

MMag. Birgit Harasser
Rechtsanwältin bei BRAND Rechtsanwälte GmbH

Strengere Regeln für Airbnb & Co

Wohnungsvermietung als Milliardenbusiness. Die Vermietung von Wohnungen über Internet-Plattformen ist zu einem weltweiten Milliardenbusiness geworden. Mit dem exponentiellen Wachstum kamen auch Probleme für Tourismusdestinationen. Immer mehr Städte, aber auch die Gerichte gehen nun härter dagegen vor.

Von der Wohnzimmercouch zum Milliardenbusiness

Die Sharing Economy boomt – sei es Co-working, Carsharing oder Cohousing. Aus dem Grundgedanken der Sharing Economy, Produkte und Dienstleistungen nicht zu kaufen, sondern zu teilen, ist in nur zehn Jahren in Bereichen wie Mobilität (zB Uber) und Tourismus (zB Airbnb) ein Milliardenbusiness für Internet-Plattformen und für Vermieter von Wohnungen ein lukratives Geschäft geworden. Die ursprüngliche Idee des geteilten Wohnraums spielt aber auch in Wien laut Analyse der TU Wien¹ nur noch eine untergeordnete Rolle, ca 70% der Angebote sind ganze Wohnungen bzw Häuser. Der Wandel zeigt sich auch daran, dass inzwischen Eigentumswohnungen als „ideal für Airbnb-Vermietung“ angeboten werden und Bau-träger das Geschäftsmodell einplanen und die Zustimmung zur Kurzzeitvermietung bereits in den Wohnungseigentumsverträgen vorsehen.

Wachsende Probleme

Durch das rasant wachsende Business zeigen sich die problematischen Auswirkungen des Geschäftsmodells. Zentrale Kritikpunkte sind:

- Durch Kurzzeitvermietungen können durchwegs höhere Mieten erzielt werden. Wohnraum wird dem regulären Wohnungsmarkt entzogen und Mietpreise steigen.
- Anbieter haben einen Wettbewerbsvorteil gegenüber den klassischen Anbietern wie Hotels, da sie ohne deren regulatorische Auflagen und Kontrollen anbieten können.
- Entgang von Steuern (Umsatzsteuer, Einkommensteuer) und Ortstaxen.
- Die Wohnqualität der Nachbarn wird durch die ständig wechselnden hausfremden Personen beeinträchtigt.

Zunehmende Regulierung

Viele Großstädte und Tourismuszentren haben daher begonnen, die kurzfristige Vermietung von Wohnungen einzuschränken:

- Beschränkung der Vermietungsdauer: Städte wie Paris, London und Amsterdam haben die Zahl der Tage begrenzt, an denen pro Jahr kurzfristig vermietet werden darf.
- Registrierung und Lizenzen: Vermieter in Barcelona müssen eine Lizenz haben und sich dafür bei der Stadt registrieren. Plattformen dürfen nur Angebote mit Lizenznummer veröffentlichen.
- Verpflichtung der Plattformen: Barcelona hat von airbnb nun Zugang zu allen Daten der annoncierten Wohnungen erhalten, damit die Einhaltung der Registrierungs-pflicht überprüft werden kann. New York City hat im August eine Verordnung erlassen, die Internet-Plattformen künftig verpflichtet, der Stadt monatlich Vermieter und deren Transaktionen zu melden.
- Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum: In Berlin ist zusätzlich zu einer Registrierungsnummer eine Genehmigung einzuholen, wenn mehr als die Hälfte einer Wohnung vermietet werden soll.

Auch in Wien will man Kurzzeitvermietungen von Wohnungen einschränken. Im Entwurf der Bauordnungsnovelle, die 2019 in Kraft treten soll, ist vorgesehen, dass die kurzfristige gewerbliche Nutzung einer ganzen Wohnung oder auch nur eines Aufenthaltsraums für Beherbergungszwecke untersagt ist, wenn sich diese in einer Wohnzone befinden. Falls dieses Verbot beschlossen wird, stellt sich die Frage, wie die Einhaltung überprüft werden soll. Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass es für den Erfolg von Regulierungsansätzen von wesentlicher Bedeutung ist, die Voraussetzungen für eine wirksame Kontrolle und

Durchsetzung zu schaffen. Ohne Registrierungspflicht und Verpflichtung der Plattformen, Daten an die Stadt zu melden – wie etwa in Barcelona oder New York –, wird dies wohl schwierig sein.

OGH setzt Grenzen

Nicht nur durch Regulierungen von Städten wird die Vermietung von Wohnungen an Touristen zunehmend eingeschränkt, auch die Gerichte schieben zunehmend einen Riegel vor. Der OGH hat bereits vor einigen Jahren entschieden, dass die Kurzzeitvermietung einer Eigentumswohnung an Touristen eine Widmungsänderung ist, wofür die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Nun hat der OGH in einer Entscheidung auch der touristischen Nutzung von Mietwohnungen Grenzen gesetzt. Eine Mieterin hatte ihre Wohnung im ersten Bezirk in Wien über eine Internet-Buchungsplattform angeboten. Der Vermieter kündigte den Mietvertrag. Der OGH bestätigte die Kündigung wegen „Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“. Eine tageweise Vermietung sei eine „Verwertung“, wenn sie nicht nur einmalig, sondern als Erwerbsquelle beabsichtigt ist. Die Wohnung muss auch nicht im Zeitpunkt der Kündigung untervermietet sein, sondern es genügt, dass sie angeboten wird. Unverhältnismäßigkeit liegt bei einer Überschreitung um mehr als 100% vor. Der OGH setzt für die Beurteilung einen restriktiven Maßstab an: Es kommt nämlich auf den Vergleich pro Tag an. Nicht erforderlich ist, dass der Erlös aus der Vermietung an Touristen in einem Monat den monatlichen Hauptmietzins unverhältnismäßig übersteigt. Also, auch wenn der Mieter insgesamt im Monat weniger von Touristen einnimmt, als er an Miete zahlt, kann der Mietvertrag gekündigt werden, wenn der an Touristen verrechnete Tagespreis doppelt so hoch ist wie die pro Tag zu bezahlende Miete.

ZLB 2018/38

¹ Seidl, R./Plank, L./Kadi, J., Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht (2017), <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19. 10. 2017).