



Merkblatt

Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung

Mit der Bauordnungsnovelle 2023 wurden Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung im gesamten Wiener Stadtgebiet implementiert. Die bestehenden Regelungen bzgl. die Erlangung von Ausnahmegewilligungen in den Wohnzonen gemäß § 7a der Bauordnung für Wien (BO) wurden verschärft.

Weiterhin zulässig ist eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe besteht, **ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes**. Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum bis zu 90 Tage im Jahr vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, sind von den Regelungen also ausgenommen. Dem entsprechend ist beispielsweise die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Student*innen während der Ferien weiterhin erlaubt. Zu beachten sind allerdings auch in diesen Fällen etwaige Verpflichtungen aus anderen Rechtsgebieten (z.B. Entrichtung der Ortstaxe). Da juristische Personen keinen Hauptwohnsitz haben, können diese sich nicht auf die Ausnahme betreffend 90 Tage berufen.

AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

1. Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO – außerhalb einer Wohnzone

Ab dem **01. Juli 2024** dürfen auch Wohnungen außerhalb einer Wohnzone nur noch mit einer auf **maximal fünf Jahre** befristeten Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO zur Kurzzeitvermietung (90 Tage pro Kalenderjahr überschreitend, siehe oben) angeboten werden.

Die Erteilung ist an verschiedene Kriterien geknüpft, so insbesondere

- die Wohnung befindet sich nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen,
- **für die Errichtung** der Wohnung sind **keine Wohnbaufördermittel** in Anspruch genommen worden,
- die **Mehrzahl der Wohnungen** im betreffenden Gebäude wird weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a BO genutzt und
- es dienen **nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten** des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke.

2. Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO – innerhalb einer Wohnzone

Bestehende Wohnungen in Wohnzonen sind gemäß § 7a BO in ihrem Bestand geschützt. Ob die Wohnung in einer Wohnzone liegt, kann im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgefragt werden.

Gemäß § 7a Abs. 5 BO kann die Behörde auf Antrag allerdings Ausnahmen zulassen, wenn

- die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 % der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße, beträgt.

Weiters sind Ausnahmen zuzulassen,

- wenn 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, oder
- 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**. Für die fiktiv erzielbare Miete wird vor allem die Mietzinsbildung nach dem Mietrechtsgesetz relevant sein.

FÜR ANTRÄGE IST ZU BEACHTEN

Nutzungseinheit: § 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).

Die oben genannten Kriterien sind im Antrag zu belegen.

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer*innen (aller Miteigentümer*innen) des Gebäudes beizulegen. Dies kann sich aus verschiedenen Dokumenten ergeben, unter Umständen etwa auch aus einem entsprechend schlüssig formulierten Wohnungseigentumsvertrag.

ACHTUNG

Bei **mehr als 10** touristisch genutzten **Betten** im Gebäude sind abgestufte brandschutztechnische Anforderungen für alle diesbezüglichen Objekte im Gebäude zu beachten.

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

Kontakt

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

