# 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. der Erlangung von Ausnahmebewilligungen 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 Wohnsitz haben, können diese sich nicht auf die Ausnahme betreffend 90 Tage berufen.

**AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN**

Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO zur Kurzzeitvermietung (90 Tage pro Kalenderjahr überschreitend, siehe oben) angeboten werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO ist an verschiedene Kriterien geknüpft ist. Insbesondere müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- 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.

Kurzzeitvermietung – **innerhalb einer Wohnzone** gemäß § 7a Abs. 5 BO

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.

Die Nutzung von Aufenthaltsräumen zur Kurzzeitvermietung in Wohnzonen ist ausschließlich in Unterkunftsräumen einer Beherbergungsstätte zulässig. Die Auflassung von Wohnungen und Umwidmung (z.B.: in eine Beherbergungsstätte) innerhalb einer Wohnzone ist gemäß § 7a Abs. 5 BO auf Antrag zuzulassen, 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

Stadt Wien

Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien
Telefon: 01 4000 8037
post@ma37.wien.gv.at
wien.gv.at/wohnen/baupolizei/

- 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 hiefür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist. Für die fiktiv erzielbare Miete wird vor allem die Mietzinsbildung nach dem Mietrechtsgesetz relevant sein.

Bitte beachten Sie, dass es sich hier um **eine bewilligungspflichtige Bauführung zur Umwidmung von Wohnungen** gemäß § 60 Abs.1 lit.c BO handelt und nicht um eine Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs.1a BO.

**FÜR ANTRÄGE 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).

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer*innen (aller Miteigentümer*innen) des Gebäudes beizulegen. Die Zustimmung muss sich explizit auf die vom Antrag erfassten Wohnung/en (Tür Nr) beziehen.

Unterlagen für einen Antrag gemäß § 129 Abs. 1a BO:

Die Wohnungen, welche zur Kurzzeitvermietung verwendet werden sollen, sind exakt und eindeutig zu beschreiben und planlich darzustellen. Um die Erfüllung der Berechnungsmodelle nachzuweisen, ist eine Auflistung aller Nutzungseinheiten nach Widmung, Nutzungsart und der jeweils touristisch genutzten Betten vorzulegen. So ist zum einen die Anzahl der Betten in den beantragten Wohnungen anzuführen als auch die Anzahl der Betten, welche bereits im gesamten Gebäude zu Beherbergungszwecken verwendet werden.

Je nach Gesamtanzahl der Betten im Gebäude sind unterschiedliche brandschutztechnischen Anforderungen zu beachten und nachzuweisen. Für bis zu 10 touristisch genutzte Betten im Gebäude ist eine Erklärung über eine Installation von unvernetzten Rauchwarnmeldern vorzulegen. Bei mehr als 10 touristisch genutzten Betten im Gebäude sind abgestufte brandschutztechnische Anforderungen für alle diesbezüglichen Objekte im Gebäude zu beachten (siehe Punkt 7.3. der OIB-RL 2). Für diese allenfalls erforderlichen brandschutztechnischen Einrichtungen ist eine baubehördliche Genehmigung vorzulegen! Eine Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO kann nur erteilt werden, wenn die brandschutztechnischen Anforderungen - auch für die weiteren zur Kurzzeitvermietung verwendeten Objekte im Gebäude - erfüllt sind.

- Eine Zusammenstellung der brandschutztechnischen Anforderungen bei **Kurzzeitvermietung** und **Beherbergungsstätten** finden Sie auch auf unserer Homepage unter Richtlinien – Brandschutz.

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

**Kontaktdaten**
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