



FAQ

Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung

Allgemeine Informationen finden Sie im Merkblatt zur Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung:
<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>

KANN ICH FÜR EIN BÜRO EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG BEANTRAGEN?

Eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO kann für ein Büro, Geschäftslokal, Studio und dergleichen nicht beantragt werden, da diese nur für eine als solche gewidmete Wohnung erteilt werden kann.

Für die Nutzung von nicht als Wohnung gewidmeter Räumlichkeiten zur Kurzzeitvermietung ist eine Umwidmung zu einer Beherbergungsstätte gemäß § 62 oder § 60 BO notwendig.

WELCHE BESTIMMUNGEN HABE ICH NEBEN DER BAUORDNUNG IM HINBLICK AUF KURZZEITVERMIETUNG ZU BEACHTEN?

Es ist darauf hinzuweisen, dass neben den baurechtlichen Bestimmungen sowohl die gewerberechtlichen Vorschriften (ggf. Gewerbeanmeldung, Betriebsanlagengenehmigung) als auch die Verpflichtung zur Entrichtung der Ortstaxe und zur Führung eines Gästeverzeichnisses eingehalten werden müssen.

WAS UMFASST EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG?

Mit einer Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO wird ausschließlich die Nutzung der Wohnung für gewerbliche kurzfristige Beherbergungszwecke bewilligt. Die Widmung „Wohnung“ bleibt bestehen. Etwaige bauliche Maßnahmen sind gesondert zu beantragen.

WELCHE UNTERLAGEN BRAUCHE ICH FÜR EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG GEMÄß § 129 ABS. 1A BO?

Für einen Antrag einer auf 5 Jahre befristeten Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO sind der Behörde (MA37 Baupolizei) nachfolgende Unterlagen vorzulegen:

- Ansuchen mit Angaben zur antragstellenden Person sowie des Vorhabens
- gegebenenfalls Vollmacht(en)
- Grundbuchsauszug (wenn vorhanden)
- Zustimmung zum Vorhaben aller Wohnungseigentümer*innen bzw. Grund(mit)eigentümer*innen der betroffenen Liegenschaft zur Kurzzeitvermietung der gegenständlichen Nutzungseinheit(en)
- Beschreibung und planliche Darstellung des Vorhabens:
Empfehlenswert ist die planliche Darstellung des gesamten Gebäudes.
- Nachvollziehbare und schlüssige Nachweise über die Berechnungsmodelle gemäß Ziffer 3 und 4* des § 129 Abs. 1a BO
 - Die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude wird weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a genutzt.
 - Nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes dient der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke.
Empfehlenswert ist eine Aufschlüsselung der im Gebäude vorhandenen Nutzungseinheiten nach Widmung, Nutzungsart und touristisch genutzten Betten nach Einheiten
- Angaben zum Brandschutz:
Anzahl der Betten, welche im gesamten Gebäude bereits für Beherbergungszwecke genutzt werden, sowie die Anzahl derer, welche nun Gegenstand des Antrags sind
 - bis 10 Betten die Erklärung über die Installation von unvernetzten Rauchwarnmeldern
 - bei mehr als 10 Betten im gesamten Gebäude die Erklärung über die Einhaltung zu Punkt 7.3 der OIB-RL 2

KANN ICH MEINE WOHNUNG AUCH DAUERHAFT UMWIDMEN?

Gemäß § 60 Abs. 1 lit a und c BO ist die Umwidmung einer Wohnung in einen Beherbergungsbetrieb bewilligungspflichtig. Dabei sind die Regelungen für einen Beherbergungsbetrieb einzuhalten (siehe § 119 Abs. 3 und § 121 BO). Insbesondere sind auf die Kriterien der zentralen Verwaltung und des Vorhandenseins von gemeinschaftlichen Anlagen entweder zum Wohnen oder zum Wirtschaften hinzuweisen. Eine einzelne Wohnung kann jedenfalls nicht zu einem Beherbergungsbetrieb umgewidmet werden. Weitere Informationen finden Sie dazu unter <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/allgemeinebaubewilligung.html>.

IN MEINEM HAUS GIBT ES NUR EINE WOHNHEIT. KANN ICH EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG ERLANGEN ODER DIESE IN EINEN BEHERBERGUNGSBETRIEB UMWIDMEN?

Hinzuweisen ist hier insbesondere auf das Erfordernis der Erfüllung der Ziffer 3 und Ziffer 4 des § 129 Abs. 1a BO. Die Mehrzahl der Wohnungen im Gebäude muss Wohnzwecken zur Verfügung stehen und es dürfen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Diese Voraussetzungen können bei einer oder auch bei nur zwei Wohneinheiten im Gebäude nicht erfüllt werden.

Eine Umwidmung ist ebenfalls nur unter Einhaltung der oben angeführten Voraussetzungen möglich. Eine einzelne Wohnung kann jedenfalls nicht zu einem Beherbergungsbetrieb umgewidmet werden.

BRAUCHE ICH EINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG BEI „HOME-SHARING“, ALSO FÜR EINE KURZFRISTIGE VERMIETUNG VON EINZELNEN ZIMMERN IN MEINER WOHNUNG?

Für die Nutzung einzelner Zimmer einer Wohnung zur Kurzzeitvermietung ist außerhalb von Wohnzonen die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 119 Abs. 2a iVm § 129 Abs. 1a BO nicht notwendig.

Home-Sharing ist auch jetzt noch über 90 Tage hinaus ohne Ausnahmegenehmigung zulässig, solange in zeitlicher und räumlicher Sicht überwiegend in einer Wohnung gewohnt wird. Folglich bedarf es auch keiner Ausnahmegenehmigung, wenn einzelne Zimmer durchgehend für Kurzzeitvermietung gebucht werden, solange währenddessen auch die Eigennutzung gegeben ist.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN SIND FÜR EINE AUSNAHME NACH § 7A ABS. 5 BO IN DER WOHNZONE NACHZUWEISEN?

Gemäß Abs.5 des § 7a BO sind Ausnahmen von der Behörde zuzulassen, wenn

- die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen beträgt, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße oder
- die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist.
- 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.

WOHER WEIß ICH, IN WELCHER ZONE MEINE WOHNUNG LIEGT?

In welcher Widmungskategorie eine Wohnung bzw. ein Gebäude liegt kann aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entnommen werden. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Beachten Sie, dass von einer Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO Wohnungen innerhalb einer Wohnzone bzw. in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ausgenommen sind.

WOHER WEIß ICH, OB WOHNBAUFÖRDERMITTEL FÜR MEINE WOHNUNG AUFGEWENDET WURDEN?

Zur Frage der Beziehung von Wohnbaufördermittel wird im Zuge des Verfahrens von Seiten der Behörde (MA 37 Baubehörde) eine Anfrage an die MA 50 (Förderungen des Landes) als auch an das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (Förderungen des Bundes) gestellt.

WELCHE NUTZUNGSEINHEITEN BZW. WIDMUNGEN GIBT ES IN EINEM GEBÄUDE?

§ 119 Abs. 1 BO definiert eine Nutzungseinheit als einen selbständig nutzbaren Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Sie sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten (Büro, Geschäft) oder sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteil, Garagen, Freizeiträume).

WOHER WEIß ICH, WELCHE NUTZUNGSEINHEITEN IN MEINEM GEBÄUDE VORLIEGEN?

Das Planarchiv der MA37 Baupolizei umfasst bewilligte Baupläne von über 189.000 Gebäuden in Wien. Eigentümer*innen, Hausverwaltungen sowie Personen, die eine Vollmacht haben, können sich diese Baupläne ansehen. Um in das Planarchiv Einsicht zu nehmen, ist eine telefonische oder digitale Terminvereinbarung erforderlich.

WORIN UNTERSCHIEDEN SICH DIE BERECHNUNGEN NACH ZIFFER 3 UND ZIFFER 4 DES § 129 ABS. 1A BO?

Nach Ziffer 3 ist auf die Wohnungen im Gebäude abzustellen und nach Ziffer 4 auf die Nutzungseinheiten im Gebäude.

Ein Beispiel zur Veranschaulichung:

Ein Gebäude verfügt insgesamt über 10 Nutzungseinheiten.

6 davon sind als Wohnung und 4 als Beherbergungsstätte gewidmet.

Nun wird für 2 dieser 6 Wohnungen eine Ausnahmegewilligung beantragt.

Nach Erteilung einer Ausnahmegewilligung würden nur 2 der insgesamt 6 Wohnungen kurzzeitvermietet werden und die verbleibenden 4 würden weiterhin für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Also würde Ziffer 3 eingehalten werden, da weniger als die Hälfte der Wohnungen betroffen wäre. Allerdings würden mit den bereits bestehenden 4 Einheiten einer Beherbergungsstätte nach Erteilung der Ausnahmegewilligung 6 Einheiten der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen und damit über 50 %. Die Berechnung nach Ziffer 4 konnte daher nicht erfüllt werden.

WIE WIRD DIE BETTENANZAHL BERECHNET?

Jeder Schlafplatz zählt als ein Bett. Somit zählt ein Doppelbett als zwei Betten und auch Ausziehcouchen sind in der Berechnung zu berücksichtigen.

WAS PASSIERT WENN ICH MEINE WOHNUNG OHNE BEWILLIGUNG MEHR ALS 90 TAGE IM JAHR ZUR KURZZEITVERMIETUNG ANBIETE?

Schon das Anbieten einer Wohnung zur Kurzzeitvermietung über einen Zeitraum von 90 Tagen pro Kalenderjahr ohne Ausnahmegewilligung wird mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft!

KANN ICH ALS JURISTISCHE PERSON EINE WOHNUNG ZUR KURZZEITVERMIETUNG FÜR MAXIMAL 90 TAGE IM JAHR ANBIETEN?

Nein. Da juristische Personen keinen Wohnsitz haben, können diese sich nicht auf die Ausnahme betreffend 90 Tage berufen.

AB WANN WERDEN DIE 90 TAGE PRO JAHR GERECHNET?

Pro Kalenderjahr darf man bis zu 90 Tage im Sinne des Home Sharing vermieten. Es ist somit der Zeitraum 01.01. bis 31.12. maßgeblich. Dies gilt auch bereits für das Jahr 2024. Wurden die 90 Tage also schon im ersten Halbjahr 2024 aufgebraucht, ist sofort ab dem 01.07.2024 eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 BO für die weitere kurzzeitige Vermietung notwendig.

WELCHE DAUER EINER VERMIETUNG FÄLLT UNTER KURZZEITVERMIETUNG?

Grundsätzlich ist laut Gesetzgeber die Kurzfristigkeit anhand der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

Der Oberste Gerichtshof hat in einem Urteil bei der Beurteilung einer kurzfristigen Vermietung auf die Dauer von 2 bis 30 Tage je Vermietung Bezug genommen. Dieser Zeitraum kann als Richtwert angenommen werden.

KANN ICH JETZT SCHON MEHRERE ANTRÄGE AUF § 129 BO STELLEN? BSP: AB 1.7.2024 FÜR 5 JAHRE ALSO BIS 1.7.2029 UND EINEN ANTRAG FÜR 1.7.2029 BIS 1.7.2033.

Nein. Erst nach Ablauf der Befristung kann bei Vorliegen der Voraussetzung neuerlich eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

WIE IST DIE BEFRISTUNG VON MAXIMUM 5 JAHREN ZU BERECHNEN?

Im Bewilligungsbescheid wird explizit das Datum, bis wann die Ausnahmegewilligung gültig ist, angeführt werden. Bis zu diesem Datum kann die Wohnung beliebig oft und lang zur Kurzzeitvermietung verwendet werden.

KÖNNEN BAULICHE MAßNAHMEN NOTWENDIG SEIN, WENN DIE WOHNUNG BAURECHTLICH WEITERHIN EINE WOHNUNG BLEIBT GEMÄß § 129 ABS. 1A BO?

Ja, denn für zur Beherbergung von ortsfremden Personen dienenden Räumlichkeiten gelten umfangreichere brandschutzrechtliche Bestimmungen. Da nun die Wohnung zur Kurzzeitvermietung verwendet wird, ist dieses Regelungsregime auch hier zu beachten und einzuhalten.

WELCHE BAULICHE MAßNAHMEN KÖNNEN NOTWENDIG SEIN?

Je nach Gesamtanzahl der Betten im Gebäude sind unterschiedliche brandschutztechnischen Anforderungen zu beachten und nachzuweisen.

Für bis zu 10 touristisch genutzte Betten im Gebäude ist die Installation von unvernetzten Rauchwarnmeldern notwendig. Bei mehr als 10 touristisch genutzten Betten im Gebäude sind abgestufte brandschutztechnische Anforderungen für alle diesbezüglichen Objekte im Gebäude gemäß Punkt 7.3. der OIB-RL 2 zu erfüllen.

Für diese allenfalls erforderlichen brandschutztechnischen Einrichtungen ist eine baubehördliche Genehmigung notwendig. Eine Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn die brandschutztechnischen Anforderungen - auch für die weiteren, gegebenenfalls schon bestehenden zur Kurzzeitvermietung verwendeten Objekte im Gebäude - erfüllt sind.

WAS GILT FÜR HOTELS, DIE IM RAHMEN IHRER GEWERBEBERECHTIGUNG ZUSÄTZLICH ZUM HOTEL ALS WOHNUNG GEWIDMETE EINHEITEN MITVERMIETEN?

Die Bauordnung für Wien trifft keine Unterscheidung nach der Person des Eigentümers bzw. „Betreibers/Vermieters“ eines solchen Objektes. Entscheidend ist daher, ob es sich nach dem baurechtlichen Konsens um eine Wohnung handelt. Daher gelten auch für Hotelbetreiber*innen als Inhaber*innen einer Wohnung die gleichen auf Wohnungen bezogenen Regelungen.

WER IST ORTSTAXEPFLICHTIG?

Gemäß § 11 des Wiener Tourismusförderungsgesetz haben alle Gäste, das sind Urlauber*innen, Geschäftsreisende und sonstige Personen, die im Gebiet der Stadt Wien in einer Unterkunft gegen Entgelt Aufenthalt nehmen, die Ortstaxe zu entrichten. Minderjährige, die sich in Wien zum Schulbesuch oder zur Berufsausbildung oder in Jugendherbergen aufhalten, Studierende an Wiener Hoch- und Fachschulen und Personen, die länger als drei Monate ununterbrochen Aufenthalt nehmen, sind von der Entrichtung der Ortstaxe befreit. Personen, die eine Ausnahme von der Abgabepflicht geltend machen, haben die dafür maßgeblichen Umstände nachzuweisen.

Kontaktdaten

Gebietsgruppe Ost Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22:

E Mail: ost@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37300

Standort: 20., Dresdner Straße 82

Gebietsgruppe Süd Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23:

E Mail: sued@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37500

Standort: 10., Favoritenstraße 211

Gebietsgruppe West Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19:

E Mail: west@ma37.wien.gv.at

Telefon: +43 1 4000 37700

Standort: 16., Spetterbrücke 4