



**Von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling**

*Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,  
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht*

E-Mail: [shotekova@advokat-wien.at](mailto:shotekova@advokat-wien.at)

[www.robathin.at](http://www.robathin.at)

## Inwieweit sind kurzfristige Vermietungen von Wohnungen in Wien zulässig?

Es mehren sich die Fälle, in denen Wohnungseigentümer kurzfristig ihre Wohnung an Touristen über Internet-Plattformen wie »Airbnb« und Co. vermieten. Angesichts vermehrter Beschwerden von Hoteliers sowie Nachbarn einer derartig vermieteten Wohnung stellt sich die Frage, inwieweit das aus heutiger Sicht überhaupt zulässig ist.

Gemäß §7a der Wiener Bauordnung (nach der letzten Novelle) dürfen Wohnungen, die für Wohnzwecke gewidmet wurden und die in einer Wohnzone in Wien liegen, nicht für kurzfristige Beherbergungszwecke gegen Entgelt (gewerbliche Nutzung) vermietet werden.

Eine schnelle Abfrage unter Angabe der genauen Anschrift der Wohnung des Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplans kann rasche Auskunft über die Zugehörigkeit der Wohnung zu einer Wohnzone liefern. Grundsätzlich umfassen die Wohnzonen Wohnungen in den inneren Wiener Bezirken.

Der Begriff »gewerbliche Nutzung« in dieser Bestimmung ist gemäß der Materialien zur Wiener Bauordnung nicht im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt zu verstehen.

Nicht erfasst davon sind Fälle, in denen Personen im Sinne des »Home Sharing« ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas dazuzuverdienen, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt, und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw. dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dementsprechend wird etwa die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Studenten während der Ferien oder durch Wohnungsinhaber während ihres Urlaubs weiterhin zulässig sein. Darüber hinaus muss die kurzfristige gewerbliche Vermietung an Touristen gemäß aktueller OGH-Rechtsprechung im Wohnungseigentumsvertrag für zulässig erklärt worden sein.

Eine Wohnung, die im Wohnungseigentumsvertrag eine Widmung nur für Wohnzwecke aufweist, bedarf sohin einer Widmungsänderung, der alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen.

Bei Mietwohnungen kann der Mietvertrag darüber hinaus ein Untermietverbot enthalten. Eine unzulässige Weitervermietung stellt dann einen Kündigungsgrund dar. Mietwohnungen, die mit Fördermitteln errichtet wurden, enthalten generell Untermietverbote, da dies dem Sozialzweck der Vermietung widerspricht.

Daher empfiehlt sich noch vor Aufnahme der kurzfristigen Wohnungsvermietung zu Beherbergungszwecken an Touristen sowohl die Zugehörigkeit der Wohnung zu einer Wohnzone als auch die Widmung der Wohnung bei Eigentumsobjekten bzw. ein eventuell vorliegendes Untermietverbot bei Mietwohnungen zu überprüfen, da ansonsten sowohl Verwaltungsstrafen als auch Unterlassungsklagen seitens der anderen Wohnungseigentümer bzw. Geltendmachung von Kündigungsgründen seitens des Vermieters drohen.