

Für Airbnb wird es in Wien schwieriger

Bauordnung. Entwurf der Stadtregierung sieht generelles Verbot von Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen vor.

VON MARTIN TRAPICHLER

Wien. Vorige Woche ist die Frist zur Begutachtung eines Entwurfs der Bauordnungs-novelle 2018 abgelaufen, den die Wiener Stadtregierung im April dieses Jahres ange-kündigt und Mitte August vorgelegt hat. Der Entwurf sieht nun – anders als noch im April angekündigt – ein generelles Verbot von Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen vor.

Wohnzonen sind von der Stadt festge-legte Gebiete (größtenteils in den gürtel-inneren Bezirken), in denen grundsätzlich nur Wohngebäude neu errichtet werden und Wohnungen außerdem nur Wohnzwe-cken dienen dürfen. Davon ausgenommen sind Tätigkeiten, die zwar nicht Wohnzwe-cken dienen, die aber üblicherweise in Woh-nungen ausgeübt werden, wie zum Beispiel die Tätigkeit eines Arztes oder Musikunter-richt, wenn diese neben der Nutzung als Wohnung ausgeübt werden.

In Wohnungen nicht üblich?

Hier setzt die Gesetzesvorlage an, in dem sie (in § 7a Abs 3 letzter Halbsatz) definiert, dass „eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke“ keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird. Ganz stimmig ist dies nicht, da der touristische Kurzzeitmieter in der Wohnung ja wohnt und dort kein Gewerbe ausübt. Die gesetzliche Feststellung, dass „eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke“ keine Tätigkeit dar-stellt, die üblicherweise in Wohnungen aus-geübt wird, setzt der Zielsetzung folgend da-her auf der Ebene des Vermieters an. Das passt jedoch wiederum vom Wortlaut her nicht, denn der Vermieter selbst betreibt ja sein Vermietungs-„Gewerbe“ nicht *in* dieser Wohnung (er hat dort nicht etwa sein Büro, von dem aus er die Vermietungen koordiniert etc.), sondern vielmehr *mittels* dieser Wohnung.

Der Begriff „gewerblich“ stellt laut den Gesetzesmaterialien nicht auf den entspre-chenden Begriff der Gewerbeordnung ab, sondern ist im Sinne „einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt“ zu verstehen. Damit versuchte der Gesetzgeber womöglich einen Kompetenzkonflikt zu ver-

meiden, da Gewerberecht eine Bundesge-setzmaterie ist.

Wie lange „kurzfristig“ ist, sagen weder der Gesetzesentwurf noch die Materialien, was problematisch ist, da ein Verstoß gegen das Gesetz auch mit einer Verwaltungsstrafe geahndet werden kann und das Gesetz inso-fern gegen das im Strafrecht geltende Be-stimmtheitsgebot verstoßen könnte.

Die Novelle, die bis Ende 2018 beschlos-sen werden soll, sieht für die Änderung fer-ner keine Übergangsfrist vor. Die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Airbnb und andere Vermietungsplattformen in Wohnzonen wäre somit ab Kundmachung grundsätzlich unzulässig, was in schon be-stehende Buchungslagen negativ eingreifen würde. Eine Übergangsfrist könnte hier eine Entschärfung bringen.

Die Änderung könnte auch noch aus einem anderen Grund verfassungsrechtlich problematisch sein: Bei Wohnzonen geht es nicht darum, Wohnraum für die Bevölke-rung zu gewährleisten oder zu schaffen, son-dern die Stadtentwicklung besser steuern zu können (siehe § 7a Abs 1). Genau der Siche-rung von Wohnraum für die Bevölkerung dient nun aber diese Novelle, die politisch auch so begründet wird. Sie könnte, da nicht auf bestimmte Wohnungsgrößen einge-grenzt, somit in den Bereich des „Volkswoh-nungswesens“ fallen, in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz hat (vgl. z. B. Ver-fassungsgerichtshof VfSlg 3421, 2217). Er-lässt ein Land ein Gesetz im Bereich der Ge-setzgebungskompetenz des Bundes, ist das Gesetz verfassungswidrig. Auch Fragen der Eigentums- und Erwerbsfreiheit stellen sich; professionelle Anbieter könnten durch die Novelle empfindliche Einbußen hinnehmen müssen.

Ausnahmen vom Verwendungsgebot

Gänzlich zu verzweifeln wäre aber übertrie-ben, denn einerseits gilt das Verwendungs-gebot nicht für Wohnungen, ► die vor Inkrafttreten der Bauordnung im Jahr 1930 errichtet wurden, ► die immer noch die Widmung „Aufent-haltsraum“ (sog. „weiße Widmung“) aufwei-sen, da diese Widmung die Verwendung so-wohl als Wohnung als auch als Geschäfts-raum zulässt und ► die zum Zeitpunkt der Festsetzung der



In Wohnzonen sollen Wohnungen nahezu ausschließlich Wohnzwecken dienen.

[Clemens Fabry]

Wohnzone (auch) als Geschäftsraum ge-nutzt wurden.

Beweisen muss letzteres die Behörde, womit sie ihre Schwierigkeiten haben dürf-te. Auch hat die Behörde bislang nur wenige Informationen über Vermieter, die unter den neuen § 7a Abs 3 fallen (auch weil ins-besondere Airbnb bislang keine Vermieter-da-ten zur Verfügung stellt). Außerdem hat die Behörde wohl auch nicht die personel-len Ressourcen, flächendeckende Überprü-fungen anzustellen. Insofern wird die Be-hörde wohl hauptsächlich auf Anzeigen von Nachbarn oder Konkurrenten reagieren.

Andererseits bleiben die Ausnahmemög-lichkeiten in § 7a Abs 5 inhaltlich unberührt, wobei für die Bewilligung künftig nicht mehr der Bauausschuss, sondern – wie auch für Baubewilligungen – der Magistrat zuständig sein wird. Es bleibt somit möglich, Ausnah-men vom Verbot der „kurzfristigen gewerbli-chen Nutzung für Beherbergungszwecke“ zu erlangen. Das gilt insbesondere dann, wenn in Wohngebieten die für Wohnungen ver-wendeten Flächen nicht weniger als 80 % der Summe der Nutzflächen betragen. Dabei werden Erdgeschoss und Dachgeschosse nicht mitgezählt; 80 % der Differenz von Nutzfläche der Hauptgeschosse und Nutzflä-che des Erdgeschosses müssen also bei Ge-währung der Ausnahme im Gebäude für die Verwendung als Wohnungen verbleiben.

Mag. Martin Trapichler ist Rechtsanwalt in Wien.

Fahrräder am Gang: Fluchtweg darf nicht verstellt werden

In einigen Bundesländern verbietet nicht nur die Brandgefährlichkeit, etwas vor der Wohnung abzustellen.

Wien. Vor kurzem hat der Verwaltungsge-richtshof über die Lagerung von Gegen-ständen in Stiegenhäusern entschieden. Er hat den „Freispruch“ einer Hausver-waltung vom Vorwurf gebilligt, sie hätte nicht dafür gesorgt, dass Fahrräder u. ä. aus dem Stiegenhaus entfernt werden. Nach dem damals anzuwendenden Wie-ner Recht konnte der Magistrat nur die Entfernung brandgefährlicher Gegen-stände anordnen, was auf Fahrräder nicht zutrifft (die zivilrechtliche Frage, ob jemand Flächen außerhalb der Wohnung nutzen darf, ist davon zu trennen).

Mittlerweile gilt aber ein neues Feuerpolizeigesetz, wonach in Stiegen-häusern und Gängen auch nichts gelagert werden darf, was Fluchtwege behindert. Vergleichbare Verbote bestehen auch in anderen Bundesländern; in Salzburg und der Steiermark hängt es noch immer von der Brandgefährlichkeit ab, ob die Behör-de die Entfernung anordnen darf. (kom)

LEGAL § PEOPLE

Branchen-News aus der Welt des Rechts

Einsteiger der Woche

Seit September verstärkt **Michael Froner** die Rechtsanwaltskanzlei Fellner Wratzfeld & Partner (fwp) als Junior Partner mit Kompetenz und Know-how. Er war seit 2013 bei fwp als Rechtsanwaltsanwärter tätig und unterstützt nun das Team als einge-tragener Rechtsanwalt. Froner ist Spezialist für die Bereiche Geistiges Eigentum, Immobilienprojekte und Baurecht sowie Kartell- und Wettbewerbsrecht. Das Studium der Rechtswissenschaften an der Uni-versität Wien schloss er 2011 erfolg-reich ab. „Die Qualität unserer Lei-stung ergibt sich aus der erfolgrei-chen Entwicklung unserer Teams – unter anderem aus langjährigen Ju-risten, die nach erfolgreich bestan-dener Prüfung und Eintragung bei uns als Rechtsanwalt/ Rechtsanwältin tätig sein möchten“, erklärt Gründungspartner **Markus Fellner**.

Der bisherige Leiter der Ge-schäftsstelle der österreichi-schen Übernahmekommission, **Vedran Obradović**, wechselte mit



Michael Froner verstärkt als Junior Partner das Team bei fwp. [Beigestellt]

Anfang September in das Corpora-te/M&A-Team von Barnert Eger-mann Illigasch Rechtsanwälte (BEI-RA). Der Fokus seiner Tätigkeit liegt auf der Beratung börsenotierter Unternehmen zum Übernahme-recht, Kapitalmarktrecht und ak-tienrechtlichen Themen. Er war drei Jahre Assistent am Institut für Unternehmens- und Zivilrecht an der WU Wien. Er publiziert und trägt



Vedran Obradović wechselt ins Cor-porate/M&A-Team von BEIRA. [Beigestellt]

zu den Themen des Geschäfts-fund Unternehmensrechts vor.

Die Rechtsanwaltskanzlei Lansky, Ganzger & Partner ist seit Juli Kooperationspartner des internati-onalen Verbundes von Unternehmen, die weltweit Steuer- und Rechtsbe-ratungsleistungen anbieten. Zusätz-lich erweitert LGP das Portfolio durch Expertise im Bereich Steuer-



M. Niederhuber hielt einen Vortrag bei den Umweltrechtstagen. [Beigestellt]

recht. Kanzleigründer **Gabriel Lansky** freut sich mit Andersen Tax LLC CEO und Global Chairman **Mark L. Vorsatz** über die Kooperation.

Event der Woche

In guter Tradition der jährlich vom Österreichischen Wasser- und Ab-fallwirtschaftsverband (ÖWAV) ge-meinsam mit dem Institut für Um-

weltrecht der Universität Linz aus-gerichteten Umweltrechtstage infor-mierten heute in einem ersten High-light der Veranstaltung NHP-Grün-dungspartner **Martin Niederhuber** und Professor **Daniel Ennöckl** von der Universität Wien über aktuelle Gesetzesvorhaben in Bund und Län-dern beziehungsweise kürzlich in Kraft getretene Gesetze. Für Diskus-sionsstoff sorgten dabei der vorge-stellte Entwurf eines „Aarhus-Be-gleitgesetzes“ (Stichwort: Notwen-digkeit von mehr Beteiligung der Öffentlichkeit in Umweltverfahren aufgrund der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes) sowie die Vorstellung der Bundesregierung über die beschleunigte Genehmi-gung von Vorhaben im besonderen öffentlichen Interesse der Republik.

LEGAL & PEOPLE

ist eine Verlagsserie der „Die Presse“
Verlags-Gesellschaft m.b.H. & Co KG
Koordination: Gregor Zethofer
E-Mail: gregor.zethofer@diepresse.com
Telefon: +43/(0)1/514 14 430