

9. März 2020

Innsbruck sagt Online-Vermietung den Kampf an Neue gesetzliche Grundlagen und höchstgerichtliche Urteile werden streng kontrolliert

Bei einer Pressekonferenz hat heute Bürgermeister Georg Willi gemeinsam mit der Referatsleiterin für Baurecht MMag.^a Astrid Hofer strenge Kontrollen der Stadt für Online-Vermietung angekündigt. Laut Information der Stadt werden durch Online-Vermietung schätzungsweise 1.500 Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Das treibt die Mietpreise in der Stadt in die Höhe.

„Wir werden den städtischen Erhebungsdienst damit beauftragen, in Zukunft genau zu kontrollieren, welche Fälle von Online-Vermietungen es gibt und ob diese unrechtmäßig, weil ohne dafür notwendige Gewerbebewilligung, vermietet werden. Das ist ein Verwaltungsstrafvergehen und wer das weiterhin macht, muss mit empfindlichen Geldstrafen bis zu 40.000 Euro rechnen,“ stellt Bürgermeister Georg Willi heute klar.

„Mit den im Februar-Landtag beschlossenen, neuen bau- und raumordnungsrechtlichen Regelungen des Landes und den höchstgerichtlichen Urteilen zur Gewerbeordnung haben wir nunmehr eine starke Handhabe, um gegen diese Art der gewerbsmäßigen Vermietung vorzugehen. Es sind auch schon die ersten Verfahren anhängig,“ berichtet die Leiterin des Referats Baurecht MMag.^a Astrid Hofer. Damit wird Kurzzeitvermietung via Online-Plattformen in Zukunft deutlich schwieriger, und viele Wohnungen können so nicht mehr für touristische Zwecke angeboten werden.

Kurzfassung:

Wer Wohnungen über Online-Plattformen zur Verfügung stellt,
beherbergt Gäste **„gewerbsmäßig“**.



In aller Regel benötigt die gewerbliche Nutzung von Räumen,
die zu Wohnzwecken bewilligt sind, eine **Baubewilligung**.



Im reinen Wohngebiet ist eine solche Bewilligung unzulässig.





Nachdem es sich in der Regel um **Freizeitwohnsitze** handelt,
ist eine Bewilligung **auch auf sonstigen Flächenwidmungen** in der Regel **unzulässig**.



Wer eine Wohnung über eine Online-Plattform **ohne baurechtliche Genehmigung**
zur Verfügung stellt, begeht eine Verwaltungsübertretung.
Die **Strafen** in TBO und TROG reichen **bis 40.000 €**.

Die Gewerbsmäßigkeit

Bei der Zurverfügungstellung von Wohnungen über Online-Plattformen handelt es sich in der Regel um eine gewerbsmäßige Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes. Dazu hat sich der Verwaltungsgerichtshof schon im Februar 2019 (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/04/0144) wie folgt geäußert:

„Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob eine gewerbsmäßige Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes im Sinne des § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 oder eine bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum anzunehmen ist, immer nur unter Bedachtnahme auf alle Umstände des konkreten Einzelfalls zu beantworten. Demnach ist neben Kriterien, wie etwa dem Gegenstand des Vertrages, der Vertragsdauer, Vereinbarungen über Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen wie etwa die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters, auch darauf Bedacht zu nehmen, auf welche Art und Weise der Betrieb sich nach außen darstellt. Es ist erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das - wenn auch in beschränkter Form - eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl. VwGH 12.7.2012, 2011/06/0059 bis 0060; 23.6.2010, 2008/06/0200; 15.9.1992, 91/04/0041, jeweils mwN). Für das Vorliegen einer gewerbsmäßigen Beherbergung von Gästen kommt es demnach nicht allein auf die gleichzeitige Erbringung von mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum üblicherweise im Zusammenhang stehender Dienstleistungen an sondern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch auf die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit, insbesondere auf die Art und Weise, wie sich der Betrieb nach außen darstellt (vgl. VwGH 20.10.1992, 91/04/0216).“

Daraus ergibt sich, dass nur in wenigen Ausnahmefällen davon ausgegangen werden kann, dass statt einem Gewerbe eine ‚bloße Zurverfügungstellung‘ vorliegt. Insbesondere für Objekte, die dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen werden, ist das kaum vorstellbar.

Die Baubewilligung

Die gewerbliche Nutzung von baurechtlich zu Wohnzwecken bewilligten Räumlichkeiten ist baubewilligungspflichtig, zumal es sich dabei um eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäudeteilen handelt, die auf die Zulässigkeit des Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann (§ 28 Abs 1 lit c Tiroler Bauordnung 2018).

Mit einer Novelle der Tiroler Bauordnung soll zusätzlich klargestellt werden, dass die Vermietung von Wohnraum über Online-Plattformen eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes darstellt. Dazu wird folgender Halbsatz angefügt: „... *jedenfalls einer Baubewilligung bedarf die Verwendung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen zur Beherbergung durch die Inanspruchnahme von Diensteanbietern im Sinn des § 3 Z 2 des E-Commerce-Gesetzes, BGBl. I Nr. 152/2001, in der jeweils geltenden Fassung.*“

Nachdem es sich bei derartigen gewerblich genutzten Wohnungen bzw. Räumlichkeiten in aller Regel auch um Freizeitwohnsitze handelt, ergibt sich eine Bewilligungspflicht auch aus § 28 Abs. 1 lit. d TBO 2018. Demnach bedarf die Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz einer Baubewilligung, sofern nicht eine Ausnahmegenehmigung nach § 13 Abs. 7 des Tiroler Raumordnungsgesetzes vorliegt (...).

Keine Online-Vermietung im reinen Wohngebiet

Raumordnungsrechtlich hat dies zur Folge, dass eine solche Vermietung im (reinen) Wohngebiet jedenfalls unzulässig ist.

Gemäß § 38 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 dürfen im Wohngebiet errichtet werden:

- a) Wohngebäude,*
- b) Gebäude, die der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. c zulässigen Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung dienen,*
- c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen,*
- d) Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung des betreffenden Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs oder der Befriedigung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität in diesem Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Schaffung neuer Freizeitwohnsitze unzulässig

In einem Bauverfahren zur Verwendungszweckänderung für gewerbliche Nutzung von baurechtlich zu Wohnzwecken bewilligten Räumlichkeiten ist auch zu prüfen, ob dadurch ein Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Das ist in der Regel der Fall. Gemäß § 13 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 sind Freizeitwohnsitze Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen

verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

Als Freizeitwohnsitze gelten Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen nur dann nicht, wenn Gemeinschaftsräume vorhanden sind (vor allem diese fehlen großteils), gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters, die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist.

Auch „Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen)“ gelten nicht als Freizeitwohnsitz. Entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn die VermieterInnen der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude den Hauptwohnsitz haben. Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen. Sofern durch die gewerbliche Nutzung von baurechtlich zu Wohnzwecken bewilligten Räumlichkeiten ein Freizeitwohnsitz geschaffen wird, ist die Verwendungszweckänderung aufgrund des strengen Regimes betreffend Freizeitwohnsitze in den meisten Fällen unzulässig.

Gemäß § 13 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 dürfen nur mehr Wohnsitze als Freizeitwohnsitze verwendet werden,

- a) die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1998 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach § 17 (Anm.: gesetzliche Frist für die nachträgliche Anmeldung ist bzw. war der 30. Juni 2014) als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt oder*
- b) für die eine Baubewilligung im Sinn des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, vorliegt.*

Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie nach Maßgabe des § 44 Abs. 6 auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist (Anm.: in der Stadtgemeinde Innsbruck wurde in KEINEM Flächenwidmungsplan die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze für zulässig erklärt). Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

Online-Vermietung ohne Genehmigungen ist eine Verwaltungsstraftat

Entsprechende Straftatbestände für die konsenslose Zurverfügungstellung von Wohnungen über Air-BnB und andere Online-Plattformen finden sich sowohl in der Tiroler Bauordnung als auch im Tiroler Raumordnungsgesetz.

Gemäß § 67 Abs. 1 lit. I TBO 2018 begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit Geldstrafe bis zu 36.300,- € zu bestrafen, wer „*unbeschadet des § 13a Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 eine bauliche Anlage oder einen Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten bzw. als dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt oder anderen zur Benützung überlässt (...)*“.

Gemäß § 13a TROG 2016 begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- € zu bestrafen, wer „*einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz im Sinn des § 13 Abs. 3 lit. a, eine Baubewilligung im Sinn des § 13 Abs. 5 erster Satz oder eine Ausnahmbewilligung im Sinn des § 13 Abs. 7 erster Satz vorliegt; (...)*“.

(Nr. 072 – 9. März 2020)

(WG)

BU: Bürgermeister Georg Willi und Referatsleiterin MMag.a Astrid Hofer präsentierten Einzelheiten zu den angekündigten, strengen Kontrollen für Online-Vermietung.

© IKM/W. Giuliani

Rückfragehinweis

Büro Bürgermeister Georg Willi

Michael Bauer

Tel.: +43 512 5360 2303

michael.bauer@magibk.at