421, 2217). Erlässt ein Land ein Gesetz im Bereich der Gesetzgebungskompetenz des Bundes, ist das Gesetz verfassungswidrig. Auch Fragen der Eigentums- und Erwerbsfreiheit stellen sich; professionelle Anbieter könnten durch die Novelle empfindliche Einbußen hinnehmen müssen.

Ausnahmen vom Verwendungsgebot

Gänzlich zu verzweifeln wäre aber übertrieben, denn einerseits gilt das Verwendungsgebot nicht für Wohnungen,

► die vor Inkrafttreten der Bauordnung im Jahr 1930 errichtet wurden,

► die immer noch die Widmung „Aufenthaltsraum“ (sog. „weiße Widmung“) aufweisen, da diese Widmung die Verwendung sowohl als Wohnung als auch als Geschäftsraum zulässt und

► die zum Zeitpunkt der Festsetzung der



In Wohnzonen sollen Wohnungen nahezu ausschließlich Wohn-

Wohnzone (auch) als Geschäftsraum genutzt wurden.

Beweisen muss letzteres die Behörde, womit sie ihre Schwierigkeiten haben dürfte. Auch hat die Behörde bislang nur wenige Informationen über Vermieter, die unter den neuen § 7a Abs 3 fallen (auch weil insbesondere Airbnb bislang keine Vermieterdaten zur Verfügung stellt). Außerdem hat die Behörde wohl auch nicht die personellen Ressourcen, flächendeckende Überprüfungen anzustellen. Insofern wird die Behörde wohl hauptsächlich auf Anzeigen von Nachbarn oder Konkurrenten reagieren.

Andererseits bleiben die Ausnahmemöglichkeiten in § 7a Abs 5 inhaltlich unberührt, wobei für die Bewilligung künftig nicht mehr der Bauausschuss, sondern – wie auch für Baubewilligungen – der Magistrat zuständig sein wird. Es bleibt somit möglich, Ausnahmen vom Verbot der „kurzfristigen gewerblichen Nutzung für Beherbergungszwecke“ zu erlangen. Das gilt insbesondere dann, wenn in Wohngebieten die für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 % der Summe der Nutzflächen betragen. Dabei werden Erdgeschoss und Dachgeschosse nicht mitgezählt; 80 % der Differenz von Nutzfläche der Hauptgeschosse und Nutzfläche des Erdgeschosses müssen also bei Gewährung der Ausnahme im Gebäude für die Verwendung als Wohnungen verbleiben.