

Kurzzeitvermietung via Onlineplattformen - Ein Überblick der relevanten Gesetzgebungen für private Vermieter in Wien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Karin Sammer

Nicole Neva Perreten

12045997

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **NICOLE NEVA PERRETEN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "KURZZEITVERMIETUNG VIA ONLINEPLATTFORMEN - EIN ÜBERBLICK DER RELEVANTEN GESETZGEBUNGEN FÜR PRIVATE VERMIETER IN WIEN", 98 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.12.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Die Kurzzeitvermietung via Airbnb ist gekommen, um zu bleiben. Die Sharing Economy erfreut sich ständig wachsender Beliebtheit, obwohl der Ursprungsgedanke des Teilens mehr und mehr verloren geht. Nutzer schätzen allein die Bequemlichkeit und Firmen wittern eine Geschäftsidee. Die Daten beweisen, dass das Angebot in Wien wächst. Die Coronapandemie hat das Buchungsverhalten der Leute zwar beeinflusst, jedoch nicht quantitativ, sondern eher qualitativ; gebucht (und angeboten) wird nach wie vor und je länger je mehr. Dementsprechend sieht auch die Anbieterlandschaft aus: Direktanbieter, Metasuchwebseiten und neuerdings auch traditionelle Hotelbuchungsplattformen bieten private Unterkünfte zur Vermietung an. Das Wachstum an Airbnb Angebot in Wien, besonders in der Innenstadt, steht aber in einem Missverhältnis zur rechtlichen Lage. Seit der Wiener Bauordnungsnovelle aus 2018, ist die Kurzzeitvermietung in Wohnungen in einer Wohnzone (also in den Wiener Gemeindebezirken eins bis neun) verboten. Weiters werden Vermieter auch durch Regelungen des WEG eingeschränkt, welche eine adäquate zivilrechtliche Widmung fordern. Die Änderung dieser bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer. Die Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Gewerbeordnung wurde zum zentralen Punkt für Vermieter. Bereits minimale Dienstleistungen wurden von den Gerichten als gewerblich eingestuft; die Konsequenzen daraus können erheblich sein. Genehmigungen, Abgaben und Registrierungen sind nur einige davon. Gesetze und Verordnungen zu Abgaben und Steuern wurden ebenfalls novelliert, damit die private Kurzzeitvermietung besser kontrolliert werden kann. Laut Airbnb werden bereits Daten über Vermieter und Vermietungszeiträume im Zusammenhang mit der Ortstaxe an die Stadt geliefert. Kritiker schenken dem keinen Glauben. Letztlich fehlt es Wien aber an einer konkreten Airbnb-Strategie, zum Leidwesen vieler Interessensgruppen; Nachbarn stören sich an den ‚illegalen Hotels‘ in ihren Gebäuden, Hoteliers fühlen sich benachteiligt und die öffentliche Hand ringt mit fehlenden Steuern und einem Wohnraumproblem. Die bestehenden Maßnahmen in Wien sind schwammig formuliert und eine flächendeckende Kontrolle gibt es nicht. Viel zu oft werden Entscheide durch Gerichte ausgetragen, was nicht nur Geld, sondern auch viel Zeit kostet. Ein Blick über die Landesgrenzen hinaus zeigt, dass es anders geht. Städte wie Amsterdam haben mit konkreten Gesetzen und in Zusammenarbeit mit Airbnb, viel erreicht und einen fairen Marktplatz für die Kurzzeitvermietung, speziell in der Innenstadt geschaffen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Stadt Wien in dieser Thematik positionieren will und wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Sharing Economy	3
3	Kurzzeitvermietung	7
3.1	Anbieter	7
3.1.1	Online-Travel-Agents – OTAs.....	7
3.1.2	Metasearch-Plattformen für Kurzzeitvermietung	10
3.1.3	Direktanbieter für Kurzzeitvermietung	13
3.1.4	Conclusio.....	16
3.2	Die Problematik aufgrund von Airbnb	17
3.3	Airbnb in Wien	18
3.3.1	Airbnb in Zahlen	18
3.3.2	Airbnb als Konkurrenz zum Wohnungsmarkt	22
3.3.3	Airbnb als Konkurrenz zum Hotelmarkt.....	24
3.3.4	Conclusio.....	27
3.4	Kurzzeitvermietung und die Coronapandemie	27
3.4.1	Workations und längere Aufenthalte	27
3.4.2	Suche nach Ruhe	28
3.4.3	Längere Buchungsvorlaufzeit und größeres Reiseaufkommen	30
3.4.4	Pandemiebedingter Wechsel zur Langzeitvermietung	30
3.4.5	Conclusio.....	31
4	Gesetzliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung via Airbnb	32
4.1	Vertragsverhältnisse bei Kurzzeitvermietung	32
4.1.1	Airbnb – Gastgeber	33
4.1.2	Airbnb – Gast	33
4.1.3	Gastgeber – Gast	33
4.2	Allgemeine rechtliche Grundlagen in Wien und Österreich	34
4.3	Alleineigentum und schlichtes Miteigentum	35

4.4	Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG)	35
4.4.1	Beispiele aus der Judikatur	37
4.4.2	Conclusio	38
4.5	Mietrechtsgesetz 1981 (MRG)	38
4.5.1	Vertragsverhältnis: Gastgeber – Gast	38
4.5.2	Vertragsverhältnis: Eigentümer – Gastgeber (Untervermietung)	39
4.5.3	Conclusio	41
4.6	Bauordnung für Wien 1930 (BO Wien)	41
4.6.1	Beispiele Judikatur	43
4.6.2	Conclusio	44
4.7	Gewerbeordnung 1994 (GewO)	45
4.7.1	Beispiele Judikatur	47
4.7.2	Anmeldung	48
4.7.3	Betriebsanlagengenehmigung	49
4.7.4	Beschriftung	49
4.7.5	Sozialversicherung	50
4.7.6	Strafen	50
4.7.7	Conclusio	50
4.8	Meldegesetz 1991 (MeldeG)	50
4.9	Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 (TSV)	51
4.10	Versicherung	51
4.11	Sonstiges	52
4.12	Wiener Tourismusförderungsgesetz 1955 (WTFG) – Ortstaxe	53
4.13	Einkommensteuergesetz 1988 (EStG)	54
4.14	Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG)	56
4.14.1	Rechnungslegung	57
4.14.2	Voranmeldung und Vorauszahlung	57
4.14.3	Conclusio	57
4.15	Zusammenfassung der Regulatorien für die Kurzzeitvermietung in Wien	58

4.16	Leitfaden Liegenschaftsbesitzer Wien	60
4.16.1	Eigentumsebene.....	62
4.16.2	Öffentlich-rechtliche Ebene.....	62
4.16.3	Gewerbliche Ebene	62
4.16.4	Abgaben und Steuern.....	64
4.16.5	Meldepflicht	64
5	Regulierungsmöglichkeiten.....	66
5.1	Beispiel Stadt Wien	67
5.2	Beispiel europäische Städte	69
5.2.1	Amsterdam	70
5.2.2	Berlin	72
6	Schlusswort	74
	Literaturverzeichnis.....	76
	Gesetze.....	76
	Gerichtsurteile	76
	Bücher	77
	Publikationen	77
	Sonstige Quellen.....	78
	Abbildungsverzeichnis.....	88
	Anhang	90
	Airbnb Regulatorik Amsterdam.....	90
	Airbnb Regulatorik Berlin.....	91

1 Einleitung

Airbnb und Alternativprodukte sind heute ein etabliertes Businessmodell. Der Dienst wurde im August 2008 in Kalifornien gegründet und obwohl die Kurzzeitvermietung bereits davor angeboten wurde, hat die Firma mit ihrem Produkt in ihrem 15-jährigen Bestehen die Immobilienwelt aufgewühlt und städtische Behörden in Bewegung versetzt. In den Anfängen bestand das Konzept aus der privaten Kurzzeitvermietung und diente der Community, also dem Zweck, dass Menschen bei Privatpersonen unterkommen und einerseits Einblick in deren einzigartige Wohnsituation erhalten, aber auch vom lokalen Wissen der Wohnungseigentümer profitieren können. Bald jedoch kam der kommerzielle Aspekt hinzu. Privatpersonen merkten, dass Gewinne realisiert werden konnten, um die Haushalts- und Ferienkasse aufzubessern. Gleichzeitig stiegen kommerzielle Beherbergungsfirmen bei Airbnb ein, die ihre Zimmer günstiger als auf klassischen Buchungskanälen vertreiben konnten. Mit dem schnellen Wachstum fühlte sich die Hotellerie benachteiligt, die strengen Auflagen unterlag und Tourismusabgaben sowie Steuern zahlte. Es entstand ein gesetzlicher Graubereich und bald wurde deutlich, dass nebst der Hotellerie auch der Wohnungsmarkt betroffen war. Durch die Kurzzeitvermietung konnte ein Vermieter höhere Einnahmen generieren als mit langfristigen Wohnmietverträgen, was dazu führte, dass den Städten Wohnraum entzogen wurde. Mit teils kurzfristigen und unüberlegten Gesetzgebungen wurde versucht, die Geschäftshandlungen von Airbnb zu determinieren. Jedoch ist die geltende Gesetzeslandschaft in Österreich und speziell Wien für private Vermieter (wie auch Nutzer) oft noch intransparent und es bleibt die Frage, ob die lokale Gesetzgebung dem Wohnungsproblem dienlich war.

In der vorliegenden Arbeit wird das Thema näher analysiert; dabei wird Airbnb stellvertretend für alle Onlineplattformen der Kurzzeitvermietung verwendet.

Der erste, marktbezogene, Teil befasst sich mit dem Entstehen der Sharing Economy und dem Angebot im Beherbergungsbereich. Airbnb ist wohl die bekannteste Firma, jedoch gibt es eine Fülle anderer Anbietern und Plattformen. Das Kapitel verschafft einen Überblick über die Marktteilnehmer und die damit verbundenen Kosten für Vermieter. Die Problematik im Zusammenhang mit Airbnb wird für verschiedene Interessenvertreter erarbeitet. Danach wird näher auf das Angebot in Wien eingegangen und das Angebotswachstum wird quantitativ analysiert. Hier wird auch die Schwierigkeit der tatsächlichen Angebotserfassung sichtbar, nämlich die Identifizierung von langfristigen Airbnb-Wohnungen. Die Frage der Konkurrenz zum Wohnungs- und Hotelmarkt wird mithilfe aktueller Daten sowie einer

Literaturrecherche diskutiert. Auch die Veränderungen des Angebots und des Konsumverhaltens durch die Coronapandemie werden hervorgehoben.

Der zweite, rechtliche, Teil der Arbeit geht auf die Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Wien aus der Perspektive einer *vermietenden Privatperson* ein. Es werden grundsätzliche Fragen der Art der Vermietung erläutert und der Begriff ‚Widmung‘ näher beleuchtet. Relevante Gesetze aus dem öffentlich-rechtlichen, sowie privatrechtlichen Bereich werden präsentiert und die laufende Rechtsprechung wird analysiert. Im privatrechtlichen Bereich ist besonders das Wohnungseigentumsgesetz eine Hürde, da die Kurzzeitvermietung eine Verfügungsmaßnahme darstellt, welche der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Im öffentlich-rechtlichen Bereich ist die Gewerbeordnung zentral, da die Kurzzeitvermietung, je nach Ausführungsform, als freies oder reglementiertes Gewerbe eingestuft wird und dementsprechende Konsequenzen im Bereich Anmeldung, Betriebsanlagengenehmigung, Abgaben und Steuern folgen. Auch die Novellen der Wiener Bauordnung aus 2018 und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes aus 2019 spielen eine Rolle, da mit beiden Entwürfen die Kurzzeitvermietung in Wien stark eingeschränkt wurde. Bei ersterer bedurfte es einiger Gerichtsurteile, um die Auslegung zu klären. Grundsätzlich ist das Heranziehen laufender Judikatur unumgänglich, um die tatsächliche Absicht der Gesetzgeber verstehen zu können. Die Analyse zeigt, dass diese Absicht des Gesetzgebers mit dem neuen Marktphänomen Kurzzeitvermietung via Onlineplattformen auch geändert wird. Schließlich werden weitere Melde- und Berichtspflichten erörtert und anfallende Abgaben und Steuern beleuchtet. Ein Überblick der präsentierten Inhalte und ein konkreter Leitfaden für vermietende Privatpersonen beschließt das Kapitel.

Nach einem Exkurs über andere europäische Städte und mögliche Regulierungsmethoden werden die vorangegangenen Informationen gegenübergestellt und bewertet und es werden qualitative Anmerkungen zur Effizienz und Anwendbarkeit der Regulatorien in Wien diskutiert. Eine persönliche Einschätzung der Autorin und ein Ausblick soll den Leser zur weiteren Befassung mit dem Thema anregen.

In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit dies für die Aussage erforderlich ist.

2 Sharing Economy

Der Begriff *Share Economy* wurde erstmals 1984 von Martin Weitzman in seinem gleichnamigen Buch verwendet. Der Harvard-Ökonom untersuchte dabei die Auswirkungen variabler (unternehmenserfolgsbezogener) Gehaltsvergütungen auf Arbeitslosigkeit und die effizientere Nutzung von Arbeitskräften (DeWiki, 2022). Im heutigen Sprachgebrauch wird unter Sharing Economy jedoch etwas anderes verstanden. Gemäß Duden (2022) lautet die Definition von Sharing Economy: „auf dem Prinzip des Teilens oder Leihens von Gütern aufbauender Zweig der Wirtschaft“. Das Gabler Wirtschaftslexikon (2022) definiert den Begriff als „das systematische Ausleihen von Gegenständen und gegenseitige Bereitstellen von Gegenständen, Räumen und Flächen, insbesondere durch Privatpersonen und Interessengruppen“. Investopedia (2020) fasst die Hauptcharakteristika treffend zusammen: die Sharing Economy

1. involviert kurzzeitige Peer-to-Peer(P2P)-Transaktionen, um ungenutzte Güter oder Dienstleistungen zu teilen,
2. wird oftmals über eine Onlineplattform abgewickelt,
3. verzeichnet starkes Wachstum, jedoch bestehen Hürden in Bezug auf Regulatorik und Missbrauch.

Wichtig für den ersten Punkt ist, dass keine Eigentumsübertragung stattfindet. Ein Gut wird nur vorübergehend benutzt, bewohnt oder bewirtschaftet (Bendel, 2022). Oft werden Sharing Economy und Peer-to-Peer-Transaktionen (also zwischen zwei Privatpersonen) synonym verwendet. Mittlerweile gibt es auch B2C(Business-to-Customer)-Geschäftsmodelle, die ebenfalls als Sharing Economy angesehen werden können. Von der Sharing Economy ausgeschlossen werden oft die klassischen B2B(Business-to-Business)-Modelle (Busch et al., 2019).

Der zweite Punkt hebt hervor, dass die gesamte Transaktion über einen Webdienst oder eine Applikation erfolgen muss, damit von Sharing Economy gesprochen werden kann. Diese technische Voraussetzung ist ein Grund, weshalb das Phänomen der Sharing Economy eher jung ist und über die letzten Jahre ein starkes Wachstum verzeichnet hat. Die rasche Digitalisierung des alltäglichen Lebens hat bestehende Märkte und Geschäftsmodelle verändert und neue hervorgebracht. Die schnelle Verbreitung von Smartphones sowie technologische Möglichkeiten, vor allem Breitbandnetze, Algorithmen und Cloud-Computing, sind weitere Treiber der Sharing Economy (Stokar et al., 2018). Der Tausch von Waren und das Konzept, Güter zu teilen, besteht schon länger, beispielsweise beim System Bibliothek oder beim

genossenschaftlichen Eigentum (Busch et al., 2019). Die technologische Komponente macht diese Vorhaben zur Sharing Economy. Wie die Google-Trend-Analyse zeigt, kam der Begriff ab 2013 langsam in den Sprachgebrauch. Die folgende Darstellung veranschaulicht die weltweiten Gesamtsuchanfragen nach ‚Sharing Economy‘ relativ zum Maximum an Anfragen im gezeigten Zeitraum (100).

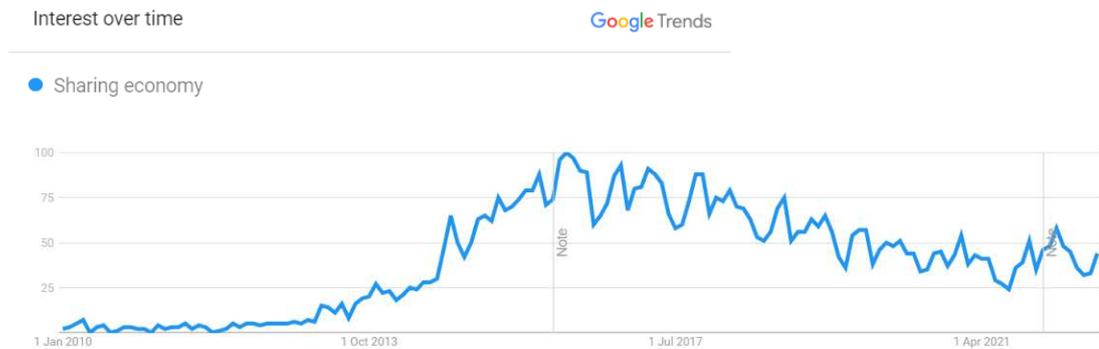


Abbildung 1: Gesamtsuchanfragen weltweit nach ‚Sharing Economy‘ (Google Trends, 2022b)

Der dritte Punkt wird in dieser Arbeit vertieft diskutiert. Die Sharing Economy hat zwar innovative und praktische Konzepte hervorgebracht, jedoch oft ohne Bedacht auf bestehende Gesetze und Regulatorien. Dies kann einerseits daher kommen, dass ein Start-up anfänglich zu klein ist, um sich solchen Themen zu widmen, andererseits kann es daran liegen, dass die Geschäftsidee so neuartig ist, dass für den Tatbestand keine geltenden Regeln anwendbar sind. Schließlich ist auch Missbrauch ein gegenwärtiges Thema. Hier geht es neben der willkürlichen Missachtung von Regeln auch um die Ausbeutung von Angestellten, beispielsweise um die Nichtzahlung von Sozialabgaben (Busch et al., 2019). Jüngst hat in der Schweiz ein Zürcher Gericht entschieden, dass Uber- und Uber-Eats-Fahrer als Angestellte gelten. Uber hatte zuvor den Standpunkt vertreten, dass sie als reiner Vermittler zwischen Fahrer und Fahrgästen agieren und die Chauffeure deshalb selbständig seien. Aufgrund des Urteils muss Uber hohe Summen an Sozialabgaben nachzahlen und seine Fahrer in einem ordentlichen Arbeitsverhältnis anstellen (Tagesanzeiger, 2022).

Die dahinterstehenden Motive sowie das Funktionieren und der Erfolg der Sharing Economy sind schwerlich in einem Schema zu erfassen, da sie nicht allein mit klassischen ökonomischen Kriterien (monetär, rationale Entscheidungen) erklärbar sind, sondern auch von verhaltensökonomischen Erkenntnissen (soziale Präferenzen, Werte, Gewohnheiten) abhängen. Eine Studie aus 2019 (Schwarzbauer et al.) gliedert die Motive der Nutzer in drei Bereiche:

- Ökonomische Motive: günstiger, da kein Eigentum – Beispiel Ferienwohnung

- Ökologische Motive: besser für die Umwelt – Beispiel Carsharing
- Soziale Motive: Austausch mit Einheimischen – Beispiel Airbnb

Die Ausprägung der einzelnen Bereiche hängt von Alter und Lebenssituation ab. Stokar et al. (2018) untersuchten die nicht monetäre Motivation und definieren sechs Verhaltenstreiber der Sharing Economy, die zumeist auf eine Informationsasymmetrie zurückzuführen sind: Vertrauen, Risikobereitschaft, Geduld, Altruismus und positive/negative Reziprozität. Gegenseitige Reviews sollen Anreize schaffen, dass beide Transaktionspartner fair und kooperativ handeln und so Vertrauen gewonnen werden kann und Risiken vermindert werden können. Schlechte Reviews führen automatisch zu weniger Geschäft für unkooperative Teilnehmer und schließlich zu deren Ausschluss.

Die Attraktivität für Firmen, die in der Sharing Economy tätig sind, besteht darin, dass keine physischen Ressourcen angeschafft werden müssen, damit sich das Produkt verkauft. Die Anbieter sind oft lediglich Dienstleister, im Falle von Unterkünften Vermittler. Dies ermöglicht ein rasches Wachstum, vorausgesetzt, die technologischen Rahmenbedingungen sind gegeben. Die Sharing Economy ist heute in verschiedenen Sektoren präsent. Eine mittlerweile veraltete Grafik zeigt, welche Firmen in Österreich 2015 in welchen Branchen tätig waren.

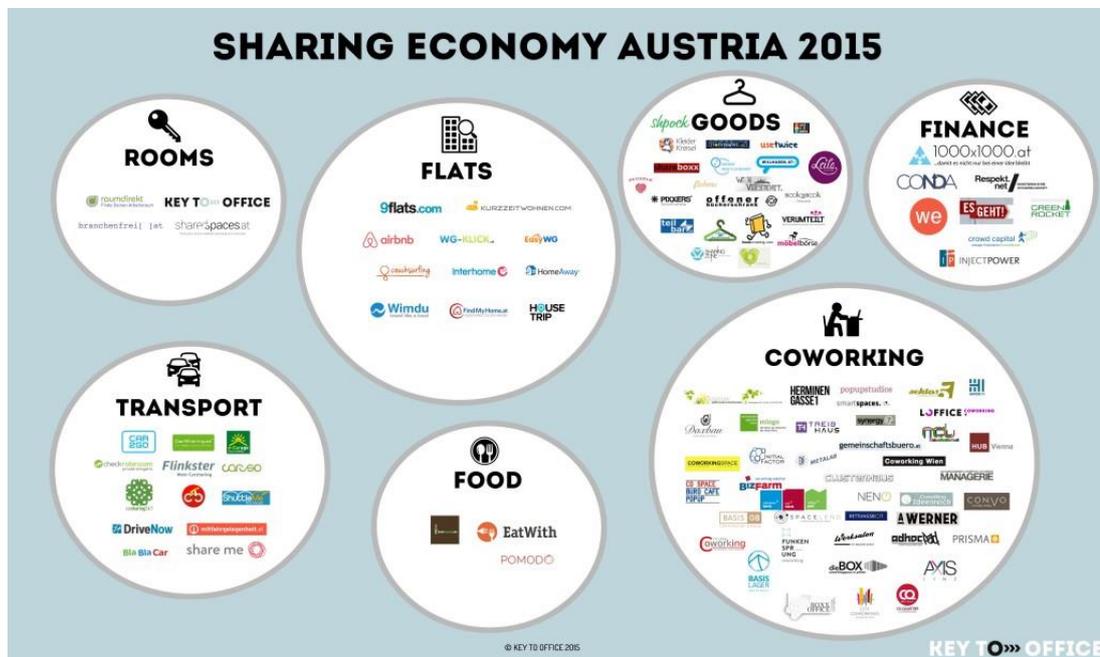


Abbildung 2: Sharing Economy Austria 2015 (COST, 2018)

Beherbergung, Transport sowie Alltagsgegenstände kristallisieren sich als Hauptkategorien heraus. In der Mobilität hat sich die Sharing Economy bereits

etabliert. Die meisten europäischen Städte betreiben Bike- und Carsharing-Systeme. Auch Mitfahrgelegenheiten (Carpooling) werden häufiger angeboten. Bei Alltagsgegenständen ist der Markt heterogen. Zusammengefasst geht es hier um das Ausleihen von Alltagsobjekten zwischen Privatpersonen.

Für die Beherbergung, auf die sich diese Arbeit konzentriert, ist P2P ausschlaggebend; bereits genutzter Wohnraum oder allenfalls Teile einer Wohnung werden nur temporär weitervermietet. Hier spielt der Community-Aspekt eine Rolle, auf den sich Firmen wie Airbnb berufen. Gäste sollen durch ihren Gastgeber Einblicke in die lokale Kultur und das Leben der Einheimischen gewinnen (Busch et al., 2019). Die Vermietung der klassischen Ferienwohnung zählt somit nicht zur Sharing Economy. Hieraus ergibt sich bereits eine Abgrenzungsschwierigkeit, beispielsweise bei der Vermietung einer Zweitwohnung. Darüber hinaus existieren auch unentgeltliche Konzepte wie das Homeswapping (Haustausch) oder Couchsurfing (kostenlose Übernachtung auf dem Sofa des Gastgebers bei dessen Anwesenheit). Letztere Optionen werden in dieser Arbeit nicht näher betrachtet.

Die Ursprungsidee der Sharing Economy vom Teilen und der Gemeinschaft steht heute nicht mehr im Vordergrund. Verbraucher bevorzugen eine einfache, bequeme und kostengünstige Lösung, die die verschiedenen Apps und Konzepte liefern, anstatt eine Verbindung mit einer anderen Person aufzubauen. Die Interaktion wird oft auf ein Minimum beschränkt, da Bequemlichkeit im Vordergrund steht. Bei der Vermietung von Unterkünften kommt es zum Austausch mit dem Gastgeber, wenn ausschließlich ein Wohnungsteil vermietet wird. Nur die wenigsten Gäste buchen lediglich ein Privatzimmer, stattdessen wählen sie eine ganze Einheit für sich allein – der Gastgeber ist folglich nicht anwesend und die Interaktion bleibt aus. Demzufolge ist auch der wirtschaftliche Aspekt relevanter geworden als der Akt des Teilens (Stokar et al., 2018).

3 Kurzzeitvermietung

Im Folgenden werden Anbieter und das Angebot der Kurzzeitvermietung in Wien näher erläutert, sowie Problemthemen im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung erarbeitet.

3.1 Anbieter

Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Buchungsplattformen für Kurzzeitvermietungen. Grundsätzlich muss zwischen direkten Anbietern und Metasuchmaschinen unterschieden werden. Bei direkten Anbietern erstellt der Vermieter (auch Host oder Gastgeber genannt) ein Profil mit einer Vermietungsanzeige (auch Listing oder Inserat genannt) und kann diese auch dort verwalten. Metasuchmaschinen erstellen eine gebündelte Ansicht verschiedener Anbieter zum Zwecke einer ersten Übersicht für potenzielle Gäste. Soll eine Unterkunft gemietet werden, wird der Nutzer entweder zum Anbieter weitergeleitet und bucht dort oder die Buchung erfolgt unmittelbar auf der Seite der Metasuchmaschine mithilfe eines integrierten Buchungstools.

Zum Zweck dieser Arbeit werden folgende Kategorien unterschieden:

- **Online-Travel-Agents (OTA)** – Direktanbieter für Hotelbuchungen
- **Metasearch-Plattformen** für Kurzzeitvermietungen mit oder ohne Buchungsoption
- **Direktanbieter** für Kurzzeitvermietung

3.1.1 Online-Travel-Agents – OTAs

Die klassischen Hotelbuchungsplattformen werden von zwei Gruppen dominiert: der Booking Holdings und der Expedia Group. Zu beiden gehören mehrere Marken, die teilweise dasselbe auf verschiedenen Webseiten anbieten.

Booking.com

Die Booking Holdings besteht in ihrer heutigen Form seit 2018, davor lief das Geschäft unter der Priceline Group, die ihren Ursprung im Jahr 1997 hat. Seit 1999 ist die Firma am Nasdaq Global Select Market mit dem Symbol BKNG notiert. Über die Jahre wurden diverse Anbieter aufgekauft, sodass das heutige Portfolio folgende Marken umfasst (Booking Holdings, 2022):

	Booking.com	Hotelbuchungsplattform, mittlerweile auch für Flüge, Mietwagen und Aktivitäten
	Priceline	Discountbuchungsplattform für Hotels, Flüge, Mietwagen und Kreuzfahrten
	Agoda	Buchungsplattform für Hotels, Ferienwohnungen und Privatunterkünfte
	Rentalcars.com	Buchungsplattform für Mietwagen
	KAYAK	Metasuchmaschine für Flüge, Hotels, Mietwagen, Kreuzfahrten und Ferienwohnungen
	OpenTable	Reservierungsplattform für Restaurants
	Cheapflights	Metasuchmaschine für Flüge
	HotelsCombined	Metasuchmaschine für Hotels, Flüge, Mietwagen und Aktivitäten
	Fareharbour	Software für Aktivitäten
	Momondo	Metasuchmaschine für Flüge, Unterkünfte, Mietwagen, Camper und Aktivitäten

Abbildung 3: Markenportfolio Booking.com (eigene Darstellung)

Booking.com, Priceline und Agoda wurden ursprünglich für Hotelbuchungen gelauncht. Durch den Trend der Kurzzeitvermietung sind auf diesen Webseiten inzwischen auch Angebote für Privatunterkünfte zu finden.

Expedia

Die Expedia Group ist seit 2018 unter diesem Namen bekannt. Gegründet wurde die Firma als Expedia.com im Jahr 1996. Im Jahr 1999 erfolgte das IPO¹ am Nasdaq Global Select Market mit dem Symbol EXPE (Expedia Group, 2022b). Auch die Expedia Group ist über die Jahre durch Zukäufe gewachsen. Heute umfasst das Portfolio folgende Marken (Expedia Group, 2022a):

	Expedia	Buchungsplattform für Hotels, Flüge, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten
	Hotels.com	Buchungsplattform für Hotels, vereinzelt auch sonstige Unterkünfte wie Ferienwohnungen oder Bed and Breakfasts
	Orbitz	Buchungsplattform für Hotels, Flüge, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten
	Travelocity	Buchungsplattform für Hotels, Flüge, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten
	Hotwire	Buchungsplattform für Hotels, Mietwagen und Flüge. Hotels können entweder direkt oder als Opaque-Deal mit stark reduzierten Preisen gebucht werden. ²
	Wotif	Australische Buchungsplattform für Hotels, Flüge, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten
	Trivago	Metasuchmaschine für Hotels, Flüge und Mietwagen

¹ IPO: Initial Public Offering (Börsendebüt)

² Opaque-Modell: der Gast bucht ein Hotel, dessen Name und Adresse erst nach Bezahlung preisgegeben werden

	Ebookers.com	Buchungsplattform für Hotels, Flüge, Ferienwohnungen, Mietwagen und Aktivitäten
	CheapTickets	Discountbuchungsplattform vor allem für Flüge, aber auch Hotels, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten
	Vrbo	Buchungsplattform für private und gewerbliche Kurzzeitvermietung. Auf diese Firma wird bei den Anbietern für Kurzzeitvermietung näher eingegangen.

Abbildung 4: Markenportfolio Expedia Group (eigene Darstellung)

3.1.2 Metasearch-Plattformen für Kurzzeitvermietung

Metasearch-Webseiten vereinen Angebote verschiedenster Webseiten. Je nach Webseite ist auch ein Buchungstool integriert, damit Gäste unmittelbar buchen und bezahlen können. Anderenfalls werden sie zum Drittanbieter weitergeleitet und finalisieren dort die Buchung.

HomeToGo

HomeToGo wird in Österreich von der Firma HomeToGo GmbH mit Sitz in Berlin angeboten. Durch eine Umstrukturierung wurde aus der Firmenvereinigung der HomeToGo GmbH und der Lakestar SPAC I SE im Juli 2022 die heutige Holding und Muttergesellschaft HomeToGo SE, registriert in Luxemburg und seit September 2022 an der Frankfurter Börse mit Symbol HTG.DE notiert (HomeToGo, 2022). Das Unternehmen wurde 2014 in Deutschland gegründet und agiert als Vermittler für Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie andere Übernachtungsmöglichkeiten von Dritten. Es bezeichnet sich selbst als führende Metasuchplattform. Bei HomeToGo sind Objekte direkt auf der Webseite buchbar. Ein eigenes Angebot aufzuschalten, ist nicht möglich.

Laut dem Jahresbericht 2021 sind Angebote der nachfolgenden Anbieter auf HomeToGo erhältlich. Die Zusammenarbeit erfolgt durch Kooperations- und Lizenzverträge.



Abbildung 5: HomeToGo-Partner (HomeToGo, 2022)

Die Einkünfte von HomeToGo werden durch Buchungsprovisionen generiert. Im Jahr 2021 verbuchte das Unternehmen weltweit ein Buchungsvolumen von € 1.437.515.000 für 929.419 Buchungen. Mit einer durchschnittlichen Take-Rate³ von 8.40 % (exklusive Hotels) generierte das Unternehmen € 123.555.000 Umsatz (HotelToGo, 2022).

Laut den Geschäftsbedingungen der HotelToGo GmbH (aktuelle Version von Dezember 2020) ist die Nutzung der Plattform ausschließlich für private Zwecke zulässig (HomeToGo, 2020). Dies scheint kontrovers, da die Webseite auch zahlreiche Angebote von Hotels und anderen gewerblichen Unterkünften auflistet. Weiters betont HomeToGo, dass sie kein Vertragspartner sind, wenn es zur Vermietung zwischen Gastgeber und Gast kommt und dass sie sich jeglicher Haftung entziehen. Die Bestimmungen unterliegen deutschem Recht.

³ Take-Rate = Buchungsumsätze ÷ Buchungsvolumen

HomeToGo hat in den vergangenen Jahren folgende Firmen aufgekauft:

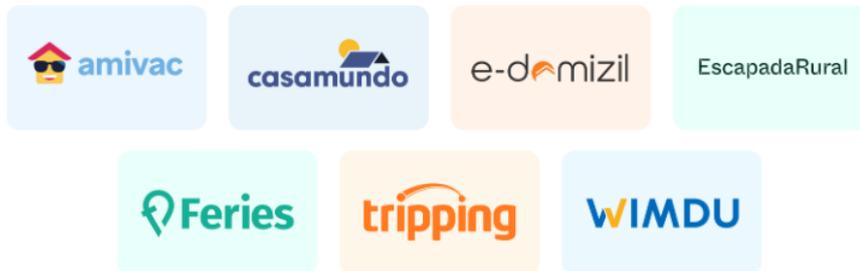


Abbildung 6: HomeToGo-Zukäufe (HomeToGo, 2022)

Wimdu, Tripping und Casamundo werden durch die Casamundo GmbH mit Sitz in Berlin betrieben. Das Geschäftsmodell sowie der Internetauftritt sind nahezu identisch zu HomeToGo.

Wimdu: gegründet 2011, wurde das Unternehmen 2015 von 9flats aufgekauft, kurz danach aber an den dänischen Ferienwohnungsvermittler Novasol verkauft. HomeToGo integrierte die Firma im Jahr 2018 (Hüsing, 2019).

Tripping: wurde 2009 in San Francisco gegründet. Nach diversen Finanzierungsrunden übernahm HomeToGo das Unternehmen Ende 2018 und deckt damit den US-Markt ab (Wikipedia, 2022b).

E-Domizil: wurde im Jahr 2000 gegründet und hat aktuell 370.000 Angebote in 14 Ländern, mit Geschäftssitzen in Deutschland und der Schweiz. HomeToGo erwarb E-Domizil im März 2022 (E-Domizil, 2022).

In Wien werden folgende Unterkünfte Stand 31.07.2022 durch die HomeToGo-Gruppe angeboten:

Anbieter	Angebote per 31.07.2022	Fe-Wo	Fe-Haus	Hotel	B&B	Pension	Bauernhof	Privatzimmer	Schloss	Ferienpark	Camping	Hostel	Schiff	Andere	Gemeinschafts-zimmer
HomeToGo	18.300	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓
Wimdu	18.200	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Tripping	17.637	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓
E-Domizil	238	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
EscapadaRural	keine	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Feries	keine	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Casamundo	keine	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Amivac	keine	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Abbildung 7: HomeToGo-Unterkünfte in Wien (eigene Darstellung)

Die Anzahl und Ausprägung der Kategorien von HomeToGo, Wimdu und Tripping lässt bereits darauf schließen, dass es sich hier mehrheitlich um die gleichen Inserate handelt. Die restlichen Webseiten konzentrieren sich auf ausländische Märkte.

9flats

9flats wurde in Deutschland gegründet und 2011 gelauncht. Der Firmensitz befindet sich in Singapur (9flats PTE. Limited) und das Unternehmen gehört Redpoint Ventures, einer Venture-Capital-Firma. Im Jahr 2016 war 9flat kurz Eigentümer von Wimdu, bevor dieses noch im selben Jahr wieder veräußert wurde (Wikipedia, 2022a). Die Webseite ist ähnlich wie HomeToGo eine Metasuchplattform und agiert als Vermittler von Unterkünften. Somit ist auch 9flat nicht Partei im Vertrag zwischen Gastgeber und Gast und übernimmt keine Haftung für die Vermietung. Im Gegensatz zu HomeToGo kann über 9flats nicht direkt gebucht werden, der Nutzer wird stets auf die Webseite des Anbieters weitergeleitet. Die Geschäftstätigkeiten unterliegen singapurischem Recht (9flats, 2022). In Wien werden folgende Angebote veröffentlicht (Stand 31.07.2022):

Anbieter	Angebote per 31.07.2022	Fe-Wo	Fe-Haus	Hotel	B&B	Hostel	Andere	Villa
9flats	2.765	2.275	23	330	21	32	83	1

Abbildung 8: 9flats-Unterkünfte (eigene Darstellung)

Die Gesamtanzahl ist niedriger als die von HomeToGo, was auf den Sitz der Firma im Fernen Osten zurückzuführen sein könnte.

3.1.3 Direktanbieter für Kurzzeitvermietung

Direktanbieter ermöglichen es privaten Vermietern, ein Wohnungsinserat direkt zu schalten und zu verwalten und ihre Wohnungen zu vermieten. Während es einige kleinere Anbieter gibt, wird hier im Wesentlichen auf die beiden größten eingegangen: Vrbo und Airbnb. Beide haben sich vom kleinen Onlineanbieter zu weltweiten Konzernen entwickelt, die ihr Angebot laufend erweitern.

Vrbo

Vrbo (Vacation Rentals by Owner, sprich: ‚Ver-boh‘) ist seit 2015 Teil der Expedia Group. Gegründet wurde die Firma 1995 von David Clouse, der eine Webseite zur Vermietung seiner privaten Ferienwohnung im Skiresort Breckenridge, Colorado, aufsetzte. Nach starkem Wachstum wurde diese 2006 von der Firma HomeAway aufgekauft, die 2011 an die Börse ging. HomeAway wiederum wurde 2015 von der Expedia Group gekauft und seit 2019 treten Vrbo und HomeAway gemeinsam unter dem neu gestalteten Logo Vrbo auf (Vrbo, 2022a). Trotz der neuen Firmenidentität werden starke lokale Webseiten (mit demselben Angebot) weitergeführt. Es handelt

sich hier um das französische Aritel.fr, das deutsche FeWo-direkt.de, das neuseeländische Bookabach.co.nz und das australische Stayz.com.au. Der Onlineauftritt ist einheitlich, jedoch in lokaler Sprache und unter Verwendung des jeweiligen Markennamens. Vrbo zielt dezidiert auf Familien ab; die Angebote sind entsprechend in der Regel ganze Unterkünfte wie Ferienwohnungen, -häuser oder Studios.

Gebühren

Vrbo bietet zwei Gebührenmodelle an: ein Jahresabonnement und eine Pay-per-Booking-Fee.

Die *Jahresgebühr* beträgt USD 499 und laut der Webseite lohnt sie sich für Anbieter, die fast ausschließlich auf Vrbo vermieten oder mit mehr als USD 10.000 an Vermietungsumsätzen rechnen.

Das *Pay-per-Booking-Modell* ist für weniger aktive Vermieter ausgelegt. Hier werden eine Provision von 5 % auf den Vermietungspreis, die Reinigungsgebühr und die sonstigen Gebühren sowie eine Zahlungsabwicklungsgebühr von 3 % auf den zu zahlenden Betrag erhoben.

Der Gast zahlt die Servicegebühr von 7–10 % des zu bezahlenden Betrags sowie andere allfällige Gebühren, beispielsweise für Reinigung, Haustiere, Parken, zusätzliche Gäste oder Kautions (Techboomers, 2021).

Airbnb

Airbnb wurde 2007 in San Francisco gegründet, als drei Freunde und Mitbewohner (Brian Chesky, Nathan Blecharczyk und Joe Gebbia) einen Schlafplatz auf einer Luftmatratze in ihrer Wohnung zur Verfügung stellten, während die Hotels der Stadt aufgrund einer Konferenz ausgebucht waren. Im Jahr 2009 wurde der damalige Name ‚Airbed & Breakfast‘ zum heutigen Airbnb geändert. Sogenannte ‚Experiences‘, über die Aktivitäten gebucht werden können, wurden 2016 gelauncht. Im Jahr 2019 kaufte Airbnb die Plattform HotelTonight, die kurzfristige Hotelbuchungen anbietet. Im Dezember 2020 erfolgte der erwartete Börsengang (Symbol AIBN). Die aktuelle Strategie von Airbnb fokussiert sich wieder vermehrt auf das ursprüngliche Ziel der Sharing Economy, nämlich mit Einheimischen in Kontakt zu treten und das lokale Leben zu genießen. Ebenso sollen einzigartige Unterkünfte hervorgehoben werden, um sich vom Wettbewerb abzugrenzen. Ein Kernthema der Marketingstrategie ist die Community und wie ein Airbnb-Aufenthalt nicht nur eine Unterkunft beinhalten, sondern zum Erlebnis werden soll (Airbnb, 2022h).

Mit seinem groß angelegten ‚Airbnb 2022 Summer Release‘ führte Airbnb diverse Unterkunfts-kategorien ein, damit Gäste gezielt nach einer Reisedestination suchen können. Es folgen einige Beispiele (Kategorien sind ortsabhängig).

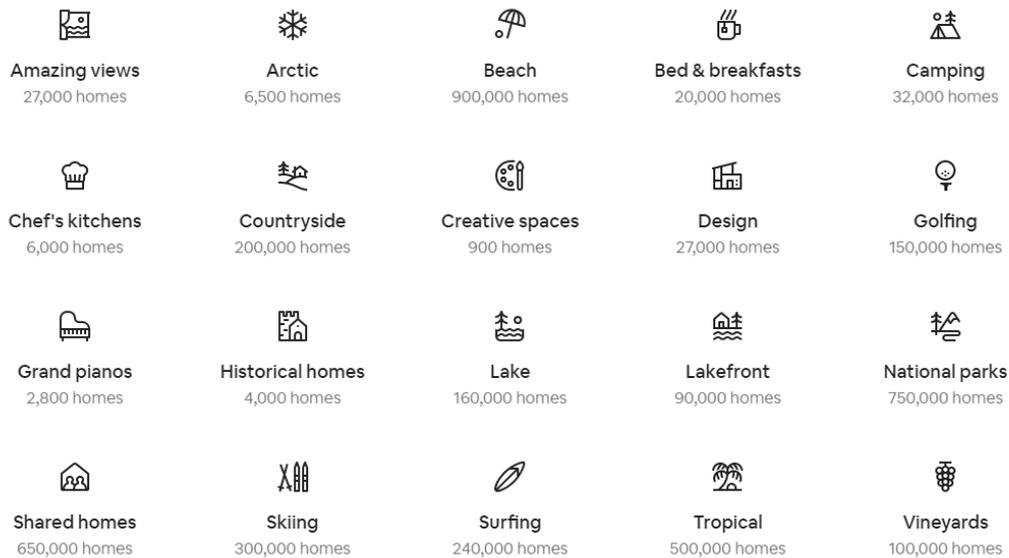


Abbildung 9: Airbnb-Kategorien (Airbnb, 2022a)

Gebühren

Airbnb stellt zwei Optionen für die Berechnung der Gebühren zur Verfügung:

Split Fee: In den meisten Fällen kommt es zur Teilung der Fee. Die Host-Fee beträgt 3 % des Übernachtungspreises (mehr bei strengen Stornierungsbestimmungen oder für *Airbnb Plus Hosts*) und der Gast zahlt eine Gebühr von meist unter 14.2 %, berechnet auf den Übernachtungspreis + Reinigungsgebühr – Airbnb-Gebühren und -Abgaben. Laut Airbnb hängt die Berechnung von diversen Faktoren ab.

Host-only-Fee: Dieses System ist verpflichtend für traditionelle Beherbergungsangebote wie Hotels oder Serviced Apartments (wohl um den Fairness Faktor gegenüber OTAs zu wahren). Die Gebühr beträgt 14–16 % des Übernachtungspreises. Hotels dürfen außerdem andere Fees außerhalb der Plattform verrechnen (sog. Offline-Fees), solange diese klar kommuniziert werden, beispielsweise Resort-Fees oder Kautionen (Airbnb, 2022f). Diese Regelung stellt sicher, dass Hotels ihre Zimmer auf Airbnb nicht günstiger vermarkten können als beispielsweise auf Booking.com oder Expedia.

Weitere Anbieter

Nebst den größeren oben beschriebenen Plattformen gibt es kleinere Anbieter, die teilweise nur lokale Märkte bedienen. Die folgende Tabelle zeigt, welche Anbieter in Wien Listings haben.

Anbieter	Mutterkonzern	Land	Anzahl in Wien	Art der Webseite	Art der Unterkunft
Belvilla	OYO Vacation Homes	Belgien	2	Direktanbieter	Fe-Wo
DanCenter		Dänemark	3	Metasuchplattform	Fe-Wo, Fe-Haus
Dansommer	NOVASOL Gruppe	Dänemark	3	Direktanbieter	Fe-Wo, Fe-Haus
EasyReserve		Irland	14	Direktanbieter	Fe-Wo
Interhome / Interchalet		Schweiz	18	Direktanbieter	Fe-Wo, Fe-Haus
Locasun	GROUPE LOCASUN	Frankreich	18	Direktanbieter	Fe-Wo, Fe-Haus
Mediavacances		Frankreich	14	Direktanbieter	Fe-Wo
Novasol	NOVASOL Gruppe	Dänemark	3	Direktanbieter	Fe-Wo, Fe-Haus
Only-Apartments		Spanien	0	Direktanbieter	Fe-Wo, Aparthotel
Travanto		Deutschland	2	Direktanbieter	Fe-Wo
Travelstaytion		England	17	Direktanbieter	Fe-Wo

Abbildung 10: Weitere Anbieter für Kurzzeitvermietung (eigene Darstellung)

Die Anzahl der Angebote ist unerheblich. Es ist sogar fraglich, warum der Wiener Markt überhaupt bedient wird.

Sonstige Vermietungsformen wie Home-Exchange (Wohnungs- oder Haustausch) oder Couchsurfing (unentgeltliche Übernachtung bei Fremden auf dem Sofa) werden hier nicht näher erläutert, da für sie andere rechtliche Grundlagen gelten.

3.1.4 Conclusio

Das Bild der Anbieter ist breitgefächert und durch Markenzu- und -verkäufe komplex. Durch die Vielzahl an Anbietern, die teilweise unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, sind dieselben Inserate für Kurzzeitvermietungen oft auf mehreren Plattformen zu finden. Die Kontrollspannen sind intransparent und die Durchdringung erfordert Recherchearbeit. Demzufolge ist es schwierig, einen Überblick über die Anzahl an einzigartigen Angeboten in Wien zu erhalten. Der Unterschied zwischen Metasuchmaschinen und Direktanbietern ist für Nutzer oft nicht ersichtlich. Ferner findet auch eine graduelle Vermischung der Hotel- und Kurzzeitvermietungsanbieter statt; Booking.com und Expedia schalten immer öfter private Wohnungsangebote, während Airbnb mit dem Ankauf von HotelTonight ins Hotelgeschäft eingestiegen ist.

Die Google-Trendanalyse für Österreich zeigt, dass Airbnb ab 2013 seinen Bekanntheitsgrad nebst den bereits etablierten Webseiten Booking.com und Expedia steigern konnte, Homeaway (jetzt Vrbo) aber nach wie vor einen Nischenmarkt bedient.

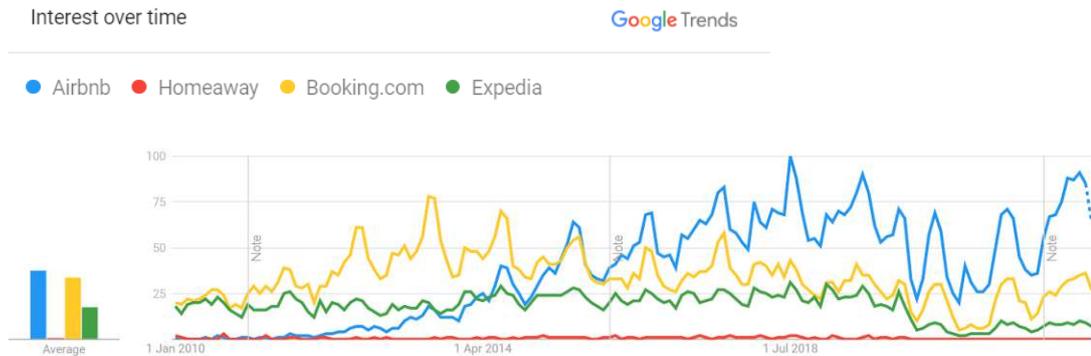


Abbildung 11: Gesamtsuchanfragen in Österreich für Kurzzeitvermietungsanbieter (Google Trends, 2022a)

3.2 Die Problematik aufgrund von Airbnb

Airbnb ermöglicht es vielen Menschen, ein Zusatzeinkommen mit bereits vorhandenen, unausgelasteten Ressourcen zu generieren. Ratgeber wie „Airbnb for Dummies“ animieren Menschen dazu, ihre Wohnungen zu vermieten, und geben Tipps, wie dies am lukrativsten umgesetzt werden kann (He & Svetec, 2020). Auch für die nähere Umgebung kann es positive ökonomische Folgen haben, wenn Airbnb-Gäste Ausgaben für Gastronomie, Aktivitäten oder Kultur tätigen (Europaforum Wien, 2015). Airbnb hat bei *Oxford Economics Analytics* eine Studie in Auftrag gegeben, laut der dank Airbnb im Jahr 2019 in den 30 untersuchten Destinationen über 300.000 Arbeitsplätze gesichert wurden (Oxford Economics Analysis, 2021). In der Studie wird betont, dass viele Gastgeber auf das zusätzliche Einkommen durch die Vermietung angewiesen sind. Diese Aussagen sind jedoch fraglich.

Wie bei den meisten Sharing-Economy-Konzepten wick die anfängliche Euphorie verschiedenen Kritikpunkten. Durch die steigende Zahl an über Airbnb vermieteten Unterkünften fühlten sich verschiedene Interessengruppen benachteiligt.

Auf *privater Ebene* kann die erhöhte Belastung der Nachbarn erwähnt werden. Durch das hohe Aufkommen an (wechselnden) Touristen und die damit verbundene Lärmbelästigung, potenziell auch eine erhöhte Müllansammlung und

Parkplatzknappheit, kann das Klima in einer Hausgemeinschaft beeinträchtigt werden.

Bereits im Jahr 2019 erkannte Airbnb, dass Hauspartys, die in ganzheitlich gemieteten Objekten (vor allem Ferienhäusern) organisiert wurden, zunehmend zu einem Problem wurden. Diese Problematik wurde durch die Coronapandemie noch verstärkt, da Bars und Klubs geschlossen blieben. Ein vorübergehendes Partyverbot und eine Höchstanzahl von 16 Gästen wurden im August 2020 eingeführt. Diese Regelung ist seit Juni 2022 fester Bestandteil der Airbnb-Geschäftsbedingungen (Airbnb, 2022b). Im August 2022 verkündete Airbnb, dass in den USA und in Kanada bereits ein Algorithmus eingesetzt wird, der potenzielle Partyorganisatoren erkennt und diesen Gästen keine Möglichkeit zur Buchung ganzer Ferienhäuser gibt (Mehta, 2022).

Auf *gewerblicher Ebene* fühlen sich Mitbewerber benachteiligt. Die Hotellerie und gewerbliche Ferienwohnungsanbieter unterliegen strengen Auflagen, erstens bezüglich der Bauordnung und des Brandschutzes, zweitens bezüglich Abgaben und der Datenerfassung und drittens bezüglich der Sicherheit der Gäste. Private Airbnb-Vermieter erwirtschaften Profite, ohne solche Gesetze und Richtlinien einhalten zu müssen. Sie haben deshalb einen finanziellen und administrativen Vorteil gegenüber klassischen Beherbergungsbetrieben.

Auf *öffentlicher Ebene* kommt es einerseits zu fehlenden Steuereinnahmen durch nicht deklarierte private Einkünfte der Airbnb-Vermieter, andererseits muss die Wohnraumsituation genauer betrachtet werden. Kommerzielle Anbieter auf Airbnb vermieten Wohnraum, der langfristiges Wohnen erlauben würde, kurzfristig, um damit höhere Profite zu erwirtschaften. Dies entzieht dem Markt Wohnraum (oft in den besten Lagen) und treibt gleichzeitig die Miet- und Kaufpreise in die Höhe. Ein Investor, der plant, das Objekt ganzjährig in Form von Kurzzeitvermietung zu verwerten, wird mehr bezahlen als der Investor, der Langzeitmietverträge abschließt.

3.3 Airbnb in Wien

Das folgende Kapitel versucht, einen Überblick über die Airbnb Angebote in Wien zu geben und diese dem Wohnungsmarkt und der Hotellerie gegenüberzustellen.

3.3.1 Airbnb in Zahlen

Die Analyse der Airbnb-Inserate basiert auf Daten der Studie Wherebnb aus 2017 (Seidl et al., 2017) und den Daten, die auf der Webseite ‚Inside Airbnb‘ für 2021 und

2022 kostenlos zum Download bereitstehen (Inside Airbnb, 2022). Interessant ist einerseits die Frage, wie sich die Anzahl der Inserate in Wien entwickelt hat, und andererseits, ob und wie sich das Angebot durch die Coronapandemie verändert hat. Eine verbreitete Annahme ist, dass Unterkünfte von der Plattform genommen wurden, da ihre Bewohner aufgrund von Reisebeschränkungen nicht in den Urlaub fahren oder weil aufgrund des Tourismuseinbruchs zu wenig Nachfrage nach Kurzzeitvermietung bestand. Durch die limitierte Datenverfügbarkeit kann die Analyse nicht alle Jahre von 2017 bis 2022 abdecken. Es ist weiters anzumerken, dass die Datenbasis zwar aus der gleichen Quelle (Insideairbnb) stammt und die Daten in gleicher Weise gesäubert wurden, jedoch der Datensatz für 2017 nicht vollständig verfügbar war, was eine Limitation der Vergleichbarkeit darstellt. Dennoch sollte die Veränderung von 2017 bis 2022 Schlussfolgerungen zulassen.

Den Daten ist zu entnehmen, dass die Anzahl der Listings auf Airbnb stetig gewachsen ist; von 1.300 Inseraten im Oktober 2014 auf 5.300 im Oktober 2015, auf 8.600 im Jahr 2017 und schließlich auf 11.800 im September 2022. Nicht alle dieser Inserate sind aktiv; einige Hosts vergessen oder vernachlässigen ihre Schaltung, weshalb zuerst eine Säuberung der Daten erfolgen muss. Im konkreten Fall wurden folgende Inserate entfernt:

- Verfügbarkeit 0 von 365 Tagen im Jahr
- Letzter Review aus 2016 (für Wherebnb) und 2019 (für Inside Airbnb)

Durch diese Säuberung sollten am Schluss nur Inserate überbleiben, die buchbar (mindestens 1 Tag im Jahr verfügbar) und auf aktuellem Stand (kürzliche Bewertung) sind. Die folgende Tabelle zeigt, dass die Anzahl der Listings seit 2017 zwar um fast 40 % gestiegen ist, die Anzahl an aktiven Inseraten aber nur um 8 %. Ein Teil der höheren Anzahl kann auf Hotelzimmer zurückgeführt werden: Diese Anbieter konnten 2017 noch nicht (offiziell) auf Airbnb inserieren.

AIRBNB LISTINGS	2017	Sep-21	Dez-21	Mär-22	Jun-22	Sep-22	% Δ 2017-22	Trend
Quelle	Wherebnb	Inside Airbnb						
Anzahl Listings	8.594	11.583	11.429	11.452	11.274	11.797	37%	
Listings nach Säuberung	7.564	6.891	7.236	7.577	7.627	8.197	8%	

Abbildung 12: Anzahl der Airbnb-Listings in Wien (eigene Darstellung)

Alle Airbnb-Inserate sind in eine der vier folgenden Kategorien eingeteilt:

- Entire Home/Apt
- Hotel Room (neu seit 2019)

- Private Room
- Shared Room

Die Abgrenzung ist nicht eindeutig; unter den Privatzimmern sind ebenso Hotels und kommerzielle Anbieter zu finden, die als ‚Hotel Room‘ eingestuft werden sollten. Die Kategorie ‚Shared Room‘ enthält zum Großteil Hostelbetten. Nach einer Säuberung der Daten zeigt sich folgendes Bild.

Airbnb Unterkunfkategorien

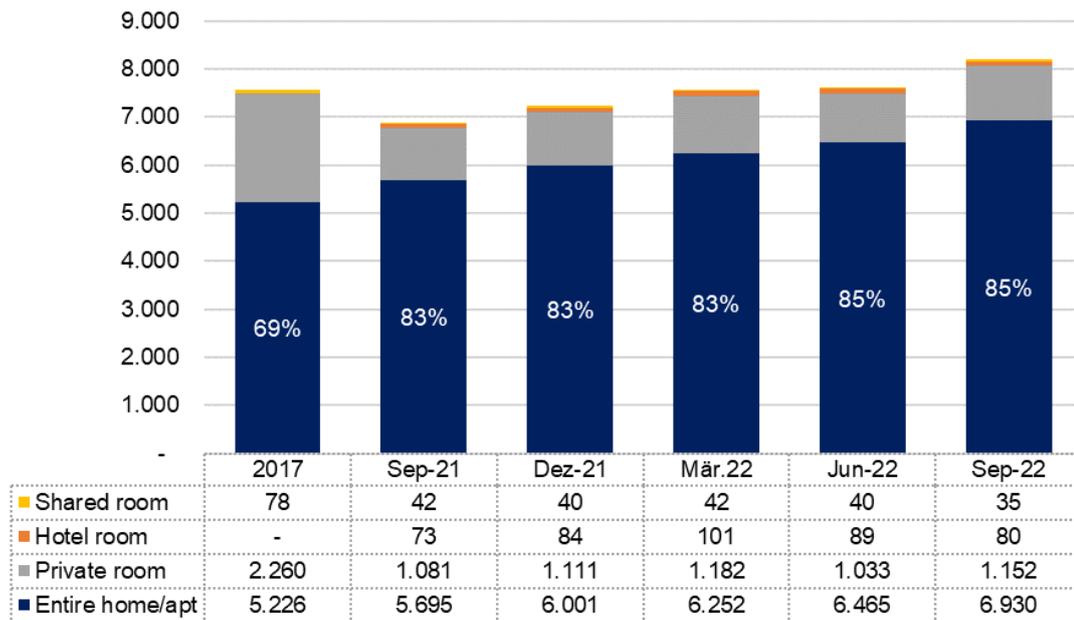


Abbildung 13: Airbnb-Unterkunftskategorien (Eigene Darstellung)

Die relevanteste Kategorie ist ‚Entire Home/Apt‘. Hier ist eine deutliche Zunahme an Inseraten feststellbar, außerdem besteht ein leichter Anstieg in der prozentualen Verteilung. Teilweise ist dies auf kommerzielle Anbieter (Serviced Apartments) zurückzuführen, die neu auf Airbnb inserieren, teilweise auf die generelle Erholung des Tourismus seit Frühling 2022. Um zu verstehen, wie viele der Wohnungen permanent auf dem Markt für Kurzzeitvermietung verfügbar sind, muss die Verfügbarkeit nach Tagen analysiert werden. Airbnb-Inserate enthalten einen Kalender, der vom Vermieter selbst administriert werden kann. Wenn die Wohnung nicht verfügbar ist, werden diese Daten nicht als verfügbare, oder buchbare Tage erfasst. Der folgenden Grafik kann entnommen werden, dass im September 2022 circa 3.900 Einheiten zwischen 183 und 365 Tage im Jahr buchbar waren. Aufgrund einer so hohen Anzahl an buchbaren Tagen stehen diese Wohnungen höchstwahrscheinlich permanent für die Kurzzeitvermietung zur Verfügung. In weiterer Folge werden diese Wohnungen als ‚Airbnb-Wohnungen‘ bezeichnet. Wird

die gleiche Methodik auf die Daten von 2017 angewendet, ergibt sich eine Zunahme von circa 20 % an Airbnb-Wohnungen zwischen 2017 und 2022. Diese 3.900 Wohnungen, die theoretisch dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden, sind auf alle Wiener Gemeindebezirke verteilt. Eine detaillierte Analyse folgt in Kapitel 3.3.2.

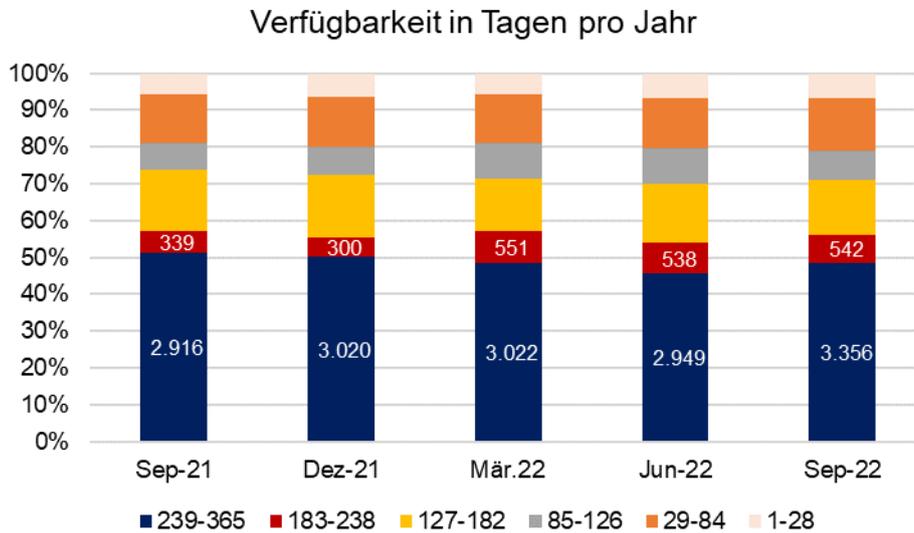


Abbildung 14: Airbnb-Wohnungen – Verfügbarkeit in Tagen pro Jahr (eigene Darstellung)

Die Airbnb-Problematik ergibt sich nicht durch Einzelpersonen, die ihre Wohnung während des Urlaubs vermieten, sondern durch Großanbieter, die Wohnungen ausschließlich zum Zweck der Kurzzeitvermietung halten und sie auf Onlineplattformen kommerziell bewerben. Auf Airbnb werden Gastgeber, die besonders professionell handeln (gute Bewertungen, wenige Stornierungen, schnelle und gute Antwortquote) und häufig aktiv sind (also mehrere Listings schalten), als Superhosts bezeichnet. Für Gäste ist der Superhost-Status ein Zeichen von Erfahrung und Professionalität der Gastgeber. Als Superhosts werden gleichzeitig Anbieter bezeichnet, die viele Listings haben. Die Datenbasis vom September 2022 zeigt acht Superhosts, die jeweils mehr als 50 Inserate in Wien haben, und zusammen circa ein Fünftel der oben genannten 3.900 Airbnb-Wohnungen ausmachen.

Name Superhost	Anzahl Inserate
Blueground	209
Bakir	123
Vienna Residence GmbH	99
Martin	94
Andreas	77
Vienna Stay Apartments	61
Rene	61
AdInfinitem Philip Beata	55
TOTAL	779

Abbildung 15: Airbnb-Hosts mit mehr als 50 Inseraten in Wien (eigene Darstellung)

Bei einigen Superhosts lässt sich durch den Namen bereits ein gewerblicher Anbieter ableiten, andere sind nur mit Vornamen vertreten. Es kann sich hier tatsächlich um Privatpersonen handeln, oft werden die Inserate jedoch mit einem informellen Hostnamen geschaltet, um ein Näheverhältnis zu schaffen und der ursprünglichen Airbnb-Idee der Community gerecht zu werden. Viele Gäste sind sich aufgrund der Individualität der Airbnb-Inserate nicht bewusst, dass ihre Unterkunft Teil eines größeren Portfolios für Kurzzeitvermietungen ist.

Ob sich das Airbnb-Angebot durch die Coronapandemie verändert hat, kann hier nicht abschließend festgestellt werden. Fest steht, dass es sich nicht verringert hat. Offen bleibt, ob es ohne Pandemie zu einem ungebremsen Wachstum an Airbnb-Wohnungen gekommen wäre. Die folgenden Kapitel setzen die erarbeiteten Airbnb-Daten in Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Hotelmarkt.

3.3.2 Airbnb als Konkurrenz zum Wohnungsmarkt

Die Kurzzeitvermietung via Onlineplattformen hat zwei konkrete Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Vermieter können höhere Mieten verlangen und haben mehr Flexibilität, da keine Mindestvermietdauer⁴ gilt. Dies führt dazu, dass dem Markt einerseits Wohnraum für Einheimische entzogen wird, andererseits treibt dieses Geschäft Miet- und Kaufpreise für Wohnungen in die Höhe, da die Kurzzeitvermietung höhere Gewinne erzielen kann als eine klassische Langzeitvermietung. Die Wherebnb-Studie zum Airbnb-Angebot in Wien aus dem Jahr 2017 identifizierte über 2.000 Airbnb-Wohnungen, konzentriert auf die inneren Bezirke der Stadt Wien (Seidl et al., 2017). Die Autoren prognostizierten damals ein starkes Wachstum dieser Airbnb-Wohnungen auf 46.000 Einheiten im Jahr 2022. Davon ist die Situation heute weit entfernt; laut der Analyse in Kapitel 3.3.1 existieren derzeit ungefähr 4.000 Airbnb-Wohnungen in Wien. Die Frage ist, ob diese 4.000 Wohnungen im Vergleich zum Gesamtbestand an Wohnungen in Wien ins Gewicht fallen.

Laut Statistik Austria (2022a & 2022b) ist die Anzahl der in Wien registrierten Hauptwohnsitze in den letzten zwei Jahrzehnten stark angestiegen: um 9 % von 2001–2011 und um 11 % von 2011–2021. Die Anzahl der Nebenwohnsitze (erst seit 2017 erhoben), blieb allerdings in den letzten fünf Jahren fast gleich, bei ungefähr 250.000. Es gibt somit circa 1.200.000 Wohnungen mit angemeldetem Haupt- und Nebenwohnsitz in Wien. Diese Zahlen basieren auf Hochrechnungen des

⁴ Drei Jahre bei Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes

Mikrozensus und sollten deshalb eher als Anhaltspunkt statt als absolute Zahlen angesehen werden. Mangels besserer Alternativen werden sie in dieser Arbeit als Vergleichswert herangezogen.

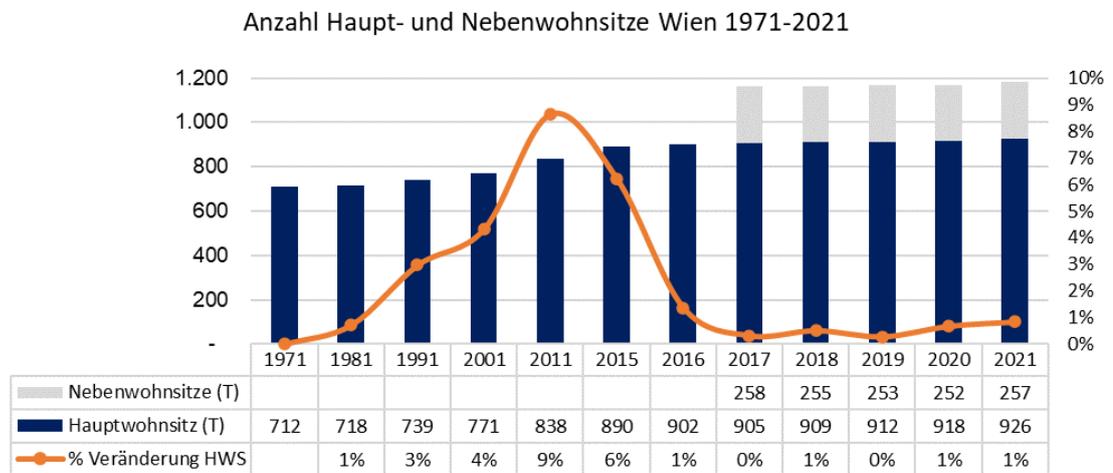


Abbildung 16: Haupt- und Nebenwohnsitze Wien 1971–2021 (eigene Darstellung)

Doch nicht alle dieser Wohnungen werden permanent bewohnt. Die Annahmen reichen von 30.000 bis 100.000 leerstehenden Wohnungen in Wien. Dies sind oft Vorsorgewohnungen, deren Eigentümer sie nicht zu niedrigen Mietzinsen vermieten wollen. Vermehrt kommt es deshalb zu Forderungen nach einer Leerstandsabgabe, wie es sie bereits in anderen österreichischen Bundesländern gibt. Die Abgabe soll ab sechs Monaten Leerstand fällig werden, um den systematischen Leerstand in Wien zu verhindern. Jüngst lehnte die Bundesregierung eine solche Abgabe für Wien ab (Kautzky, 2022).

Statistik Austria erhebt ebenfalls die Anzahl der bewohnten Wohnungen nach Gemeindebezirk (Stadt Wien, 2022c). Im Jahr 2020 waren es 941.017 Wohnungen in ganz Wien. Die flächenmäßig größten Bezirke wiesen den größten Bestand an bewohnten Wohnungen auf. Folgende Grafik illustriert die prozentuale Verteilung der bewohnten Wohnungen aus 2020 nach Gemeindebezirk (Wohnungen pro Bezirk ÷ 941.017 Wohnungen gesamt) und stellt diese der prozentualen Verteilung der identifizierten Airbnb-Wohnungen (Vergleich Kapitel 3.3.1) in den Gemeindebezirken gegenüber. Obwohl die Airbnb-Wohnungen in allen Bezirken zu finden sind, sind sie in den inneren Bezirken 1 bis 9 übervertreten; im ersten Bezirk beträgt der Faktor zwischen anteiligen Wohnungen und Airbnb-Wohnungen 7,5. Das heißt, die anteilige Anzahl Airbnb-Wohnungen ist 7,5-mal größer als die anteilige Anzahl bewohnter Wohnungen. Alle äußeren Bezirke, mit Ausnahme des 15. und 20., weisen eine Untervertretung von Airbnb-Wohnungen auf.

Bewohnte und potenzielle Airbnb Wohnungen nach Wiener Gemeindebezirk

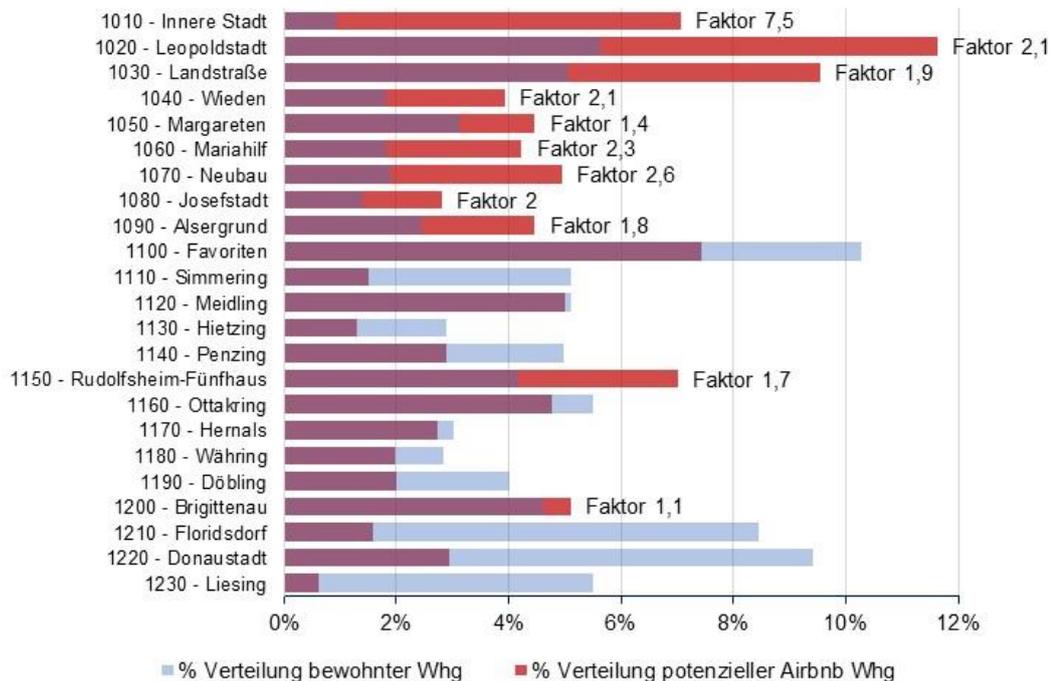


Abbildung 17: Verteilung von bewohnten Wohnungen und Airbnb-Wohnungen nach Bezirk (eigene Darstellung)

Obwohl Daten zu Hauptwohnsitzen und bewohnten Wohnungen existieren, fallen Airbnb-Wohnungen in keine der beiden Kategorien. Es kann sich um Nebensitzwohnungen handeln (bei privaten Vermietern), oft geht es aber um die Wohnungen, die von dieser Statistik nicht erfasst sind. Die Diskussion, ob Airbnb eine Gefährdung für den lokalen Wohnmarkt ist, erscheint bei 4.000 Airbnb-Wohnungen in einem Gesamtmarkt von über 1,2 Millionen Wohnungen überspitzt. Jedoch könnte die Verteilung der Airbnb-Wohnungen mit Fokus auf die Innenstadt, die auch für Einheimische eine beliebte Wohnlage darstellt, mittelfristig zu einem Problem werden. Außerdem wird weiters ein starkes Wachstum erwartet, das zukünftig unangenehme Dimensionen annehmen könnte.

3.3.3 Airbnb als Konkurrenz zum Hotelmarkt

Zu eruieren ist die Frage, ob die Kurzzeitvermietung über Airbnb und andere Anbieter komplementär oder substitutiv zum klassischen Hotelmarkt ist. Komplementär würde bedeuten, dass Hotelgäste auch Airbnb-Gäste sind und somit ein Wettbewerb zur Hotellerie besteht. Substitutiv bezeichnet die Situation, dass Airbnb-Gäste üblicherweise nicht in Hotels übernachten, sondern den Zielmarkt für Beherbergungsbetriebe erweitern und kein direkter Wettbewerb zur Hotellerie

besteht. Letzteres wird häufig im Zusammenhang mit größeren oder einzigartigen Vermietungsobjekten erwähnt, die von der traditionellen Hotellerie nicht angeboten werden, beispielsweise die Vermietung eines Ski-Chalets oder Baumhauses.

Studienergebnisse zeigen ein gemischtes Bild. Im Jahr 2017 hat STR, die weltweit größte Hoteldaten- und Benchmarking-Firma, die Auswirkungen von Airbnb in 13 Märkten analysiert (Barcelona, Boston, London, Los Angeles, Mexico City, Miami, New Orleans, Paris, San Francisco, Seattle, Sydney, Tokyo und Washington, D.C). Der Untersuchungszeitraum war Dezember 2013 bis Juli 2016. Die Haupteckdaten waren die folgenden:

- Die Airbnb-Belegung war in den Märkten am höchsten, in denen auch die Hotelbelegung hoch war;
- Die Hotelbelegung war signifikant höher als die Airbnb-Belegung;
- Der Marktanteil von Airbnb blieb klein (unter 4 %);
- Airbnb-Gäste haben generell eine längere Aufenthaltsdauer;
- Der Anteil von Geschäftsreisenden in Airbnb-Unterkünften war bedeutend tiefer als der von Freizeitreisenden;
- Die Hoteldurchschnittsraten sind höher als bei Airbnb.

Das Fazit lautete, dass Airbnb den Wettbewerb in Bewegung setzt, ein negativer Einfluss auf den Hotelmarkt aber nicht nachzuweisen ist.

Im Jahr 2017 fand eine Studie von Zervas et al. über den texanischen Hotelmarkt heraus, dass Airbnb einen Einfluss auf den Hotelmarkt hat, jedoch nicht auf alle Preissegmente. Am meisten betroffen waren Hotels im niedrigen Preissegment sowie Hotels, die keinen Geschäftstourismus bedienen (Busch et al, 2019). Hier ist anzumerken, dass Airbnb durch die Zusammenarbeit mit WeWork seit 2017 versucht, den Geschäftstourismus abzugreifen. In sechs Städten wurde Geschäftstouristen beim Buchen einer Airbnb-Unterkunft auch ein WeWork-Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt (Mest, 2017). Jüngere Studien zeigen erstmals eine Auswirkung auf den Luxushotelmarkt. Die Studie von Dogru aus 2019 erklärt diese Auswirkung mit der gestiegenen Nachfrage nach einzigartigen Unterkünften im Hochpreissegment. Gleichzeitig folgert der Autor, dass die am wenigsten betroffenen Hotels Nichtmarkenhotels und Häuser im Midscale-Bereich sind, möglicherweise weil das Angebot preislich identisch zu Airbnb ist und weil sich unabhängige Hotels bereits durch Einzigartigkeit abgrenzen (Bsp. Familien- oder Designhotels). Eine auf San Francisco basierende Studie aus 2018 von Blal et al. räumt der Airbnb-Auswirkung ebenfalls eher qualitative statt quantitativer Gründe ein. Je höher die Zufriedenheit

mit der Airbnb-Unterkunft war, desto tiefer war der RevPAR⁵ für die Hotels in der jeweiligen Stichprobe.

Die Frage, wie groß die generelle Einwirkung von Airbnb auf Hotelmärkte ist, bleibt unbeantwortet. Hotels können aktiv gegen die Airbnb-Konkurrenz vorgehen, indem sie selbst über Airbnb inserieren. Laut den Airbnb-Richtlinien sollten gelistete Hotels einen einzigartigen und unabhängigen Stil und eine Umgebung haben, wie ein Boutiquehotel. Besonders gefragt sind Hotels mit pulsierenden öffentlichen Bereichen und individuell designten Zimmern (Airbnb, 2022j).

Im Jahr 2021 wurden in Wien 347 Hotelbetriebe⁶ mit 31.835 Zimmern und 63.363 Betten registriert (Stadt Wien, 2022g). Das ständige Airbnb-Angebot beträgt gemäß Kapitel 3.3.1 circa 8.200 Inserate (Wohnung, Zimmer, Bett), die mindestens eine Nacht pro Jahr verfügbar sind. Bei Betrachtung der Zahlen könnte Airbnb einen großen Mitbewerber darstellen. Wie in der Einleitung erklärt, kommt es aber darauf an, ob die Bedürfnisse von Airbnb-Gästen mit denen von Hotelgästen deckungsgleich sind. Weiters sind auf Airbnb viele Anbieter von Serviced Apartments vertreten, die längere Aufenthalte über mehrere Wochen und Monate verkaufen. Dafür eignen sich Hotelzimmer nur bedingt, was ein weiteres Ausschlusskriterium für den direkten Wettbewerb darstellt.

Letztlich darf die Frage, ob der Hotelmarkt überhitzt ist, nicht ausgelassen werden. Zwischen 2010 und 2016 sind in Wien 43 neue Hotels mit insgesamt 6.800 zusätzlichen Zimmern auf den Markt gekommen, obwohl 700 Zimmer (17 Betriebe) in den folgenden vier Jahren wieder vom Markt verschwanden (Stadt Wien, 2022g). Die Hotelauslastung wird stark durch Messen getrieben, die durch die Coronapandemie aber einen abrupten Halt erfuhren und in dieser Form wahrscheinlich nicht zurückkehren werden. Laut Statistik Wien (2022) gab es 2021 bereits 64 Betriebe mit insgesamt 2.700 Zimmern weniger am Markt als noch im Jahr 2020. Mit einer durchschnittlichen Zimmeranzahl von 40 betrifft das viele kleine, möglicherweise familienbetriebene Hotels, die wahrscheinlich der Coronapandemie zum Opfer gefallen sind.

⁵ RevPAR: Revenue Per Available Room – eine Performancekennzahl in der Hotellerie

⁶ Einschließlich Saisonhotels (Studentenheime), exklusive Jugendherbergen, Ferienwohnungen und Privatquartiere.

3.3.4 Conclusio

Der Markt an Airbnb-Wohnungen lässt sich aufgrund der Datenbasis nur annäherungsmäßig quantifizieren. Eine große Dunkelziffer bleibt bestehen, nicht zuletzt, weil Anbieter dieselben Unterkünfte auf verschiedenen Plattformen bewerben können. Zahlenmäßig liegen die permanent auf Airbnb verfügbaren Wohnungen noch weit unter dem Gesamtmarkt, das Phänomen bleibt aber dynamisch.

3.4 Kurzzeitvermietung und die Coronapandemie

Im März 2020 kam die ganze Welt zum Stillstand. Die Coronapandemie hat die Bevölkerung vielerorts in einen Lockdown gezwungen und einen noch nie dagewesenen Stopp an Reisen herbeigeführt. Dieser Einbruch an Reisetätigkeit sowohl im geschäftlichen wie auch im privaten Bereich entzog der Kurzzeitvermietung die Daseinsberechtigung. Einerseits gab es durch die zahlreichen Reisebeschränkungen keine Nachfrage, andererseits ging auch das Angebot zurück, sei es durch Beherbergungsverbote oder weil Menschen ausnahmslos in ihren Eigenheimen blieben und diese deshalb nicht vermieten konnten. Im Sommer 2022, circa zwei Jahre nach dem Ausbruch von Covid-19, hat sich das Reiseverhalten geändert. Airbnb und Vrbo nennen ähnliche Trends, die sie aus dem Buchungsverhalten ihrer Gäste ableiten (Vrbo, 2021 & 2022b, Airbnb 2022a).

3.4.1 Workations und längere Aufenthalte

Mittlerweile ermöglichen es viele Firmen ihren Arbeitnehmern, außerhalb des Büros zu arbeiten, teilweise sogar im Ausland. Die Kombination aus Arbeit (Work) und Freizeit (Vacation) schlägt sich direkt im Buchungsverhalten nieder. Vrbo sieht einen Anstieg von 68 % bei den Buchungen für Aufenthalte zwischen 21 und 30 Tagen (Vrbo, 2021 & 2022b). Die Verweildauer bei Airbnb hat sich um 15 % verlängert und die Langfristaufenthalte von 28+ Tagen zeigen das schnellste Wachstum. Airbnb selbst erlaubt seinen Mitarbeitern seit April 2022, von überall im Land zu arbeiten. Seit September 2022 sind gemäß der ‚Live and Work Anywhere Policy‘ auch 90 Tage Aufenthalt im Ausland erlaubt (Airbnb, 2022c). Gleichzeitig hat Airbnb das Programm ‚Split Stays‘ eingeführt. Menschen, die länger unterwegs sind, sollen so die Möglichkeit haben, mehrere Destinationen zu kombinieren. Im Juli 2022 hat Airbnb ein Update zu seiner Policy veröffentlicht. Das Unternehmen wird zukünftig proaktiv mit 20 weltweiten Destinationen zusammenarbeiten, um es Gästen zu erleichtern,

von diesen Destinationen aus zu arbeiten. In Österreich zählt das Salzkammergut zu den ausgewählten Orten (Airbnb, 2022e).

3.4.2 Suche nach Ruhe

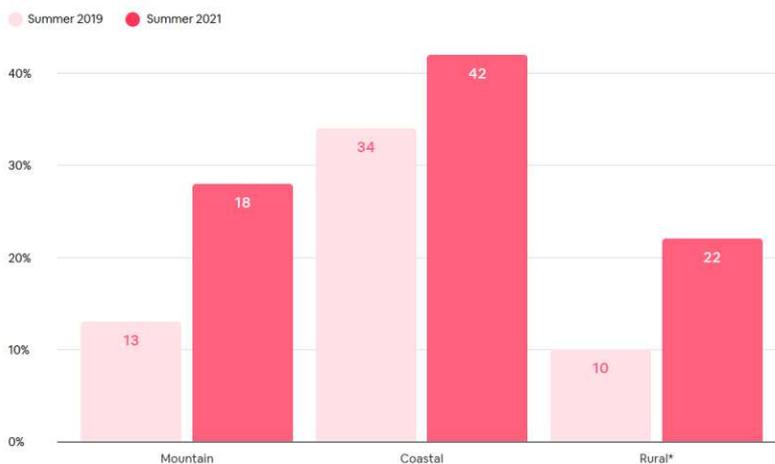
Ein Trend aus der Pandemie, den Stadtzentren und Menschenmassen zu entkommen, scheint sich fortzusetzen. Airbnb verzeichnete in Q4 fast 45 % mehr Beherbergungsnächte in außerstädtischen Unterkünften als in Q4 2019 (vor der Pandemie). Vrbo vermietete 85 % mehr Nächte in Chalets als im Vorjahr. Gleichzeitig sind auch Destinationen in der Nähe von Gewässern im Trend. Laut Airbnb ist das Angebot in diesen Regionen stark gestiegen. Die Anzahl der Listings in Q2 2022 war so hoch wie nie zuvor.

Searches for certain types of unique homes on Airbnb have exploded since 2019



Abbildung 18: Suchanfragen für einzigartige Airbnb-Kategorien seit 2019 (Airbnb, 2021b)

Share of travel to natural settings



* Rural listings compare 2015 to 2021

Abbildung 19: Prozentualer Anteil an Reisen nach Zielart (Airbnb, 2021b Report on Travel & Living)

Im Jahr 2021 hat Airbnb die Initiative ‚Landleben auf Airbnb‘ gestartet. Dafür werden Kooperationen mit lokalen Partnern eingegangen, um rurale Übernachtungsmöglichkeiten zu vermarkten, und gleichzeitig werden Seminare für potenzielle Hosts angeboten, in denen die Möglichkeiten des ländlichen Tourismus und des Gastgeberturns vermittelt werden. In Österreich arbeitet Airbnb mit „Urlaub am Bauernhof“, einer Organisation, die bereits seit 30 Jahren besteht und 2.200 der schönsten Bauernhöfe Österreichs zusammenführt (Airbnb, 2021c).

Der Vorstand von HomeToGo prophezeit, dass Reisende die Sicherheit von Privatunterkünften zukünftig den überfüllten Hotels vorziehen werden und vermehrt abgeschiedene, leicht mit dem Auto erreichbare Inlanddestinationen aufsuchen werden. Dazu hat HomeToGo die ‚Find Accommodations Near You‘-Funktion gelauncht, um Menschen eine Auszeit in der Nähe ihres Wohnorts zu ermöglichen (HomeToGo, 2022). Eine Analyse der Gästeherkunftsdaten zwischen April/Mai 2019 und April/Mai 2020 von Airdna zeigt, dass sich die durchschnittliche Anreisedistanz zu Feriendomizilen im Jahr 2020 reduziert hat – ein weiteres Argument dafür, dass Gäste Destinationen in der Nähe buchen, die einfach mit dem Auto erreichbar sind (Airdna, 2020). Anzumerken ist, dass im Analysezeitraum weitreichende Reiseeinschränkungen gültig waren, sodass die Wahl eines näherliegenden Zieles eventuell nur unfreiwillig erfolgte.

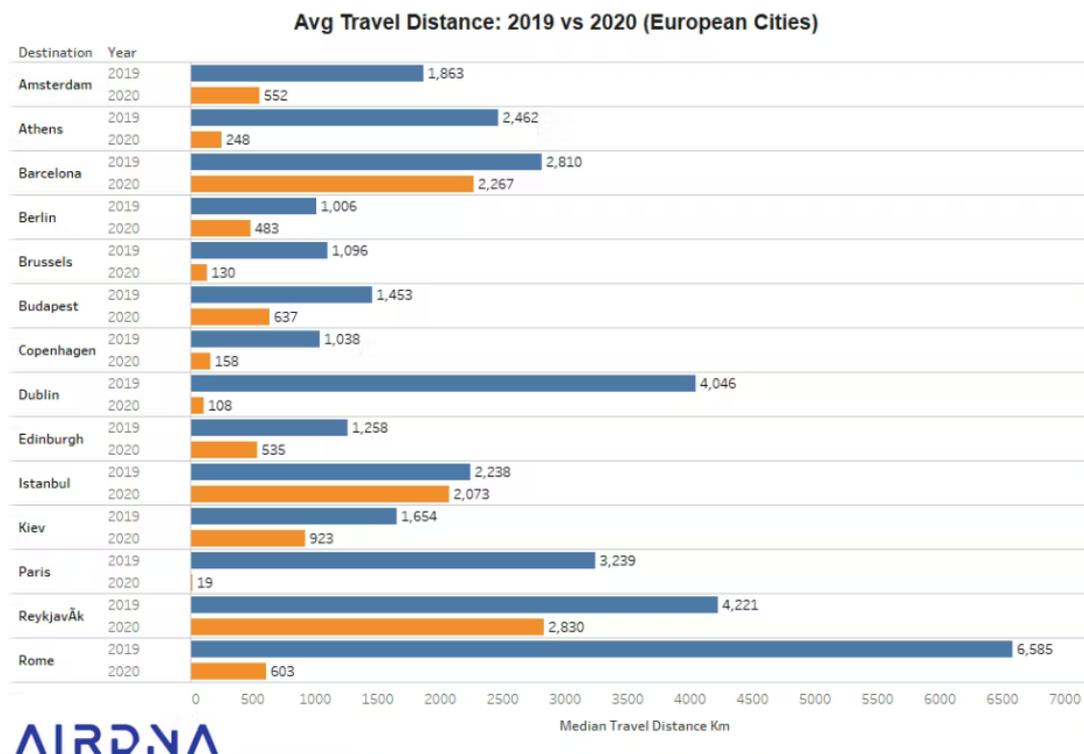


Abbildung 20: Durchschnittliche Anreisedistanz nach Urlaubsziel (Airdna, 2020)

3.4.3 Längere Buchungsvorlaufzeit und größeres Reiseaufkommen

Beide Anbieter bestätigen, dass Gäste vermehrt früher buchen als noch vor der Pandemie und trotz neuer Covid-Varianten und geopolitischer Ereignisse (Ukrainekrieg) reisen. Die Nachfrage nach urbanen Unterkünften kehrt ebenfalls zurück. Laut dem Airbnb-Shareholder-Letter verzeichnete die Firma in Q2 2022 die meisten Buchungen seit ihrem Bestehen.

Quarterly Summary

	2019				2020				2021				2022	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Nights and Experiences Booked	81.3M	83.9M	85.9M	75.8M	57.1M	28.0M	61.8M	46.3M	64.4M	83.1M	79.7M	73.4M	102.1M	103.7M
Y/Y					(30)%	(67)%	(28)%	(39)%	13%	197%	29%	59%	59%	25%
Y/2019									(21)%	(1)%	(7)%	(3)%	26%	24%
Gross Booking Value	\$10.0B	\$9.8B	\$9.7B	\$8.5B	\$6.8B	\$3.2B	\$8.0B	\$5.9B	\$10.3B	\$13.4B	\$11.9B	\$11.3B	\$17.2B	\$17.0B
Y/Y					(32)%	(67)%	(17)%	(31)%	52%	320%	48%	91%	67%	27%
Y/2019									3%	37%	23%	32%	73%	73%
Gross Booking Value per Night and Experience Booked (or ADR)	\$122.36	\$117.14	\$112.39	\$112.63	\$118.45	\$114.18	\$129.95	\$127.56	\$159.82	\$161.45	\$149.15	\$153.61	\$168.07	\$163.74
Y/Y					(3)%	(3)%	16%	13%	35%	41%	15%	20%	5%	1%
Y/2019									31%	38%	33%	36%	37%	40%

Abbildung 21: Shareholder-Letter Q2 – Quartalsübersicht der Einnahmen und Buchungen (Airbnb, 2022d)

3.4.4 Pandemiebedingter Wechsel zur Langzeitvermietung

Es ist zu klären, ob durch die Pandemie die Nachfrage für Kurzzeitvermietung so eingebrochen ist, dass Vermieter ihre Wohnobjekte wieder dem klassischen Langzeitwohnen zur Verfügung stellen. Der Immobilienanbieter Immoscout24 war bereits im Juni 2020 zu einer Aussage bereit: In Wien habe sich das Angebot von Kleinwohnungen bis 60 m² im April verdoppelt, im Vergleich zum Januar 2020. Dies soll die Abkehr von Airbnb beweisen (Der Standard, 2020). Eine empirische Studie der TU Wien unterstützt diese Aussage. In der Studie wurde der Zuwachs der Wohnungsinserate in vier österreichischen Städten im April und Mai 2020 auf zwei Immobilienplattformen untersucht. Zusätzlich wurde das Angebot an möblierten Mietwohnungen untersucht, da diese dem Airbnb-Profil am meisten entsprechen.

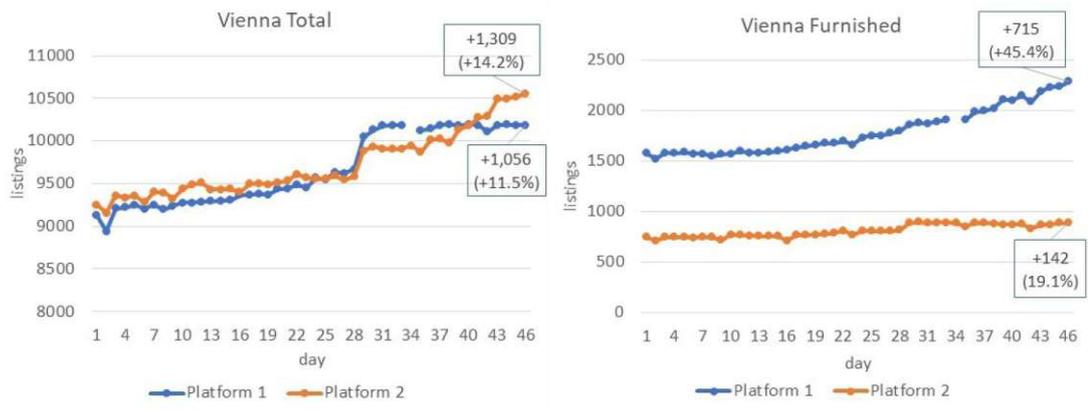


Abbildung 22: Anzahl der Wohninserate 31.03.–31.05.2020 gesamt und möbliert (Kadi et al., 2020)

Der starke Anstieg vor allem der möblierten Mietobjekte stützt die Hypothese, dass Airbnb-Wohnungen wieder dem normalen Wohnungsmarkt zugeführt wurden. Auffälligerweise hat sich jedoch die Mietzinshöhe kaum verändert, was bedeuten würde, dass frühere Airbnb-Wohnungen zum gleichen Preis zur Langzeitmiete angeboten werden (Kadi et al, 2020).

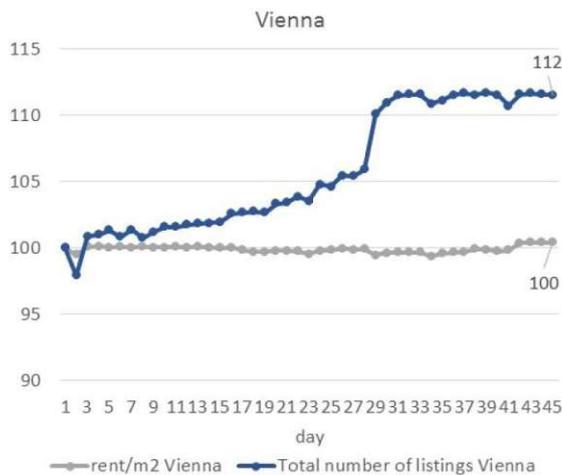


Abbildung 23: Mietzinsentwicklung 31.03.–31.05.2020 (Kadi et al., 2020)

3.4.5 Conclusio

Pandemiebedingt hat sich das Buchungsverhalten für Airbnb-Unterkünfte stark verändert. Eine Präferenz zu näheren und ländlicheren oder ruhigeren Destinationen sowie längeren Arbeits-Freizeit-Aufenthalten löst die üblichen kürzeren Aufenthalte von Vorpandemiezeiten ab. Die Erholung des Tourismus seit Frühling 2022 zeigt aber auch, dass sich diese Trends kurzfristig wieder ändern können. Überfüllte Flughäfen, überlastete Zugstrecken und ausgebuchte Ferienresorts sprechen eher gegen die oben genannten Trends. Wie nachhaltig diese Veränderungen im Reise- und Unterkunftssektor sind, bleibt zu beobachten.

4 Gesetzliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung via Airbnb

Dieses Kapitel soll einen Überblick darüber geben, in welchem gesetzlichen Rahmen eine Kurzzeitvermietung über Airbnb für *private Vermieter* erlaubt ist. Die Rechtslage in Österreich und Wien ist komplex und während mittlerweile zahlreiche Richtlinien für Vermieter zu den bestehenden Gesetzen existieren,⁷ ist die Interpretation respektive die Ausführung dieser Gesetze teilweise intransparent und nicht nachvollziehbar. In den Unterkapiteln werden diverse Gerichtsurteile präsentiert, die weiter darstellen, dass die laufende Rechtsprechung nicht konsequent ist.

4.1 Vertragsverhältnisse bei Kurzzeitvermietung

Bevor die rechtlichen Bestimmungen diskutiert werden, muss aufgezeigt werden, wie die Vertragsverhältnisse zu verstehen sind. Bei der Vermietung einer Unterkunft via Airbnb sind drei Parteien involviert: der Gastgeber, der Gast und Airbnb. Es bestehen also drei Vertragsverhältnisse (Kroner & Gruber, 2015).

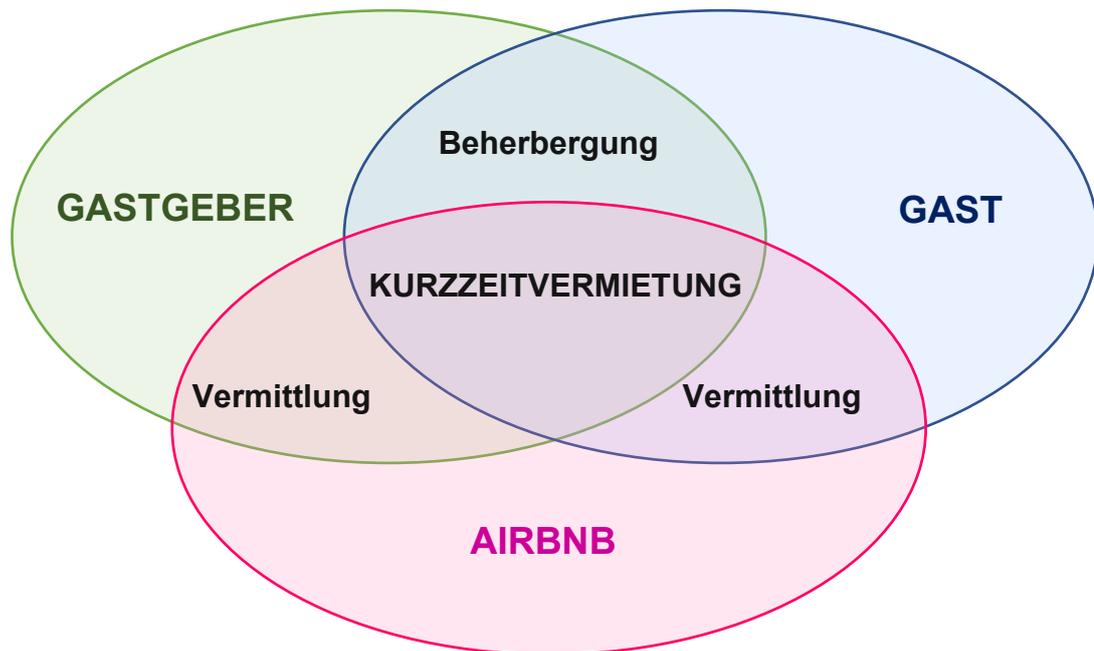


Abbildung 24: Vertragsverhältnisse Kurzzeitvermietung (eigene Darstellung)

⁷ Stadt Wien – Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke

WKO – Vermietung Touristische Beherbergung

Airbnb Help Center – Verantwortungsvolles Gastgeben in Österreich und Wien

4.1.1 Airbnb – Gastgeber

Nutzer von Airbnb (Gäste wie auch Gastgeber) werden als Mitglieder bezeichnet. Dies leitet sich aus dem Englischen ‚Member‘ ab und ist nicht im Sinne einer Mitgliedschaft der österreichischen Rechtsform ‚Verein‘ zu verstehen. Dieses Vertragsverhältnis wird durch die Nutzungsbedingungen (Letztstand 10.02.2022) geregelt. Vertragspartner in Europa ist Airbnb Travel LLC für vermietete Hotelzimmer und Airbnb Ireland UC (mit Sitz in Dublin, Irland) für alle sonstigen vermieteten Objekte. Anwendbares Recht in Europa sind laut Punkt 22 die irischen Gesetze. Die Geschäftsbedingungen heben jedoch hervor, dass für Verbraucher das geltende Verbraucherschutzgesetz Vorrang haben kann. Es wird mehrmals klargestellt, dass Airbnb kein Vertragspartner für die Vermietung zwischen Gastgeber und Gast ist und ebenso wenig als Immobilienmakler, Reisebüro oder Versicherer auftritt, wie dies in der Directive (EU) 2015/2302 definiert wird (Airbnb, 2022k). Weiters enthalten die Bedingungen eine Schlichtungsvereinbarung sowie einen Verzicht seitens des Gastgebers, an Sammelklagen in den Vereinigten Staaten teilzunehmen.

Airbnb betreibt ein Mediations-Center für Streitfragen zwischen Gastgeber und Gast, die sich vor allem um Schadensmeldungen oder Beschwerden im Zusammenhang mit Stornierungen und Stornierungsgebühren drehen. Airbnb nimmt durch das Mediations-Center Parteifunktion im Vertragsverhältnis zwischen Gast und Gastgeber ein. Diese Schiedsrichterfunktion wird von Kroner & Gruber (2015) kritisch hinterfragt.

4.1.2 Airbnb – Gast

Die ‚Guest Terms‘ regeln das Vertragsverhältnis zwischen Airbnb und Gästen (Nutzern). Diese klären vor allem die geltenden Stornierungs- und Rückerstattungsbedingungen.

4.1.3 Gastgeber – Gast

Grundsätzlich unterliegt dieses Vertragsverhältnis dem Recht des Staates, in dem das zu vermietende Objekt liegt, respektive in dem der Vermieter seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (wenn Mieter und Vermieter natürliche Personen sind, ihren gewöhnlichen Aufenthalt im selben Staat haben und die Vermietdauer bis zu sechs aufeinanderfolgende Monate beträgt). Dies leitet sich aus der Verordnung Rom I ab, die die Rechtswahl für vertragliche Schuldverhältnisse in Zivil- und Handelssachen regelt (Rom I-VO Art. 1 Abs. 1). Artikel 4 Abs. 1 lit c bestimmt diese

Rechtsform für die „Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen“, lit d regelt den Spezialfall für Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen bis zu sechs Monaten. Mit Einverständnis beider Parteien kann aber ein anderes Recht gewählt werden (Rom I-VO Art. 3. Abs. 2.).

4.2 Allgemeine rechtliche Grundlagen in Wien und Österreich

Ob eine Kurzzeitvermietung rechtlich erlaubt ist, muss in Wien anhand mehrerer Gesichtspunkte geprüft werden. In erster Linie wird die Frage der Widmung behandelt, genauer, ob und wann sich ein Objekt für die Kurzzeitvermietung eignet. Unter Widmung versteht man zweierlei; die **baurechtliche Widmung** oder Raumwidmung wird durch die Raumplanung (Flächenwidmungsplan) vorgegeben und richtet sich nach dem letztgültigen bewilligten Bauplan (z.B. Wohnraum, Büroraum, Geschäftsraum). Eine Umwidmung der baurechtlichen Raumwidmung ist laut W BO § 60 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtig. Die **zivilrechtliche oder wohnungseigentumsrechtliche Widmung** richtet sich nach der privatrechtlichen Einigung der Wohnungseigentümer (Karlberger & Oswald, 2016). Es wird im Wohnungseigentumsvertrag (oder möglicherweise später durch schriftliche Zustimmung) für jedes Objekt eine Widmung einschließlich erlaubter Nutzung festgelegt. Eine wohnungsrechtliche Widmungsänderung ist eine Verfügungsmaßnahme und bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Dieser Aspekt wird im Kapitel 4.4 WEG vertieft.

Als nächstes muss die tatsächliche Vermietung näher betrachtet werden. Hier stellt sich vorwiegend die Frage der Gewerblichkeit. Laut österreichischer Gesetzgebung kann die Kurzzeitvermietung in eine der folgenden vier Kategorien fallen:

Überlassung von Wohnräumen zum Gebrauch (keine Gewerblichkeit)

1. Bloße Raumvermietung
2. Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung

Beherbergung (Gewerblichkeit)

3. Gastgewerbe in der (freien) Betriebsart gemäß § 111 Abs. 2 Z. 4 GewO 1994 (inkl. Schutzhütten)
4. Gastgewerbe gemäß § 111 Abs. 1 Z. 1 GewO 1994

Ob die Vermietung in die Beherbergung fällt, hat weitreichende Konsequenzen für Bewilligungen und Abgaben, wie in den folgenden Kapiteln dargestellt wird.

In weiterer Folge werden die relevanten Gesetze vorgestellt und Schlussfolgerungen getroffen. Ob die Kurzzeitvermietung zulässig ist, muss in der Gesamtheit analysiert werden. Nur weil sie laut einem Gesetz erlaubt ist, heißt es nicht, dass nicht andere Beschränkungen auch anwendbar sind.

4.3 Alleineigentum und schlichtes Miteigentum

Problemlos ist die Kurzzeitvermietung im privatrechtlichen Bereich für Alleineigentümer. Alleineigentümer einer Immobilie können frei entscheiden, wie sie ihr Objekt nutzen möchten (ABGB § 353, § 354), dennoch können öffentlich-rechtliche Beschränkungen greifen. Dies wird in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert.

Schlichtes Miteigentum bezeichnet den ideellen (also keinen bestimmten) Anteil an einer Liegenschaft. Laut § 829 ABGB kann jeder Teilhaber über seinen Eigentumsanteil allein verfügen. Oft reicht dies jedoch nicht aus, da es sich lediglich um den ideellen und nicht den realen Teil der Immobilie handelt. Unter gewissen Umständen ist eine Bestimmungsvereinbarung inklusive der Zustimmung aller Miteigentümer notwendig (§ 828 ABGB).

4.4 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG)

Im Gegensatz zum schlichten Miteigentum hat der Miteigentümer beim Wohnungseigentum an einer Liegenschaft ein „dingliches Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“ (§ 32 Abs. 1 WEG). Es steht ihm also grundsätzlich frei, was er mit dem Wohnungseigentumsobjekt macht. Dieses Recht ist im Grundbuch eingetragen (§ 5 Abs. 3 WEG). Der 5. Abschnitt, genauer § 16, regelt weiter, wie das Eigentumsobjekt genutzt werden darf. § 16 Abs. 2 WEG befugt den Wohnungseigentümer zu Änderungen (inklusive Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt. Ziffer 1 führt weiter aus, dass diese Änderungen keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer zur Folge haben dürfen.

§ 16 des WEG wurde zum Dreh- und Angelpunkt der Rechtsprechung in Verbindung mit der Kurzzeitvermietung eines Wohnobjekts über Airbnb, da die zivilrechtliche Widmung einer Unterkunft laut WEG möglicherweise keine Kurzzeitvermietung zulässt und einer Änderung bedarf. Die wohnungseigentumsrechtliche Widmung ist

im Wohnungseigentumsvertrag ersichtlich und kann beispielsweise folgende Kategorien vorsehen (WKO, 2021b):

- Wohnzwecke
- Wohnzwecke und Geschäftstätigkeiten, die gewöhnlich in einer Wohnung ausgeübt werden (z. B. Arztpraxen)
- Allgemeine Geschäftszwecke
- Bestimmte Geschäftszwecke
- Garagen oder KFZ-Abstellplätze

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, da die Widmung und Nutzung einer selbständigen Räumlichkeit allein von der Einigung der Wohnungseigentümer abhängen.

Die laufende Rechtsprechung stuft eine Airbnb-Vermietung als Verfügungsmaßnahme ein, also eine zustimmungspflichtige Änderung, da schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten (vorwiegend durch die ständig wechselnden Gäste, Lärmbelästigungen oder übermäßigen Müll). Die WEG-Novelle 2022 hat dies mit einem klärenden Satz bestätigt. § 16 Abs. 2 WEG wurde ergänzt durch: „Die Änderungen **bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer**, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer **möglich** ist.“

In der Praxis ist die Einholung der Zustimmung *aller* Wohnungseigentümer oft schwer umsetzbar. Viele Eigentümer wohnen nicht im Objekt und haben die Verwaltung ihres Objekts (an eine Hausverwaltung) abgegeben. Diese Eigentümer zu erreichen, kann sich deshalb als schwierig erweisen. Sind die Eigentümer juristische Personen, kann die Kontaktaufnahme zusätzlich erschwert werden. Können die Miteigentümer nicht erreicht werden, so kann die Zustimmung durch ein Außerstreitverfahren gemäß WEG § 52 Abs. 1 Z. 2 iVm WEG § 16 Abs. 2 ersetzt werden. Zuständig ist das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist (WEG § 52 Abs. 1). Ein Gerichtsurteil über ein Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit einer Widmungsänderung aufgrund von Kurzzeitvermietung konnte von der Autorin nicht gefunden werden.⁸

⁸ Gerichtsurteil 5 Ob 20/84 befasst sich mit einem generellen Beispiel für eine wohnungseigentumsrechtliche Widmungsänderung von Wohnen zu Büro (nicht im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung).

In der jüngeren Vergangenheit zeichnet sich eine Tendenz ab, dass Bauträger eine Vorwegzustimmung zur Kurzzeitvermietung bereits im Wohnungseigentumsvertrag verankern (oder seltener umgekehrt, direkt ausschließen), da das Phänomen an Beliebtheit gewinnt und eine nachträgliche Zustimmung der Miteigentümer sehr mühsam ist. Wohnrechtsexperten Rosifka (Arbeiterkammer) und Kothbauer (Online Hausverwaltung, FH-Dozent) sind sich uneinig, ob dies laut WEG zulässig ist (Putschögl, 2018).

4.4.1 Beispiele aus der Judikatur

Urteil des Obersten Gerichtshofes 3 Ob 158/11y

Der Oberste Gerichtshof entschied, dass es sich hier nicht um die reine Raumvermietung, sondern um einen Beherbergungstatbestand handle. Konkret ging es um die Vermietung von zehn Wohnungen mit insgesamt 34 Betten zu touristischen Zwecken für kurzfristige Aufenthalte über Onlineplattformen inklusive der Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern sowie der Endreinigung. Die vermieteten Objekte entsprachen circa einem Drittel der im Haus verfügbaren Wohnungen. Das Gericht erachtete diese Vermietung nicht mehr als Wohnnutzung, weshalb eine Widmungsänderung notwendig sei. Das Gericht lehnte die Argumentation ab, dass diese Praxis bereits jahrelang von den Nachbarn toleriert wurde und somit eine konkludente Zustimmung zur Umwidmung anzunehmen sei. Ferner wurde durch die starke Frequentierung durch wechselnde Gäste angenommen, dass es zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer kommt.

Urteil des Obersten Gerichtshofes 5 Ob 59/14h

Der Oberste Gerichtshof entschied auch hier, dass die Vermietung einer Wohnung an 2–4 Personen über das Internet und den örtlichen Tourismusverband für 2–30 Tage (also kurzfristig) eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung darstellt. Obwohl es sich hier nur um eine Wohnung in einem Gebäude mit sonst voll und langfristig vermieteten Wohnungen handelt, wird auch hier eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Wohnungseigentümer angenommen, durch die zwangsläufig höhere Frequentierung des Wohnhauses. Die Widmungsänderung der Wohnung bedarf also der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Mit den Urteilen **3 Ob 173/21v** und **5 Ob 16/21w** hat der Oberste Gerichtshof in ähnlichen Sachverhalten klargestellt, dass schlichte Miteigentümer (5 Ob 16/21w) und Wohnungsgebrauchsberechtigte (3 Ob 173/21v) Wohnungseigentümern nicht

gleichgestellt sind und das WEG nicht analog angewendet werden kann. Von ihnen wird für die vorliegende touristische Vermietung keine Zustimmung benötigt und sie haben auch keine Parteistellung, um eine solche anzufechten.

4.4.2 Conclusio

Die laufende Rechtsprechung zeigt, dass die Kurzzeitvermietung, wenn nicht bereits durch die zivilrechtliche Widmung als zulässig erachtet, eine Verfügungsmaßnahme darstellt. Es besteht eine Zustimmungspflicht aller Wohnungseigentümer.

4.5 Mietrechtsgesetz 1981 (MRG)

Zentral für das Mietrechtsgesetz ist der Schutz der Mieter, vor allem in den Bereichen Mietzinsbildung (§ 15 MRG, § 45 MRG) und Kündigungsrechte (§ 29–36 MRG, § 46 MRG). Für die Vermietung von Zimmern und Wohnungen über Airbnb stellt sich die Frage, ob das Mietrechtsgesetz anwendbar ist.

4.5.1 Vertragsverhältnis: Gastgeber – Gast

Das MRG gilt für „die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art [...], samt den etwa mitgemieteten [...] Haus- oder Grundflächen [...] und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte.“ (§ 1 Abs. 1 MRG)

Ausnahmetatbestände: In folgenden Fällen gilt das MRG *nicht*:

- Umkehrschluss: für Pachtverträge
- MRG § 1 Abs. 2 Z. 1: Mietgegenstände, die im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens vermietet werden
-> *anwendbar, falls das Airbnb-Objekt als gewerblich eingestuft ist (siehe Kapitel 4.7 GewO)*
- MRG § 1 Abs. 2 Z. 2: Dienstwohnungen
-> *anwendbar für Airbnb, wenn Mietdauer <30 Tage (sonst keine Kurzzeitvermietung)*
- MRG § 1 Abs. 2 Z. 3: Mietverträge von Wohnungen der Kat. A oder B über maximal sechs Monate, wenn der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet.
-> *nurwendbar für Airbnb, wenn Mietdauer <30 Tage (sonst keine Kurzzeitvermietung)*

- MRG § 1 Abs. 2 Z. 4: Wohnungen oder Wohnräume als Zweitwohnung zum Zwecke der Erholung, solange der Mieter daneben einen Hauptwohnsitz (möglicherweise auch im Ausland) hat
-> *anwendbar für die klassische Kurzzeitvermietung über Airbnb*
- MRG § 1 Abs. 2 Z. 5: Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten
-> *anwendbar für Airbnb-Objekte in Ein- und Zweifamilienhäusern*

Im Allgemeinen ist das MRG also für die Kurzzeitvermietung nicht anwendbar, da in den meisten Fällen MRG § 1 Abs. 2 Z. 1 oder Z. 4 zutrifft. Handelt es sich um eine Vollaussnahme der MRG-Bestimmungen, unterliegt die Vermietung via Airbnb den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Bestandsverträge werden in ABGB § 1090 ff. geregelt und definiert als: „Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis“. Der Bestandsvertrag wird zum Mietvertrag, wenn „sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt“ (ABGB § 1091).

4.5.2 Vertragsverhältnis: Eigentümer – Gastgeber (Untervermietung)

Ist der Unterkunftgeber selbst Mieter, so ist die Weitergabe der Unterkunft an einen Dritten eine Untervermietung. Dies ist ergo ebenfalls der Fall, wenn über Airbnb vermietet wird. Für den Vermieter stellt sich die Frage, ob der Mieter das überhaupt darf. Kurz gesagt, ja er darf, wenn das Objekt nicht zur Gänze untervermietet und wenn keine zu hohe Gegenleistung verlangt wird. Hält sich ein Mieter nicht daran, so hat der Vermieter das Recht eine Kündigung gegen den Mieter aussprechen.

Im Vollenwendungsbereich des MRG bestehen Regelungen zur Untervermietung. Laut § 11 Abs. 1 MRG besteht ein Untermietverbot, wenn:

- § 11 Abs. 1 Z. 1: der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
- § 11 Abs. 1 Z. 2: der Untermietzins unverhältnismäßig hoch ist,
- § 11 Abs. 1 Z. 3: die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt,
- § 11 Abs. 1 Z. 4: wenn Grund zur Sorge besteht, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Unterliegt der Mietgegenstand dem Teilanwendungsbereich, gelten die Bestimmungen laut § 11 MRG nicht. Jedoch stehen dem Vermieter (=Eigentümer)

Kündigungsrechte gemäß § 30 MRG zu. Der Vermieter darf aus wichtigem Grund kündigen. Dieser besteht beispielsweise, wenn der Mietgegenstand ganz weitergegeben wird oder wenn eine zu hohe Gegenleistung für die teilweise Überlassung besteht (§ 30 Abs. 2 Z. 4 MRG). Sowohl im Voll- wie auch im Teilanwendungsbereich des MRG heißt dies, dass nur ein Wohnungsteil untervermietet werden darf und der verlangte Mietzins angemessen sein muss (§ 26 Abs. 2 MRG).

Urteil des Obersten Gerichtshofes 7 Ob 189/17w

In der Rechtsprechung aus 2017 wurde zum ersten Mal ein Fall behandelt, in dem die Mieterin ihre Wohnung durch Onlineplattformen für kurze Intervalle untervermietet hat. Die Vermieterin hatte die Kündigung auf Basis von § 30 Abs. 2 Z. 4 MRG ausgesprochen. Da die Mieterin selbst in der Wohnung wohnte, wenn sie nicht an Touristen vermietet wurde, war der erste Tatbestand von Z. 4 nicht erfüllt. Die Wohnung wurde für ein hohes Entgelt weitervermietet; laut laufender Rechtsprechung ist bei einem Untermietzins, der den Hauptmietzins um 100 % übersteigt, der Kündigungsgrund gegeben.

Dieses Urteil ist maßgebend für die Kurzzeitvermietung, wenn es sich um eine Untervermietung handelt.

Kommt allein das ABGB zum Zuge (im Falle einer MRG-Vollausnahme), ist die Untervermietung laut § 1098 ABGB gestattet, solange „es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Vertrag nicht ausdrücklich untersagt worden ist.“

In Wiener Gemeindebauten ist die Kurzzeitvermietung explizit verboten. Für Gemeindebauten, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, wird dies im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) § 8 Abs. 3 geregelt (seit Novelle 2019). Da in der Vergangenheit vermehrt Gemeindewohnungen auf Airbnb vermietet wurden, hatte die Stadt Wien 2021 gegen Airbnb geklagt und erstinstanzlich wurde die Kurzzeitvermietung in Gemeindebauten durch das Handelsgericht Wien verboten. Das Oberlandesgericht Wien bestätigte dies zweitinstanzlich nach einer Berufung durch Airbnb. Airbnb hat danach keine weitere Berufung gegen das Urteil eingebracht und folglich alle Mietobjekte in Gemeindebauten in Wien von der Plattform entfernt. Da die Stadt Wien Revision eingebracht hat, steht ein letztinstanzliches Urteil durch den OGH noch aus (Der Standard, 2022).

4.5.3 Conclusio

Das Urteil OGH 7 Ob 189/17w zeigt, dass die Untervermietung zu einem unverhältnismäßig hohen Untermietzins ein Kündigungsgrund laut MRG darstellt. Wenn die Gastgeber diesen Tatbestand vermeiden wollen, besteht auch keine Aussicht auf hohe Gewinne bei der Kurzzeitvermietung. Möglicherweise werden Gastgeber dann sorgfältiger abwägen, ob sie Fremde in ihr Zuhause lassen wollen. Diejenigen, die es trotzdem machen, betonen die ursprüngliche Idee der Sharing Economy, nämlich die Förderung des Austausches in der Community ohne primäre Gewinnerzielung.

4.6 Bauordnung für Wien 1930 (BO Wien)

Die Wiener Bauordnung vereint, im Vergleich zu anderen Bundesländern, verschiedene Gesetze (z. B. das Raumplanungsgesetz). Die Wiener Wohnzone existiert seit 1991; mit der Novelle LGBl 1991/37 wurde § 7a eingeführt. Alle bestehenden Schutzzonen in Wien sowie Wohngebiete und gemischte Baugebiete in den Bezirken 1 bis 9 und 20 werden damit automatisch als Wohnzonen ausgewiesen. Sie sollen zum Erhalt und der Sicherung von genügend Wohnraum (speziell in der Innenstadt) für die Bevölkerung dienen, andererseits stellen sie ein Instrument zur ausgewogenen Stadtentwicklung dar (Holzer, 2020). Die Wohnzonenregelung gilt nur für Hauptgeschosse, diese inkludieren das Erdgeschoss, exkludieren aber Souterraingeschosse und das Dachgeschoss. Für Wohnungen in Dachgeschossen gilt § 7a Abs. 3 sinngemäß (§ 7a Abs. 4 BO). Grundsätzlich ausgenommen von den Wohnzonenregelungen sind somit Aufenthaltsräume, die keine Wohnungswidmung haben.

Mit der Einführung der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. Nr. 69/2018, wurde die Kurzzeitvermietung in Wiener Wohnzonen eingeschränkt. § 7a BO wurde nun wie folgt ergänzt:

§ 7a Abs. 3 BO: Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt

werden; **die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.**

Die mediale Resonanz nach dem Inkrafttreten der Novelle war beachtlich, nicht zuletzt, weil auch kompetenzrechtliche Problematiken diskutiert wurden, speziell, ob die Neuerung verfassungsrechtlich legal ist. Dies wurde mittlerweile durch Rechtsprechung bestätigt.

Die Formulierung des Nebensatzes, **die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stelle keine solche Tätigkeit dar**, warf anfangs Definitionsfragen auf, speziell hinsichtlich der Begriffe ‚gewerblich‘, ‚kurzfristig‘ und ‚Beherbergungszwecke‘.

Die ‚gewerbliche Nutzung‘ verweist *nicht* auf die Definition laut GewO 1994, sondern ist als „regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt“ (Stadt Wien, 2022i) zu verstehen. Der Gesetzgeber wollte sich hier von der GewO abgrenzen, laut der die bloße Raumvermietung (d. h. ohne Dienstleistungen) keine gewerbliche Tätigkeit darstellt, im Sinne der Wiener Bauordnung aber bereits als gewerbliche Vermietung gilt.

Unter ‚Kurzfristigkeit‘ ist nach ständiger Judikatur eine Vermietung bis zu 30 Tagen zu verstehen, obwohl es auch hier einen Gerichtsbeschluss gab, der ‚kurzfristig‘ als bis zu sechs Monate während definierte (Trapichler, 2020). Letztlich ist auch beim Begriff ‚Beherbergung‘ nicht von Beherbergung im Sinne der GewO die Rede.

Die ersten Urteile in dieser Causa aus 2019 und 2020 lassen keinen Interpretationsspielraum, wie ihn Cech und Trapichler in ihren Kommentaren beschreiben, zu (Cech, 2020 & Trapichler, 2020). Obwohl einzelne Begriffe möglicherweise anders ausgelegt werden könnten, verbieten die Urteile die Kurzzeitvermietung via Airbnb in Wohnungen in der Wiener Wohnzone ohne Wenn und Aber. Als kleinen Trost, fasst die Webseite der Stadt Wien zusammen, wann die Kurzzeitvermietung in der Wiener Wohnzone dennoch erlaubt ist, nämlich wenn eine gelegentliche Vermietung im Sinne des Home Sharings erfolgt, um die Haushaltskasse aufzubessern (z. B. durch Studierende während der Semesterferien oder durch Wohnungsinhaber während ihres Urlaubs). Ausschlaggebend ist, dass es zu keiner Zweckentfremdung des Wohnraums kommt (Stadt Wien, 2022i). Ebenfalls kann eine Kurzzeitvermietung stattfinden, wenn die Objekte in die Ausnahmeregelung laut § 7a Abs. 5 BO fallen:

§ 7a Abs. 5 BO erster Teil:

Für als Wohngebiete gewidmete Flächen: maximal 20% der Nutzfläche der Hauptgeschosse (unter Ausschluss des Erdgeschosses) dürfen für ‚Nichtwohnnutzungen‘ verwendet werden.

§ 7a Abs. 5 BO zweiter Teil:

Für als Wohngebiete oder gemischte Baugebiete gewidmete Flächen: „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 wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird“.

Zuletzt sei auch die Rechtssicherheit angesprochen. Der letzte Halbsatz von § 7a Abs. 3 BO enthält keine Rückwirkungsanordnung. Dies ist insofern relevant, als dass sich gewisse Vermieter mit der Kurzzeitvermietung ein Geschäftsmodell aufgebaut haben, welches nun abrupt verboten wurde. Auch diese Thematik blieb von den drei Urteilen unberührt.

4.6.1 Beispiele Judikatur

Laut Cech (2020) gab es innert eines Jahres seit Inkrafttreten der Baunovelle bereits circa 80 Anzeigen von Mitbewohnern oder Anrainern betreffend Verstöße gegen § 7a Abs. 3 BO.

Urteil des LVwG Wien VGW-211/055/15600/2019/A-10

Die Beschwerdeführerin war Eigentümerin von sieben Wohnungen in einer Liegenschaft, die in der Wiener Wohnzone liegt. Diese wurden über Onlineplattformen gewerblich und seit 19 Jahren kurzzeitvermietet. Nebst der Endreinigung wurden keine Dienstleistungen zur Verfügung gestellt. Die Beschwerdeführerin rügte die Verfassungskonformität von § 7a Abs. 3 BO, da eine bisher zulässige Tätigkeit ohne Übergangsfrist verboten wurde, dies dem Grundsatz des Rückwirkungsverbots von Strafnormen widerspreche und die Eigentumsfreiheit, die Erwerbsfreiheit und den Vertrauensschutz einschränke. Die Mehrheit der Wohnungen befand sich im Dachgeschoss und unterlag der Ausnahme laut § 7a Abs.

5 BO. Das Gericht wies die Klage ab und das Argument der Einschränkung des Grundrechts auf Eigentum, Erwerbsfreiheit und Liegenschaftsverkehrsfreiheit zurück, da das öffentliche Interesse an der Stadtstruktur überwiege. Weiters handle es sich nicht um Enteignungen, sondern nur um Eigentumsbeschränkungen, und die Novelle sei allein eine Klarstellung, § 7a Abs. 3 BO hätte bereits vorher eine gewerbliche Nutzung für die kurzfristige Beherbergung impliziert. Die Beschwerdeführerin musste die Kurzzeitvermietung in den genannten Objekten unterlassen.

Urteil des LVwG Wien VGW-112/093/3762/2020

Der Beschwerdeführer war Eigentümer einer Wohnung, die in einer Wiener Wohnzone liegt. Diese vermietete er seit 2010 jeweils für eine Dauer von unter 30 Tagen über Onlineplattformen und bot neben der Vollmöblierung zusätzlich Bettwäsche, Haartrockner, Bügeleisen sowie ein Babybett auf Anfrage an. Es bestand keine Betriebsbewilligung für die Wohnung. Ein baupolizeilicher Auftrag zur Unterlassung der Kurzzeitvermietung wurde erteilt. Der Beschwerdeführer hatte subsequent Beschwerde erhoben auf der Basis, dass § 7a Abs. 3 BO verfassungswidrig sei, weil der Absatz sein Grundrecht auf Erwerbsfreiheit einschränke. Das Gericht wies die Klage ab mit gleicher Begründung wie im vorherigen Urteil. Der Beschwerdeführer musste die Kurzzeitvermietung unterlassen.

Urteil des VwGH Ro/2020/05/0029

Die Revisionswerberin war Eigentümerin einer Baulichkeit im ersten Wiener Gemeindebezirk, in der sie fünf Wohnungen für die touristische Kurzzeitvermietung verwendete. Basierend auf § 7a Abs. 3 BO wurde sie zur Unterlassung einer solchen Vermietung aufgefordert. Das Argument der Revisionswerberin bestand darin, dass die Wohnungen eine ‚weiße Widmung‘ hätten und somit nebst Wohnzwecken auch eine gewerbliche Nutzung (also Kurzzeitvermietung) erlaubt sei. Das Gericht entgegnete, dass diesem Argument nicht zu folgen sei, weil die Ausstattung der Wohnung eine andere Nutzung nicht zuließe. Außerdem seien die Objekte laut Einreichplan zweifellos als Wohnung anzusehen und zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Revisionswerberin musste die Kurzzeitvermietung künftig unterlassen.

4.6.2 Conclusio

Obwohl kurz nach dem Erlass der Bauordnungsnovelle noch viel Klärungsbedarf über die Interpretation der Neuerungen bestand, wurde dies mittlerweile durch die Rechtsprechung gefestigt. Die drei kürzliche ergangenen Urteile veranschaulichen klar welche Richtung die Judikatur einschlägt, nämlich die komplette Unzulässigkeit

der Kurzzeitvermietung in Wohnzonen (somit der Innenstadt von Wien). Nicht zu unterschätzen ist das Strafmaß von bis zu € 50.000 in Verbindung mit einem Verstoß.

Ob die Novelle das richtige Instrument in der Bekämpfung von Airbnb-Wohnungen ist, bleibt offen. Trapichler (2020) brachte bereits verschiedene Kritikpunkte zur Wohnzone generell vor, nämlich, dass Wohnzonen nur in den innerstädtischen Bezirken ausgewiesen sind, was kausal hieße, dass der Wohnungsbestand in den restlichen Bezirken nicht erhaltenswürdig ist. Schließlich wird das Thema Wohnungsleerstand nicht in den Diskurs aufgenommen. Wohnzonen sollen belebte Wohngebiete sein, doch verbietet das Gesetz den (längerfristigen) Leerstand von Wohnungen in Wohnzonen nicht.

4.7 Gewerbeordnung 1994 (GewO)

Wie bereits erwähnt, hat die Einstufung einer Airbnb-Vermietung als ‚Beherbergung‘ (=fällt unter die Gewerbeordnung) weitreichende Konsequenzen. Diese werden in weiterer Folge erläutert.

In Österreich gilt für „alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten“ die Gewerbeordnung 1994 (§ 1 GewO, 2022). Dieses Gesetz ist erheblich, da ‚gewerbsmäßig‘ breit definiert wird, als Tätigkeit, die selbständig, regelmäßig und mit der Absicht der Gewinnerzielung ausgeführt wird (GewO § 1 Abs. 2). Sogar einmalige Handlungen werden als regelmäßig eingestuft, wenn „auf die Absicht einer Wiederholung geschlossen werden kann“ (GewO § 1 Abs. 4)

Für Tätigkeiten, die der Gewerbeordnung unterliegen, ist grundsätzlich eine Gewerbeanmeldung nötig. Die Gewerbeordnung unterscheidet zwischen den reglementierten Gewerben laut § 94 GewO, für die zusätzlich ein Befähigungsausweis notwendig ist (GewO § 16 Abs. 1) und den freien Gewerben, bei denen dies nicht der Fall ist (GewO § 5 Abs. 2).

Das Gastgewerbe ist laut § 94 Z. 26 GewO ein reglementiertes Gewerbe. Darunter fällt genauer die **Beherbergung von Gästen in mehr als zehn Fremdenbetten** (GewO § 111 Abs. 1 Z. 1)

Unter das freie Gewerbe fällt die **Beherbergung von Gästen in bis zu zehn Fremdenbetten** inklusive der „Verabreichung von Frühstück und kleinen Imbissen sowie der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen“ (GewO § 111 Abs. 2 Z. 4). Die Beherbergung und

Verpflegung von Gästen in einer Schutzhütte zählen ebenfalls als freies Gewerbe (GewO § 111 Abs. 2 Z. 3).

Eine Ausnahme der Gewerbeordnung laut § 2 Abs. 1 Z. 9 GewO ist die **Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung**, die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betrieben wird. Das bedeutet, dass bis zu zehn (verfügbare⁹) Betten in einem Wohnobjekt (Haus/Wohnung) vermietet werden können, sofern die Vermieter weiterhin dort wohnen und die Vermietung keine signifikante zusätzliche Arbeit bedeutet und keine haushaltsfremden Personen angestellt werden. Wichtig ist, dass sich die vermieteten Objekte im selben Haus befinden, angemietete Hausteile zählen nicht dazu (Kroner & Gruber, 2015). Die Verabreichung von Speisen und der Ausschank von nicht alkoholischen Getränken (sowie im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken) ist in dieser Form ebenfalls möglich.

Hingegen fällt die ‚**bloße Raumvermietung**‘ nicht unter die Gewerbeordnung, da die Gebäudevermietung als Vermögensverwaltung und nicht als gewerbliche Tätigkeit eingestuft wird (WKO, 2021a). Die Definition der bloßen Raumvermietung samt Inventar ist nicht konkret und dessen Beurteilung ist immer eine Einzelfallentscheidung. Gemäß ständiger Rechtsprechung ist relevant, welche zusätzlichen Dienstleistungen (Wäscheservice, Reinigung, Verabreichen von Speisen) angeboten werden und welche sonstigen Merkmale (Vertragsdauer, Erscheinungsbild, Regelungen zur Kündigung, Werbung, Motiv/Zweck der Unterkunft) die Tätigkeit beschreiben.

Von einer gewerblichen Tätigkeit ist grundsätzlich auszugehen, wenn die Verwaltungstätigkeit zur Kurzzeitvermietung ein Maß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung des eigenen Liegenschaftsvermögens verbunden ist (Kroner & Gruber, 2015). Die folgenden Judikatur-Beispiele zeigen, dass die Rechtsprechung immer strenger bezüglich Kurzzeitvermietungen über Onlineplattformen entscheidet. Während die Analyse von Kroner & Gruber im Jahr 2015 das einmalige Bereitstellen von Handtüchern und Bettwäsche, Anfangs- und Endreinigung sowie das Zurverfügungstellen von Beleuchtung und Beheizung noch als geringfügige Dienstleistungen und somit als nicht gewerblich einstufte, wurde dies durch das Urteil VwGH 2018 04/0144 widerlegt; das Bereitstellen von Bettwäsche und Handtüchern, kostenfreier WLAN-Zugang, Nutzung eines Flachbildfernsehers

⁹ Dazu zählen Sofabetten, Feldbetten und Matratzen (Kroner & Gruber, 2015).

und Endreinigung nach Abreise wurden als gewerbliche Tätigkeit eingestuft. Maßgeblich war auch der sorgfältigen Werbeauftritt auf der Vermietungsplattform. Dieser Werbeauftritt ist zumindest bei Airbnb bereits gegeben, da ein Inserat ein Minimum an Informationen über Ausstattung und Dienstleistungen sowie ansprechende Bilder enthalten muss.

4.7.1 Beispiele Judikatur

Durch folgende zusätzliche Dienstleistungen wurden vermietete Objekte als Beherbergung eingestuft:

Urteil des VwGH 2005/04/0249

Die Vermietung von Schlafstellen durch einen Verein an afrikanische Asylwerber zu € 150 pro Monat in einem Wohnhaus in Wien wurde als gewerblich eingestuft. Das Gericht entschied, dass es sich hier um eine Beherbergung handelt, weil im Aufenthaltsraum eine Fernsehmöglichkeit eingerichtet war und die Toiletten und Gänge fremdgereinigt wurden. Relevant ist hier das *äußere Erscheinungsbild*, das auf eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes hindeutet.

Urteil des VwGH 2008/06/0200

Die Vermietung einer Unterkunft wurde vom Gericht als gewerblich eingestuft, weil folgende Dienstleistungen angeboten wurden:

- Brötchendienst/Frühstücksdienst auf Bestellung
- Getränke in Flaschen zum Verkauf
- Wäscheservice gegen Aufpreis
- Einmal wöchentlich Kuchenbestellservice
- Babysitting auf Bestellung
- Zweimal wöchentlicher Austausch von Hand- und Küchentüchern
- Einmal wöchentliche Beistellung frischer Bettwäsche
- Beistellung von Tischwäsche
- Regelmäßige Wohnungsreinigung nach Bestellung
- Regelmäßige Reinigung des Saunabereiches
- Beistellung eines Schiabstellraumes

Urteil des VwGH 2010/06/0082

Die Vermietung einer Ferienhütte mit 20 Betten wurde als gewerblich eingestuft, da unter anderem ein Erlebnisprogramm und eine Sauna angeboten wurden. Ferner wurde eine Endreinigung nach der Abreise der Gäste durchgeführt.

Urteil des VwGH 2018 04/0144

Die Vermietung einer Wohnung über Onlineplattformen als ‚Ferienappartement – tolle Wahl für Reisende‘ für jeweils ein bis zwei Nächte (ausnahmsweise auch für eine Woche), inklusive der Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, kostenfreier WLAN-Zugang, Nutzung eines Flachbildfernsehers und Endreinigung nach Abreise der Gäste wurde als gewerblich eingestuft.

Urteil des VwGH 2019 04/0019

Die Vermietung von drei Wohnungen zu touristischen Zwecken via Airbnb wurde als gewerblich eingestuft. Der Vermieter hat keinen Wohnsitz an der Adresse angemeldet. Angeboten wird eine Küche samt Küchengeräten, ein TV-Gerät, ein kostenloser Internetzugang, die Mitbenutzung einer Waschküche, die Zurverfügungstellung von Shampoo und Waschmittel und die Endreinigung. Die Verwaltungstätigkeiten, die von Airbnb übernommen werden (z. B. Zahlungsmodalitäten), sind dem Gastgeber zuzurechnen. Der Verwaltungsgerichtshof beruft sich auf frühere Urteile, in denen folgende Kriterien zu einer Beherbergung geführt haben: eine kurze Aufenthaltsdauer, das Vorhandensein einer Wohnungseinrichtung und von Küchenutensilien, die dem Vermieter gehören, Reparaturen, die vom Vermieter durchgeführt werden, die fehlende Forderung, eine Kautions hinterlegen, der Umstand, dass Mieter in der Wohnung keine Änderungen vornehmen dürfen, und eine Pauschaliete.

Wird eine Vermietung als gewerblich eingestuft, ergeben sich weitere Erfordernisse und gewisse Bedingungen müssen erfüllt werden.

4.7.2 Anmeldung

Um als natürliche Person ein (freies oder reglementiertes) Gewerbe anzumelden, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen (AMS, 2022):

- Erreichen der Eigenberechtigung – tritt mit Vollendung des 18. Lebensjahres ein (GewO § 8),
- EU-/EWR-/Schweizer Staatsangehörigkeit oder einen gültigen österreichischen Aufenthaltstitel,
- Ausschlussgründe laut GewO § 13 dürfen nicht vorliegen.

Die Anmeldung ist kostenlos und erfolgt in Wien persönlich, schriftlich oder elektronisch beim Magistratischen Bezirksamt oder der MA 63 (AMS, 2022). Sofern die Unterlagen vollständig sind, gilt die Gewerbeberechtigung ab dem Tag der Anmeldung. Seit 01.05.2018 wird in Österreich mit der Gewerbeanmeldung automatisch eine Gewerbelizenz ausgestellt. Beim reglementierten Gewerbe ist ebenfalls ein Befähigungsausweis vorzulegen. Zusätzlich ist die Behörde verpflichtet, den Gewerbetreibenden binnen drei Monaten ins Gewerbeinformationssystem Austria (GISA) einzutragen (AMS, 2022).

4.7.3 Betriebsanlagengenehmigung

Eine gewerbliche Betriebsanlage ist laut GewO § 75 „jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit nicht bloß vorübergehend zu dienen bestimmt ist“.

Grundsätzlich ist für gewerbliche Betriebsanlagen eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich. Unter Umständen kann eine Freistellung erfolgen; laut 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung § 1 Abs. 1 Z. 8 entfällt die Genehmigungspflicht für Beherbergungsbetriebe mit bis zu 30 Gästebetten, wenn das Gebäude entweder ausschließlich der Gästebeherbergung dient oder zusätzlich noch für private Wohnzwecke des Vermieters (WKO, 2021a). Beim Anbieten von bis zu 100 Fremdenbetten, gilt laut § 1 Z. 2 der Bagatellanlagen-VO für die Beherbergung das vereinfachte Genehmigungsverfahren der GewO § 359b. Nachbarn im Sinne der GewO § 75 Abs. 2 haben beim vereinfachten Genehmigungsverfahren für die Dauer der Einsichtnahme maximal vier Wochen Zeit ihre Bedenken kundzutun, haben jedoch keine Parteistellung. Eine Beherbergungsstätte mit über 100 Betten muss ein ordentliches Verfahren für die Betriebsanlagengenehmigung durchlaufen.

Konkret bedeutet dies, dass eine Airbnb-Wohnung einer Betriebsanlagengenehmigung bedarf, außer sie unterliegt der Genehmigungsfreistellungsverordnung. In weiterer Folge könnte auch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer laut WEG § 16 erforderlich sein.

4.7.4 Beschriftung

Laut GewO § 66 müssen die Betriebsstätten mit dem Namen des Gewerbetreibenden beschriftet sein.

4.7.5 Sozialversicherung

Gewerbetreibende, darunter auch Einzelunternehmer mit Gewerbeberechtigung, sind in der Kranken-, Pensions- und Unfallversicherung sowie der Selbstständigenvorsorge pflichtversichert und müssen dies innerhalb eines Monats nach Anmeldung des Gewerbes der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS) melden (WKO, 2022c).

4.7.6 Strafen

Strafen von bis zu € 3.600 drohen, wenn genehmigungspflichtige Gewerbe oder Betriebsanlagen ohne die notwendige Genehmigung ausgeübt bzw. betrieben werden (GewO § 366 Abs. 1.). Dies betrifft auch die freien Gewerbe.

4.7.7 Conclusio

In Anbetracht der vorangegangenen Diskussion, wäre eine vorsichtige Annahme, dass eine Airbnb-Vermietung stets gewerblicher Natur ist und deshalb einer Gewerbelizenz bedarf und die Anforderungen aus Kapitel 4.7.2 bis 4.7.6 erfüllen muss.

4.8 Meldegesetz 1991 (MeldeG)

Das Meldegesetz 1991 regelt, wessen Aufenthalt den Behörden innerhalb welcher Fristen gemeldet werden muss. Auch hier wird unterschieden zwischen Beherbergungsbetrieben (=Gewerbetreibende) und anderen Unterkünften (=Räume zum Wohnen und Schlafen). Die Meldepflicht trifft grundsätzlich den Unterkunftnehmer (MeldeG § 7 Abs. 1).

Beherbergungsbetriebe sind laut § 1 Abs. 3 MeldeG „Unterkunftsstätten, die unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers oder eines von diesem Beauftragten stehen und zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt bestimmt sind“. Gäste in Beherbergungsbetrieben sind innert 24 Stunden nach Eintreffen anzumelden (§ 5 Abs. 1 MeldeG). Den Unterkunftgeber treffen folgende Pflichten.

- Unterfertigung der Meldezettel (§ 8 Abs. 1 MeldeG),
- Führen eines Gästeverzeichnisses und Aufbewahrung desselbigen für sieben Jahre (§ 10 Abs. 1 und 2 MeldeG),
- Auskunftspflicht auf Verlangen der Behörde (§ 12 Abs. 2 MeldeG).

Handelt es sich um Unterkünfte, die nicht Beherbergungsbetriebe sind, ist der Unterkunftnehmer der Behörde innerhalb von drei Tagen nach Unterkunftsbezug zu melden (§ 3 Abs. 1 MeldeG). Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Personen, die nicht länger als drei Tage in der Unterkunft verweilen (§ 2 Abs. 2 Z. 1 MeldeG). Für die Nichtmeldung von meldepflichtigen Personen kann eine Geldstrafe von bis zu € 760, im Wiederholungsfall bis zu € 2.180 verhängt werden (§ 22 Abs. 1 MeldeG).

4.9 Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 (TSV)

Nebst dem Meldegesetz sind Unterkunftgeber (gewerblich wie auch privat) laut der Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 verpflichtet, der Gemeinde monatlich Angaben zu Ankünften, Übernachtungen und Herkunftsländern der Gäste zu machen (§ 4 Abs. 1 TSV) sowie jährlich Angaben zum Beherbergungsbetrieb und zu den Öffnungstagen (§ 4 Abs. 2 TSV). Diese Daten werden nur in Gemeinden mit mehr als 1.000 Gästenächtigungen im Kalenderjahr erhoben (§ 2 Abs. 1 Z. 7 TSV). Die Eingabe erfolgt über eine Webapplikation (Stadt Wien, 2022h).

4.10 Versicherung

In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Airbnb wird den Hosts empfohlen, die nötigen Versicherungen abzuschließen und die Bedingungen sorgfältig durchzulesen (Airbnb, 2022g).

Gastgeber, die über Airbnb vermieten, sind durch AirCover automatisch Teil der ‚Haftpflichtversicherung für Gastgeber:innen‘ sowie des Programms ‚Schutz für Gastgeber:innen bei Sachschäden‘. Erstere ist eine über die Zurich Insurance plc laufende primäre Haftpflichtversicherung über USD 1 Mio. pro Ereignis und Gesamtlimit. Gedeckt sind Ereignisse während eines Airbnb-Aufenthalts (also zwischen Check-in und Check-out) in der Unterkunft. Dabei wird der Begriff Gastgeber breit ausgelegt (z. B. auch Hausangestellte oder Familienmitglieder), es gelten aber auch Ausnahmen. Diese Versicherung fungiert vorrangig gegenüber allfälligen privaten Versicherungen der Gastgeber. Das zweite Programm wird explizit nicht als Versicherung dargestellt, sondern entschädigt Gastgeber in den folgenden Fällen im Rahmen einer Airbnb-Vermietung:

- Sachschäden oder Verluste durch Gäste oder deren Haustiere,
- Zusätzliche Reinigungskosten für das Eigentum des Gastgebers als Folge von Handlungen von Gästen oder deren Haustieren,
- Entschädigungen für den Verlust von Buchungseinkommen.

Der garantierte Höchstbetrag beträgt USD 1 Mio. Dabei werden bereits aus privaten Versicherungen erhaltene Beträge abgezogen (Airbnb, 2022l).

Abschließend ist festzustellen, dass der Vermieter, während eines Airbnb-Aufenthalts mit den gängigsten Versicherungen gedeckt ist. Die Programme und Versicherungen sind jedoch nicht als allgemeine Hausratversicherungen zu verstehen, da nur Ereignisse während eines Airbnb-Aufenthalts abgedeckt sind. Weiters ist zu beachten, dass Versicherungen die Übernahme von Kosten verweigern können, wenn der Versicherungsnehmer unbefugt ein Gewerbe ausübt (d.h. ohne Gewerbeberechtigung, siehe auch Kapitel 4.7).

4.11 Sonstiges

Die Brandschutzvorgaben werden in Wien durch die Bauordnung Wien sowie die OIB-Richtlinie 2 geregelt (WKO, 2021a). Diese enthalten einerseits Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen und Baumaterialien, andererseits Regelungen bezüglich Flucht- und Rettungswegen. Gebäude, die regelkonform in Betrieb genommen wurden, sollten alle Brandschutzauflagen erfüllen.

Separat zu beachten ist, dass für gewisse Nutzungen Sonderbestimmungen gelten. Vermieter von kleineren Unterkünften (privat und gewerblich) sind von den Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2 ausgenommen. Verfügt ein Vermietungsobjekt über mehr als zehn Gästebetten, wird es als Beherbergungsstätte eingestuft. Es gelten beispielhaft folgende Auflagen (OIB 2 Art. 7.3):

- Einhalten gewisser Brandschutzklassen bei Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- Bei nicht mehr als 30 Gästebetten: vernetzte Rauchwarnmelder in Gästezimmern und auf Fluchtwegen, Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung
- Bei 31-100 Gästebetten: automatische Brandmeldeanlage
- Bei mehr als 100 Gästebetten: automatische Brandmeldeanlage mit automatischer Alarmweiterleitung zu Empfangszentrale einer ständig besetzten öffentlichen Alarmannahmestelle
- Bei nicht mehr als 60 Gästebetten: Flucht-Orientierungsbeleuchtung in Treppenhäusern, Außentreppen und Gängen muss sich bei Ausfall der Hauptbeleuchtungsanlage selbst einschalten
- Bei mehr als 60 Gästebetten: Sicherheitsbeleuchtung

Durch das Sicherheitsprogramm für Unterkünfte von Airbnb können Gastgeber einen von Airbnb bezahlten Brandmelder erhalten (Airbnb, 2022i).

4.12 Wiener Tourismusförderungsgesetz 1955 (WTFG) – Ortstaxe

Zur Finanzierung der Tourismusförderung wird in Wien eine Ortstaxe erhoben. Diese ist durch folgende Personen zu entrichten (§ 11 Abs. 1 WTFG): Gäste, Urlauber, Geschäftsreisende und sonstige Personen, die im Gebiet der Stadt Wien in einer Unterkunft gegen Entgelt Aufenthalt nehmen. Als Unterkünfte gelten sowohl Beherbergungsbetriebe wie auch sonstige Unterkünfte (§ 11 Abs. 2 WTFG). Ausnahmen gelten für Minderjährige, Studierende und Aufenthalte, die länger als drei Monate dauern (§ 11 Abs. 3 WTFG).

Die Höhe der Ortstaxe berechnet sich wie folgt (§ 12 und § 14 WTFG):

Entgelt für den Aufenthalt (inklusive Endreinigungsgebühr)

abzüglich: Umsatzsteuer

abzüglich: Entgelt für Frühstück

→ **Subtotal 1**

abzüglich: Pauschalabzug von 11 % des Subtotals 1

→ **Subtotal 2**

Ortstaxe = 3,2 % x Subtotal 2

Die Inhaber müssen die Ortstaxen monatlich bis zum 15. des Folgemonats an die Gemeinde entrichten sowie eine jährliche Abgabenerklärung beim Magistrat einreichen (§ 13 Abs. 1 WTFG).

Das WTFG wurde 2017 aufgrund der wachsenden Beliebtheit der Onlineplattformen ergänzt. Basierend auf dem E-Commerce-Gesetz müssen Dienstanbieter (z. B. Airbnb) laut WTFG § 15 monatlich die Daten der bei ihnen registrierten Unterkunftgeber (Identifikations- und Kontaktdaten, Adressen der Unterkünfte) an die Stadt Wien melden. Des Weiteren kann das Magistrat eine Vereinbarung mit den Dienst Anbietern zur direkten Abführung der Ortstaxe für die betroffenen Unterkunftgeber schließen. In diesem Fall haften sowohl der Dienstanbieter wie auch der Inhaber der Unterkunft (§ 15 Abs. 3 WTFG). Solche Vereinbarungen bestehen derzeit (befristet) mit EG Vacation Rentals Ireland Limited (vormals HomeAway) und misterb&b (Stadt Wien, 2022f).

Je nach Fall können Strafen von bis zu € 2.100 bzw. € 21.000 verhängt werden (§ 20 Abs. 1 und 2 WTFG).

4.13 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG)

Maßgebend für die steuerliche Betrachtung der Kurzzeitvermietung sind das Einkommensteuergesetz (EStG) und das Umsatzsteuergesetz (UStG). Eine detaillierte steuerliche Analyse inklusive anfallender Angaben und Berechnungen würde den Rahmen dieser Arbeit übersteigen. Es wird deshalb nur eine Übersicht der Themen präsentiert, die für Vermieter (natürliche Personen) relevant sein können. Das Heranziehen eines Steuerberaters ist für Kurzzeitvermieter empfehlenswert, da die Besteuerung auch von anderen Umständen des jeweiligen Steuerpflichtigen (Lebenssituation) abhängt.

Relevant für die Kurzzeitvermietung ist die Einordnung der Einkünfte nach dem EStG. Gemäß der Analyse in den vorangegangenen Kapiteln handelt es sich bei den Einkünften aus der Kurzzeitvermietung entweder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb¹⁰ (wenn Beherbergung vorliegt) oder aus Vermietung und Verpachtung (wenn reine Raumvermietung vorliegt). Einkünfte werden progressiv besteuert. Seit der letzten Anpassung der Steuersätze im Juli 2022 berechnen sich die Steuersätze wie folgt (§ 33 Abs. 1 EStG):

- Für die ersten € 11.000 pro Jahr:	0 %
- für Einkommensteile über € 11.000 bis € 18.000	20 %
- für Einkommensteile über € 18.000 bis € 31.000	30 % (2022: 32,5 %)
- für Einkommensteile über € 31.000 bis € 60.000	42 % (2022: 41,0 %)
- für Einkommensteile über € 60.000 bis € 90.000	48 %
- für Einkommensteile über € 90.000	50 %
- für Einkommensteile über € 1.000.000	55 % (2016–2025)

Unterschiede bei der steuerlichen Behandlung werden im Folgenden gegenübergestellt (Gruber, 2022):

¹⁰ Genauer: „Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständige Arbeit anzusehen ist.“ EStG § 23 Z.1

	Gewerbebetrieb	Vermietung und Verpachtung
Definition Einkünfte (Basis der Besteuerung)	Gewinn = Betriebseinnahmen – Betriebsausgaben (EStG § 4 Abs. 3) resp. Betriebsvermögen am Ende des Jahres – Betriebsvermögen am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres (EStG § 4 Abs. 1)	Überschuss = Einnahmen – Werbungskosten (EStG § 15–16)
Verlustvortrag	Möglich	Nicht möglich
Verlustausgleich	Möglich	Möglich
Abschreibungssatz	2,5 % (normal) 1,5 % bei Wohnungs- vermietung (2 %, wenn Gebäude vor 1915 errichtet) 4 % bei Leichtbauweise (EStG § 8 Abs. 1)	1,5 % (2 %, wenn Gebäude vor 1915 errichtet) 4 % bei Leichtbauweise (EStG § 8 Abs. 1)
Vermögensart für Immobilie	Betriebsvermögen, wenn betriebliche Nutzung >20% anteilig (mit Privatvermögen), wenn betriebliche Nutzung 20– 80 %	Privatvermögen
Veräußerungsgewinn	Regelbesteuerung (bis 55 %)	30 % Immobilienvertragssteuer (EStG § 30a)
Sozialversicherung	Pflicht	Keine Pflicht

Abbildung 25: Vergleich steuerliche Behandlung Gewerbe und Vermietung/Verpachtung (eigene Darstellung)

4.14 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG)

Laut UStG sind Unternehmer umsatzsteuerpflichtig, sie haben aber gleichzeitig die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs (§ 1 Abs. 1 Z. 1 UStG). Unternehmer ist laut UStG § 2 Abs. 1, „wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt.“

Zu unterscheiden ist die echte und die unechte Steuerbefreiung. Echte Steuerbefreiung berechtigt zum Vorsteuerabzug bei gleichzeitigem Wegfallen der Umsatzsteuerpflicht. Bei unechter Steuerbefreiung muss der Unternehmer keine Umsatzsteuer abführen, ist aber auch nicht berechtigt, sich die Vorsteuer erstatten zu lassen.

Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind laut UStG § 6 Abs. 1 Z. 16 unecht steuerbefreit. Ausnahmen bestehen für:

- Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke: USt 10 % (§ 10 Abs. 2 Z. 3 UStG);
- Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen (inklusive Dienstleistungen): USt 10 % (§ 10 Abs. 2 Z. 3 UStG);
- Vermietung von Grundstücken während eines ununterbrochenen Zeitraums von weniger als 14 Tagen (kurzfristige Vermietung), wenn der Unternehmer das Grundstück sonst nur zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, für kurzfristige Vermietungen oder zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses verwendet: USt 20 % (§ 10 Abs. 2 UStG).

Die Besteuerung erfolgt auf das Entgelt, davon ausgenommen sind Durchlaufposten wie die Ortstaxe.

Von der Steuerpflicht ausgenommen sind Kleinunternehmer (§ 6 Abs. 1 Z. 27 UStG). Diese erzielen Umsätze (im Inland) von höchstens € 35.000 netto pro Kalenderjahr (neu seit 01.01.2020). Diese Obergrenze darf innerhalb von fünf Kalenderjahren einmalig bis zu 15 % überschritten werden (§ 10 Abs. 1 Z. 27 UStG). Kleinunternehmer können aber mittels Antrags für die Umsatzsteuerpflicht optieren (§ 6 Abs. 3 UStG). Diese Option ermöglicht einen Vorsteuerabzug, bindet den Unternehmer aber für fünf Kalenderjahre. Dies erscheint nur dann sinnvoll, wenn der Unternehmer wesentliche Investitionen plant, für die ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Überdies muss mit einer Prognoserechnung über den

Bezugszeitraum (20 oder 25 Jahre) aufgezeigt werden, dass ein Überschuss erwartet wird und somit keine Liebhaberei im Sinne der Liebhabereiverordnung vorliegt.

4.14.1 Rechnungslegung

Die Rechnungslegung innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung des Umsatzes ist laut § 11 Abs. 1 Z. 1 UStG verpflichtend, wenn Umsätze an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen oder an eine juristische Person, soweit sie nicht Unternehmer ist, ausgeführt werden. Ebenso trifft dies zu, wenn eine steuerpflichtige Werklieferung oder -leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück für einen Nichtunternehmer ausgeführt wird. In allen anderen Fällen ist der Unternehmer zur Rechnungslegung berechtigt. In § 11 Abs. 1 Z. 3 UStG werden die notwendigen Rechnungsangaben erläutert.

4.14.2 Voranmeldung und Vorauszahlung

Der Unternehmer muss dem Finanzamt die anfallende Umsatzsteuer bis zum 15. Tag¹¹ (Fälligkeitstag) des auf einen Kalendermonat zweitfolgenden Kalendermonats (z. B. 15. März für Umsätze aus Januar) elektronisch mittels einer Voranmeldung melden und spätestens bis zum Fälligkeitstag entrichten (§ 21 Abs. 1 UStG). Diese Steuererklärung gilt nicht für Kleinunternehmer (§ 21 Abs. 6 UStG).

4.14.3 Conclusio

Umsätze aus Kurzzeitvermietung sind grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Wird dies nur in kleinem Ausmaß betrieben, empfiehlt sich die Regelung für Kleinunternehmer. Eine Option zur Regelbesteuerung ist nur anzuraten, wenn größere Investitionen getätigt wurden oder geplant sind, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

¹¹ Für Unternehmer mit höchstens € 100.000 jährliche Umsätze gilt eine quartalsmäßige Anmeldung (§ 21 Abs. 2 UStG).

4.15 Zusammenfassung der Regulatorien für die Kurzzeitvermietung in Wien

Kapitel 4 hat das komplexe Regelwerk in Wien und Österreich in Verbindung mit der Kurzzeitvermietung beleuchtet. Nebst den präsentierten Gesetzen ist die Beurteilung, ob und unter welchen Umständen eine Kurzzeitvermietung möglich ist und welche Verpflichtungen daraus entstehen, stets im Einzelfall zu prüfen. Wer nicht selbst über juristische Kenntnisse verfügt, sollte sich fachkundigen Rat einholen, um die Sachlage zu prüfen und allfällige Genehmigungen einzuholen. Folgende Tabelle versucht, einen Überblick über das bestehende Regelwerk zu verschaffen. Im Anschluss wird ein praktischer Leitfaden für private Immobilienbesitzer, die ihre Wohnungen zur Kurzzeitvermietung nutzen wollen, präsentiert.

Die Tabelle ist in drei Szenarien bezüglich der Kurzzeitvermietung durch Privatpersonen gegliedert:

- **Vermietung von Teilen einer Wohnung** bei gleichzeitiger Anwesenheit des Gastgebers.
- **Vermietung der ganzen Wohnung während Abwesenheit des Gastgebers.** Hier handelt es sich um die selbstbewohnte Wohnung des Gastgebers (typischerweise der Hauptwohnsitz), der beispielsweise während seines Urlaubs die Wohnung kurzzeitvermietet. Es ist hervorzuheben, dass sich die Kurzzeitvermietung in diesem Szenario nur auf wenige Tage oder Wochen pro Jahr beschränkt.
- **Vermietung einer ganzen Wohnung**, die nicht dem Hauptwohnsitz des Vermieters entspricht. Dieser letzte Fall repräsentiert eine typische Airbnb-Wohnungen, also die Kurzzeitvermietung einer Vorsorge- oder Zweitwohnung als Geschäftsmodell.

Für jedes Gesetz, das in Kapitel 4 besprochen wurde, wird pro Szenario die Erkenntnis dargestellt. Dies bedeutet aber nicht, dass gleichzeitig nicht die anderen Gesetze greifen. Die Situation muss pro Szenario gesamtheitlich, also über alle Gesetze, betrachtet werden.

		Privatzimmer (Gastgeber ist anwesend)	Ganze Wohnung (selbstbewohnt durch Gastgeber)	Ganze Wohnung (kein Hauptwohnsitz des Gastgebers)
Privat-rechtliche Bestimmungen	Alleineigentum		Keine Einschränkung	
	Schlichtes Miteigentum	Keine Einschränkung	(Möglicherweise) Zustimmung der Miteigentümer notwendig	
	Wohnungseigentum	Keine Einschränkung	Wohnungseigentumsrechtliche Widmung lässt Kurzzeitvermietung zu: OK	
Öffentlich-rechtliche Bestimmungen	Mietrechtsgesetz Untervermietung (Voll- und Teilanwendung)	Der Untermietzins darf nicht mehr als 100% des Hauptmietzins betragen, sonst stellt dies einen Kündigungsgrund dar. <u>Teilanwendung:</u> abhängig vom Mietvertrag können zusätzliche Regelungen bezüglich Untermiete anfallen.	Der Vermieter muss weiterhin glaubhaft machen können, dass die Wohnung regelmäßig von ihm genutzt wird. Der Untermietzins darf nicht mehr als 100% des Hauptmietzins betragen, sonst stellt dies einen Kündigungsgrund dar. <u>Teilanwendung:</u> abhängig vom Mietvertrag können zusätzliche Regelungen bezüglich Untermiete anfallen.	Wohnungseigentumsrechtliche Widmung lässt Kurzzeitvermietung <u>nicht</u> zu: Grauzone: Empfehlung zur Einholung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer Wohnungseigentumsrechtliche Widmung lässt Kurzzeitvermietung <u>nicht</u> zu: Umwidmung erfordert Zustimmung aller Wohnungseigentümer Die ganze Weitergabe des Objekts stellt einen Kündigungsgrund dar <u>Teilanwendung:</u> abhängig vom Mietvertrag können zusätzliche Regelungen bezüglich Untermiete anfallen.
	Wiener Wohnzone	OK, wenn nur gelegentlich (z.B. während Urlaub)	OK, wenn nur gelegentlich (z.B. während Urlaub)	Zulässig für Aufenthaltsräume: - die seit Dez 2018 (oder früher) als Geschäftsräume benutzt werden - die keine Wohnungswidmung haben - die den Ausnahbestimmungen von W BO §7a Abs 5 entsprechen Ansonsten ist die gewerbliche Kurzzeitvermietung in Wohnzonen verboten.
Meldepflicht	Meldegesetz	<u>Nicht gewerblich</u> wenn: Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung (im selben Gebäude, keine zusätzliche Arbeit und kein Haushaltsfremdes Personal)		
		<u>Gewerblich</u> (freies Gewerbe) wenn: bis zu zehn Betten vermietet werden inkl. Verabreichung von Frühstück -> Gewerbeanmeldung -> Beschriftung der Betriebsstätte, Sozialversicherungspflichtig ggf. Betriebsanlagengenehmigung		
Steuern und Abgaben	Tourismus-Statistik-Verordnung	Wenn > 1.000 Nächtigungen pro Jahr in der Gemeinde: monatliche Angaben zu Ankünften, Übernachtungen und Herkunftsländern der Gäste, jährliche Angaben zum Beherbergungsbetrieb und Öffnungstagen (alles via Onlineportal) Wenn < 1.000 Nächtigungen pro Jahr in der Gemeinde: keine Verpflichtungen		
	Ortstaxe	Monatliche Abgaben an die Gemeinde wenn Aufenthalt < 3 Monate und nicht zu Studienzwecken		
	Einkommenssteuergesetz	Siehe Kapitel 4.13 für eine Gegenüberstellung von Gewerbeeinkünften und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (Privatvermögen)		
	Umsatzsteuergesetz	Kleinunternehmer: bis €35.000 Nettoumsatz besteht keine Steuerpflicht <u>Optierung zur Steuerpflicht:</u> Umsätze sind umsatzsteuerpflichtig (10% oder 20%), Unternehmer ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, sofern keine Liebhaberei vorliegt		

Abbildung 26: Übersicht über die Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Wien (eigene Darstellung)

4.16 Leitfaden Liegenschaftsbesitzer Wien

Diese Arbeit soll nicht nur das theoretische Regelwerk aufzeigen, sondern auch ein praktisches Ergebnis hervorbringen. Die Vermietung der eigenen Wohnung während des Urlaubs, oder eines Wohnungsteils ist mit der momentanen Gesetzgebung fast immer mit wenig Aufwand möglich. Handelt es sich jedoch um mehrere Objekte, die nicht vom Eigentümer bewohnt werden, so ist die Ausgangslage komplexer. Die folgenden Seiten bilden einen praktischen Leitfaden zur Kurzzeitvermietung für private Immobilieneigentümer (Vermieter), die ihre Objekte, die sie nicht selbst bewohnen, über Airbnb (oder ähnliche Online-Plattformen) vermieten möchten.

Als erstes müssen die rechtlichen Voraussetzungen geklärt werden. Die nötigen Handlungsstränge hängen maßgebend davon ab, welche Gesetze, die in Kapitel 4 präsentiert wurden, gelten. Der folgende Entscheidungsbaum soll eine schrittweise Anleitung sein. Die Informationen und nötigen Handlungen werden in weiterer Folge für die verschiedenen Ebenen erläutert.

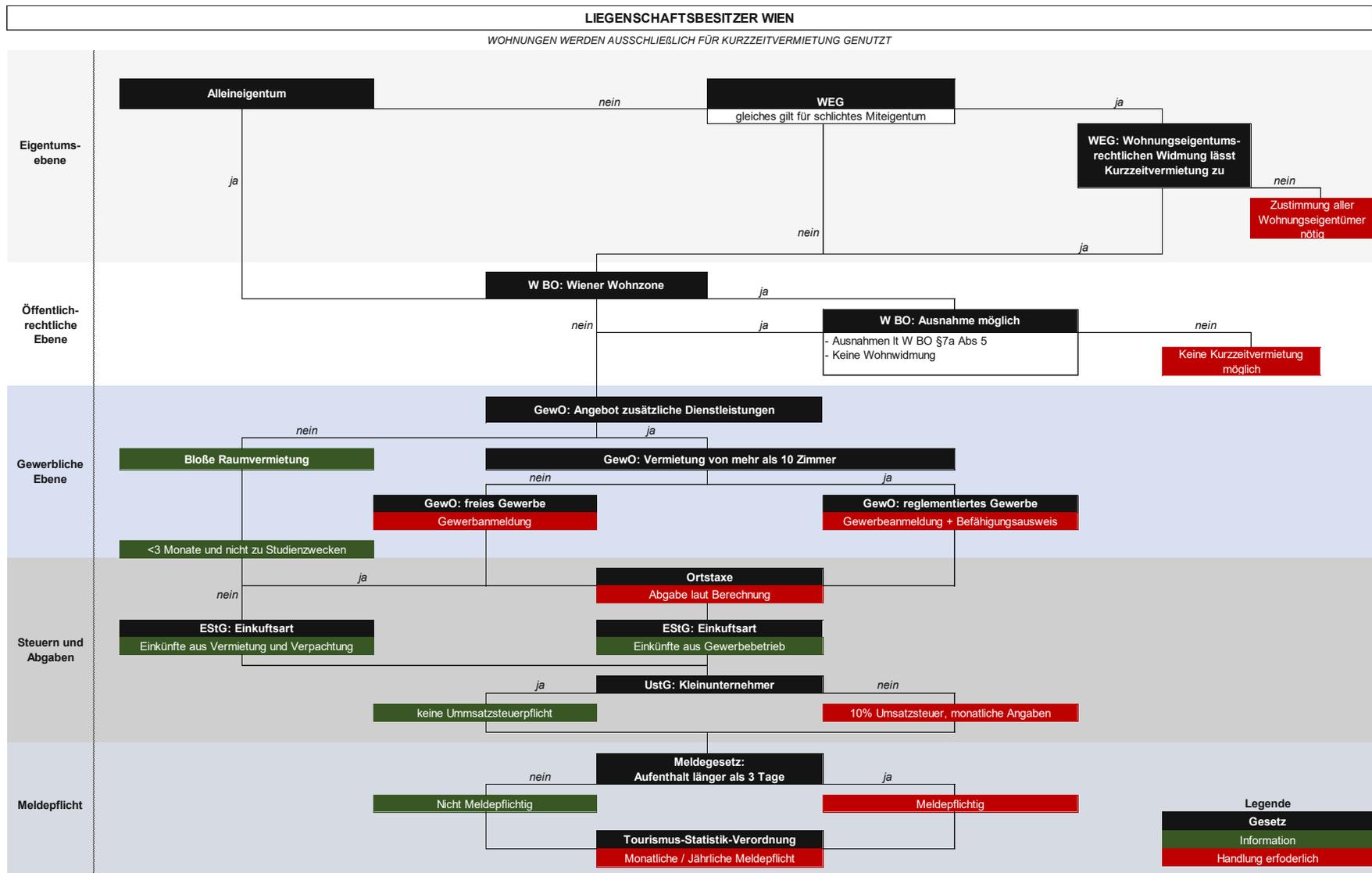


Abbildung 27: Entscheidungsbaum Kurzzeitvermietung für Private in Wien (eigene Darstellung)

4.16.1 Eigentumsebene

Befindet sich die Liegenschaft im Wohnungseigentum, so muss die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für den Gebrauch der Wohnungen zur Kurzzeitvermietung vorliegen. Wenn dies nicht dem Wohnungseigentumsvertrag entnommen werden kann, oder die Zustimmung bereits vorliegt, ist der Gastgeber verpflichtet, die (schriftliche) Zustimmung der Wohnungseigentümer einzuholen. Um die Kontaktaufnahme mit den Wohnungseigentümer zu erleichtern, bietet sich die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung an.

4.16.2 Öffentlich-rechtliche Ebene

Zu prüfen ist, ob die Vermietungsobjekte in einer Wiener Wohnzone liegen. Ist dies der Fall, ist eine gewerbliche Kurzzeitvermietung für als Wohnungen gewidmete Aufenthaltsräume grundsätzlich untersagt. Es kann weiter geprüft werden, ob möglicherweise eine Ausnahme geltend gemacht werden kann. Dafür ist einerseits der Gesetzestext nach W BO §7a Abs 5 heranzuziehen, andererseits ist die Widmung dem Bauakt zu entnehmen. Dieser ist für Eigentümer bei der Baupolizei (MA 37) mit Terminvereinbarung und gegen Vorlage von Lichtbildausweis und Grundbuchsauszug möglich (Stadt Wien, 2022b).

Werden mehr als zehn Gästebetten angeboten, so gelten strengere Brandschutzaufgaben. Diese sind laut OIB-Richtlinie 2 zu beachten (siehe Kapitel 4.11.)

4.16.3 Gewerbliche Ebene

Die Gewerbeordnung ist ein komplexes Gesetz, welches sehr sorgfältig konsultiert werden sollte im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung. Werden tatsächlich nur die Räumlichkeiten vermietet (möglicherweise auch möbliert) ohne zusätzliche Dienstleistungen wie Endreinigung oder Handtuchverleih, so handelt es sich um bloße Raumvermietung und die Gewerbeordnung ist nicht anwendbar. Laut jüngster Rechtsprechung, kann aber bereits die Online-Bewerbung eines Inserats als eine solche Dienstleistung angesehen werden, woraus sich eine Gewerblichkeit ergibt. Sollten zusätzlich Leistungen erbracht werden (siehe auch Kapitel 4.7), so muss eine Gewerbebewilligung eingeholt werden. Werden mehr als zehn Zimmer vermietet, so handelt es sich um das reglementierte Gewerbe: Gastgewerbe. Bei bis zu zehn Zimmern wird die Gewerbebeanmeldung mit folgendem Wortlaut ausgestellt:

Gastgewerbe in der Betriebsart Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste.

Die Anmeldung erfolgt in Wien über das zuständige Magistratische Bezirksamt und kann samt Unterlagen persönlich, per Post, per Telefax, per Mail oder online eingereicht werden. Folgende Angaben sind vom Antragsteller zu machen:

- Daten des Unternehmens: bei natürlichen Personen Name und Vorname, Sozialversicherungsnummer, Adresse, Geburtsdatum und -ort, Staatsangehörigkeit
- Genaue Bezeichnung des Gewerbes
- Standort der Gewerbeausübung (Adresse: Ort, Straße, Hausnummer)

Der Antragssteller muss nebst dem Anmeldungsformular, folgende Unterlagen einreichen:

- Geburtsurkunde und Staatsbürgerschaftsnachweis oder gültiger Reisepass
- Aufenthaltstitel bei Drittstaatenangehörigen
- Heiratsurkunde (nur wenn der aktuelle Name vom Geburtsnamen abweicht)
- Meldebestätigung (nur wenn kein Wohnsitz im Inland vorliegt)
- Befähigungsnachweis (für reglementiertes Gewerbe: Gastgewerbe): ein Zeugnis über die fachlichen und kaufmännisch-rechtlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen des Gewerbetreibenden.

Das Verfahren ist kostenlos und die das Gewerbe darf ab dem Tag der Anmeldung ausgeführt werden, sofern die erforderlichen Angaben und Unterlagen vollständig eingereicht wurden (Stadt Wien, 2022d).

Die Betriebsanlagengenehmigung ist ebenfalls beim zuständigen Magistratischen Bezirksamt zu beantragen. Folgende Unterlagen müssen dem Ansuchen beigelegt werden (WKO, 2022a):

- eine Betriebsbeschreibung einschließlich eines Verzeichnisses der eingesetzten Maschinen und sonstigen Betriebseinrichtungen (vierfach)
- erforderliche Pläne und Skizzen (vierfach)
- ein Abfallwirtschaftskonzept (vierfach)

- für die Beurteilung des Projekts und der zu erwartenden Emissionen erforderliche technische Unterlagen, die nicht unter den ersten Punkt fallen (einfach)

Die Behörde hat nach vollständiger Vorlage der Unterlagen zwei Monate Zeit, die Genehmigung auszustellen.

Die Pflichtversicherung bei der Sozialversicherung der Selbständigen (SVS) erfolgt automatisch über die Gewerbebehörde (WKO, 2022c).

4.16.4 Abgaben und Steuern

Die Ortstaxe sollte zukünftig direkt über Airbnb an die zuständige Behörde abgeführt werden. Sollte dies aber noch nicht der Fall sein, muss der Vermieter die Ortstaxe bis zum 15. des auf den Aufenthalt folgenden Monats online bei Wien.gv einreichen. Der Vermieter errechnet die geschuldete Ortstaxe und die Abgabe erfolgt über ein Onlinekonto, welches erst eingerichtet werden muss (Antragsbearbeitung und Eröffnung dauert nur wenige Werkstage). Am Jahresende (bis zum 15. Februar) muss zudem eine Jahressteuererklärung eingereicht werden (Stadt Wien, 2022e).

4.16.5 Meldepflicht

Der Vermieter muss laut Meldegesetz ein Gästeverzeichnis führen, welches jederzeit von der Meldebehörde und der Polizei abgefragt werden darf. Das Verzeichnis muss mindestens sieben Jahre aufbewahrt werden. Es kann entweder in Papierform oder elektronisch geführt werden. Wesentlich ist, dass die Gäste das Musterformular (siehe unten) ausfüllen (Stadt Wien, 2022a).

Anlage A

Gästerverzeichnisblatt

Kennzahl

Name des Beherbergungsbetriebes:

Lfd.-Nr.:

FAMILIENNAME		Geschlecht (Zutreffendes bitte ankreuzen) <input type="checkbox"/> männlich <input type="checkbox"/> weiblich	
VORNAME(N)		GEBURTSDATUM	
STAATSANGEHÖRIGKEIT			
REISEDOKUMENT bei ausländischen Gästen (Art, z. B. Reisepass/Personalausweis; Nummer, Ausstellungsdatum; ausstellende Behörde; Staat)			
Herkunftsland und Adresse (Hauptwohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt)		Straße/Gasse/Platz	
Postleitzahl		Ortsgemeinde Staat	
MITREISENDE im familiären Verbund	FAMILIENNAME		VORNAME(N)
	GEBURTSDATUM		
Bei REISEGRUPPEN Sammelkarte vorhanden <input type="checkbox"/>	Gesamtanzahl der Reiseteilnehmer (einschließlich Reiseleiter):	Herkunftsland	Anzahl
		Herkunftsland	Anzahl
Aufgliederung nach Herkunftsland:	Herkunftsland	Anzahl	Herkunftsland
	Herkunftsland	Anzahl	Herkunftsland
		Herkunftsland	Anzahl
		Herkunftsland	Anzahl
Ankunft am	Tag	Monat	Jahr
Voraussichtliche Abreise am	Tag	Monat	Jahr
Tatsächliche Abreise am	Tag	Monat	Jahr
Datum und Unterschrift des/des Meldepflichtigen			

Abbildung 28: Muster Gästerverzeichnisblatt Stadt Wien

Die Meldung der Nächtigungen für die Tourismus Statistik erfolgt über dasselbe Onlinekonto wie die Ortstaxe, genauer über "Vienna Tourismus Statistik und Ortstaxe (VIETour)". Der Vermieter muss bis zum 5. des Folgemonats die Zahl der Gäste (Ankünfte), deren Herkunftsland und die Zahl der Übernachtungen eintragen. Einmal jährlich zusätzlich die Zahl der verfügbaren Zimmer oder Wohneinheiten und der Gästebetten (Stadt Wien, 2022h).

Für die steuerlichen Erfordernisse im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung ist unbedingt ein Steuerberater heranzuziehen. Ebenfalls sollte für die Umsatzsteuer ein professioneller Dienstleister beauftragt werden.

5 Regulierungsmöglichkeiten

Obwohl die Kurzzeitvermietung viel Positives mit sich bringt, bedarf es dennoch Regelungen, um ein Ausuferndes des Angebots zu verhindern. In Kapitel 3.2 wurde die Airbnb-Problematik im Hinblick auf Auswirkungen auf *privater* (Nachbarn), *gewerblicher* (unlauterer Wettbewerb) und *öffentlicher* (Steuern und Abgaben) Ebene hergeleitet. Murray et al. (2020) führten 2020 eine großangelegte Studie über verschiedene städtische Gesetzgebungen und deren Auswirkung auf das Angebot von Kurzzeitvermietungen via Onlineplattformen durch. Bereits in der Einleitung wird den Onlineplattformen die Verweigerung der Zusammenarbeit, genauer die fehlende Offenlegung von Vermieter- und Vermietungsdaten sowie teilweise das Tolerieren illegaler Online-Angebote, vorgeworfen. Mit dem neuen Digital Services Act, der am 5. Juli 2022 verabschiedet wurde und am 1. Januar 2024 in Kraft treten wird, wird den Behörden in der Europäischen Union mehr Macht im Kampf gegen illegale Onlineinhalte gegeben (EU-Parlament, 2022). Er löst die veraltete E-Commerce-Richtlinie aus dem Jahr 2000 ab. Zusätzlich ist eine Initiative über Kurzzeitvermietung (Short-Term Rental Initiative) bei der Europäischen Kommission eingereicht worden. Diese soll die Onlineplattformen explizit zur Weiterleitung relevanter Daten zwingen sowie faire Marktbedingungen für alle schaffen. Das Thema wird im vierten Quartal 2022 von der Europäischen Kommission behandelt (European Commission, 2022).

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Regulierungsmechanismen entwickelt. Davon haben sich drei als umsetzbar und effizient erwiesen:

1. **Meldepflicht** (Lösung auf gewerblicher/öffentlicher Ebene): Jeder Kurzzeitvermieter benötigt eine behördliche Meldenummer, die zwingend auf den Plattformen angegeben werden muss. Diese Lösung erlaubt es den Behörden einerseits, zu prüfen, ob sich das Objekt zur Vermietung eignet, andererseits ziehen sich die Plattformen aus der Verantwortung, indem sie allein die Angabe der Meldenummer für jedes Inserat verpflichtend machen. Behörden hätten damit auch ein Instrument, um geographische (ganze Stadtteile) oder objektspezifische (Gebäudeklassen, Bsp.: Wien, Gemeindewohnung) Verbote der Kurzzeitvermietung einzuführen und zu kontrollieren.
2. **Zeitliche Vermietungsbeschränkungen** (Lösung auf privater Ebene): Diese Maßnahme soll verhindern, dass ganze Wohnungen oder Häuser dauerhaft über Airbnb vermietet werden. Onlineplattformen könnten Inserate sperren, die das Maximum an vermietbaren Tagen pro Jahr erreicht haben.

3. **Direkte Abfuhr von lokalen Steuern** (Lösung auf öffentlicher Ebene):
Onlineplattformen könnten Ortstaxen und Tourismusabgaben direkt an die zuständige Behörde abführen.

Alle drei Mechanismen beruhen auf der Kooperation der Onlineplattformen und genau dies hat sich in der Vergangenheit als schwierig herausgestellt. Obwohl Airbnb und andere Anbieter eine gemeinschaftliche Vermietung loben, werden ihre Einnahmen durch die Vermietung von Objekten generiert. Je mehr vermietet wird, desto mehr Einnahmen generiert Airbnb; ein Interessenskonflikt zwischen Gewinnen und gesetzlicher Legalität könnte eine Folge sein. Durch eine transparente Datenübermittlung von Airbnb an die Behörden ließe sich der Markt der Kurzzeitvermietungen einfach kontrollieren. Ohne eine Datenübermittlung ist dies auch möglich, jedoch nur in mühsamer Kleinarbeit (wie bereits von einigen Städten durchgeführt).

Statt der Kooperation hat Airbnb bereits mehrmals den Rechtsweg gewählt. In Europa liegt der Konzernsitz in Dublin und laut den Airbnb-Geschäftsbedingungen ist in der Regel das irische Recht anwendbar. Im Zusammenhang mit lokalen Wohnraumproblemen ist dies wenig realitätsnah und bedeutet eine zusätzliche Schwierigkeit, wenn gegen Airbnb vorgegangen werden soll.

5.1 Beispiel Stadt Wien

Die Stadt Wien ist anfänglich entspannt mit dem Thema Kurzzeitvermietung über Onlineplattformen umgegangen. In einer offiziellen Publikation der Stadt aus 2016 hieß es, dass die Stadt „innovativen Ideen positiv gegenübersteht“ und dass kein „Totregulieren“ der Sharing Economy angestrebt wird, sondern, dass „eine Informationsoffensive gestartet wird und Kontrollen verschärft werden“. Der Wiener Weg wird in der folgenden Grafik aufgezeigt.

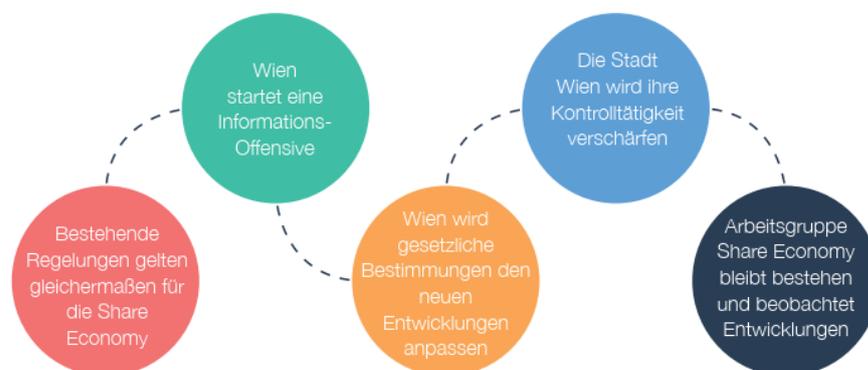


Abbildung 29: Von der ‚Share‘ zur ‚Fair Economy‘ im Beherbergungswesen (Stadt Wien, 2016)

Die Gesetzgebung wurde durch die laufende Judikatur im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung (WEG, MRG, GewO) klarer (und strenger). Das zeigt sich in den Novellierungen (BO Wien 2018, WGG 2019) und Klarstellungen (WEG 2022) weiterer gesetzlicher Rahmenbedingungen. Dabei bestand anfangs, speziell bei der Bauordnung Wien, noch Klärungsbedarf bezüglich der Auslegung einiger Begrifflichkeiten. Es bestehen in Wien keine Sondergesetze, die die Kurzzeitvermietung via Onlineplattformen regeln. In Kapitel 3.3.1 wurden die Airbnb-Angebote in Wien analysiert. Wie sich herausstellte, befinden sich die meisten Airbnb-Wohnungen in den ersten neun Bezirken. Durch die WBO-Novelle 2018 sollte dies aber nicht mehr möglich sein, da die gewerbliche Kurzzeitvermietung in Wohnungen in Wohnzonen (somit in der Innenstadt von Wien) untersagt ist. Allein Objekte, die sich in Geschäftslokalen befinden, beispielsweise Grätzl Hotels (Urbanauts, 2022), oder die einer Ausnahme unterliegen, sind noch für das Airbnb-Modell gestattet.

Bezüglich Abgaben wurde das WTFG 2020 angepasst, sodass Plattformen die Ortstaxen melden und idealerweise direkt abführen sollen. Zusätzlich wurde das UStG novelliert; seit 01.01.2021 sind Unternehmen, die selbst nicht Steuerschuldner sind, aber mittels elektronischer Schnittstellen Leistungen vermitteln, verpflichtet, die Umsätze aufzuzeichnen und dem Finanzamt proaktiv zu melden, falls € 1.000.000 überschritten werden (§ 18 Abs. 11–12 UStG). Bei einer Vermietung müssen zusätzlich eine Beschreibung der sonstigen Leistung, die Aufenthaltsbeziehungsweise Mietdauer, die Anzahl der übernachtenden Personen sowie die Postadresse des Grundstücks übermittelt werden (WKO, 2020). Werden die Umsätze nicht ordnungsgemäß versteuert, haftet das Vermittlungsunternehmen (§ 27 Abs. 1 UStG).

Der Wiener Weg stellt sich als komplex heraus. Statt eindeutigen Einschränkungen werden Gesetze mit teilweise unklaren Nebensätzen ergänzt, was besonders viel Spielraum offenlassen soll, in Wahrheit aber niemandem dient. Auch die Ansätze aus dem Regierungsprogramm 2020–2024 der neuen Volkspartei et al. (2020) wurden (noch) nicht umgesetzt; die Zielsetzungen im Bereich Tourismus bestanden in einer Registrierungspflicht für alle touristischen Vermieter (inklusive Vermietung von Privatunterkünften online) sowie der Prüfung einer 90-tägigen Obergrenze für touristische Vermietungen.

Letztlich sind die gesetzlichen Strafen (Vergleich GewO, WTFG) für Vermieter nicht ausreichend abschreckend, um eine illegale Vermietung zu unterlassen.

Im Oktober 2021 ließ Airbnb verlauten, dass sie den verantwortungsvollen Tourismus in Österreich mit fünf Maßnahmen fördern werden (Airbnb, 2021a):

- Unterstützung für die Einführung eines bundesweiten, digitalen Registrierungsverfahrens für Gastgeber:innen,
- Teilen von Kennzahlen und Steuerdaten zur Verbesserung der Transparenz,
- Nachbarschafts-Support-Line für Österreich sowie ein Partyverbot,
- Wohnraumschutz unterstützen (keine Airbnb-Gemeindewohnungen),
- Zusammenarbeit mit lokalen Organisationen für verantwortungsvolles Reisen (z. B. Landleben auf Airbnb).

Ob Airbnb die Versprechungen einhält und die Stadt Wien bedeutsame Schritte zu einer effektiven Kontrolle der Kurzzeitvermietung tätigt, bleibt abzuwarten.

5.2 Beispiel europäische Städte

Von Briel & Dolnicar (2020) untersuchten in einer Studie, welche Auswirkungen Airbnb-Regulatorien in verschiedenen Städten über die Jahre hatten. Unterschieden wird dabei zwischen ‚End-run‘-Städten, in denen bestehende Gesetze die neu aufkommende Peer-to-Peer-Vermietung deckten, und ‚Gap‘-Städten, in denen noch keine Gesetzgebung bestand, um die Kurzzeitvermietung an Touristen zu regeln. Obwohl einige Städte bereits 2008 mit Regulierungen begannen, erfolgte die erste Zusammenarbeit mit Airbnb (Collaboration) erst 2014 in Amsterdam. In den Folgejahren wurden solche Bemühungen sehr rasch in anderen Städten umgesetzt. Für Wien bestand bis 2020 jedoch noch keine offizielle Zusammenarbeit mit Airbnb. Dies bestätigt erneut die Verzögerung von einigen Jahren, mit der die Gesetzgebung auf neue Marktteilnehmer und auf neuartige Produkte reagiert. Folgende Grafik zeigt im Zeitverlauf, wie die Städte das Problem angegangen sind.

City	San Francisco	New York	Amsterdam	London	Berlin	Paris	Barcelona	Reykjavik	Vienna
Prior dates	End-run	Gap	Gap	End-run	Gap	Gap	Gap	End-run	End-run
2008	Activities start	Activities start	Activities start						
2009				Activities start					
2010		Strict Regulations							
2011		Regulation & Taxes			Activities start				
2012						Activities start	Activities Start Registration	Activities start	Activities start
2013			Strict Regulations						
2014	Regulation & Taxes		Collaboration Regul. & Taxes	Regulation & Taxes	Strict Regulations	Regulation & Taxes	Strict Regulations		
2015	Registration		Registration	Registration*		Collaboration	Regulation & Taxes		
2016	Refinement	Refinement	Refinement		Registration		Refinement	Regulation & Taxes	Regul. & Taxes Registration
2017	Collaboration		Collaboration	Collaboration			Refinement	Registration	
2018		Collaboration	Refinement		Refinement	Registration*	Collaboration	Refinement	Refinement
2019	Refinement	Refinement	Refinement			Refinement	Refinement		
2020			Refinement			Collaboration Refinement	Refinement		Refinement

Abbildung 30: Airbnb-Regulatorik in verschiedenen Städten (von Briel & Dolnicar, 2020)

Von Briel & Dolnicar (2020) schlussfolgern, dass Regulatorien nur minimale Auswirkungen auf das Airbnb-Angebot haben. Zwar ging die Anzahl der Listings nach der Einführung neuer Gesetze und insbesondere hoher Strafen zurück, jedoch erholte sich die Situation und folglich die Anzahl der Listings schnell wieder.

5.2.1 Amsterdam

Amsterdam ist in Europa eine der am meisten von Airbnb beeinflussten Städte. Mit der Einführung einer Obergrenze von vermietbaren Tagen wurde 2014 versucht, die Situation einzudämmen. Ebenfalls schloss Airbnb mit der Stadt Amsterdam eine gemeinsame Absichtserklärung ab. Da diese Maßnahmen nicht wirksam waren,

wurden neue eingeführt und die Strafen massiv erhöht – im Jahr 2019 wurden in Amsterdam Bußgelder von € 6 Millionen für Airbnb-Übertretungen verhängt (Cox & Haar, 2020).

In Amsterdam wird zwischen professionellen (kommerziellen) Betreibern und der privaten Vermietung unterschieden. Professionelle Betreiber werden bereits durch andere Beherbergungsgesetze und Richtlinien reguliert. Im Privatbereich gibt es ‚Bed and Breakfasts‘ (nur ein Teil eines ganzen Objekts wird vermietet) sowie ‚Vakantieverhuur‘ (das ganze Objekt wird vermietet). Alle Informationen wurden der Webseite der Stadt Amsterdam entnommen (Gemeente Amsterdam, 2022a & 2022b).

	Bed and Breakfast	Vakantieverhuur
Registrierung bei der Stadt Amsterdam	Ja (Meldenummer muss beim Airbnb-Inserat angezeigt werden)	Ja (Meldenummer muss beim Airbnb-Inserat angezeigt werden)
Betriebsbewilligung	Ja (Gültigkeit 8 Jahre, Kosten € 350,50), nur eine limitierte Anzahl pro Stadtviertel ist verfügbar. <u>Voraussetzung:</u> Hauptwohnsitz, max. 40 % der Nutzfläche werden als B&B vermietet (max. 61 m ²), der Vermieter muss während der Vermietdauer im Objekt anwesend sein.	Ja (neu seit 01.04.2021, Gültigkeit bis zum 1. April des Folgejahres, Kosten 2022: € 46,50). <u>Voraussetzung:</u> Hauptwohnsitz, Sozialwohnungen erhalten keine Bewilligung
Maximale Vermietdauer pro Jahr	Nein	Ja, max. 30 Tage (Airbnb-Kalender wird blockiert, falls 30 Tage überschritten werden)
Max Personenanzahl	4 Personen pro Vermietung (max. 4 Schlafmöglichkeiten)	4 Personen pro Vermietung
Benachrichtigung der Stadt Amsterdam vor jedem Check-in	Ja	Ja

Tourismusabgabe	Ja, wird von Airbnb direkt eingeholt und abgeführt.
Strafen	€ 8.700 bei Nichtbeachtung der obigen Bestimmungen, max. € 21.750 bei mehreren Übertretungen

Abbildung 31: Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Amsterdam (eigene Darstellung)

Die Regeln der Stadt erscheinen für Vermieter klar und verständlich. Für den Eigentümer steht der Vermietung außer dem (geringen) administrativen Aufwand¹² wenig im Wege. Andererseits wird eine Vermietung eines Zimmers oder einer Wohnung, die nicht im Eigentum der Bewohner steht, erschwert, da die Genehmigung nur durch den Eigentümer erfolgen kann. In Zusammenarbeit mit Airbnb hat die Stadt den Bestand an Airbnb-Inseraten gesäubert und ein Instrument geschaffen, um die Kurzzeitvermietung zu kontrollieren und einzudämmen. Laut Towleroad (2021) hat sich die Anzahl der Listings nach Inkrafttreten der neuen Regeln von 16.200 auf 2.900 reduziert. Die beträchtlichen Strafen werden wahrscheinlich auch zukünftig dazu beitragen, illegale Anbieter abzuschrecken.

Anlage ‚Airbnb Regulatorik Amsterdam‘ zeigt Ausschnitte von Airbnb-Inseraten in Amsterdam.

5.2.2 Berlin

Berlin führte 2014 mit dem Zweckentfremdungsgesetz erste Maßnahmen gegen die Ausuferung der Airbnb-Inserate ein. Dieses wurde zuletzt im September 2021 novelliert. Berlin hat eine Obergrenze für tolerierten (genehmigungsfreien) Leerstand eingeführt, der momentan bei drei Monaten liegt (Stadt Berlin, 2022).

Auch Berlin unterscheidet zwischen gewerblicher (professioneller) und privater Vermietung. Weiters wird in der privaten Vermietung zwischen der Vermietung von Wohnungsteilen (<50 % der Wohnungsfläche werden vermietet) und der Vermietung ganzer Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnsitz) differenziert (Stadt Berlin, 2022).

	Wohnungsteile	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
Registrierung bei der Stadt Berlin	Ja (Meldenummer muss beim Airbnb-Inserat angezeigt werden)		
Genehmigung für Vermietung	Nein	Ja – Kosten: € 100. Keine einheitliche	Ja – Kosten: € 150. Keine einheitliche

¹² Die Anfrage und der Erhalt einer Genehmigung dauern wenige Tage.

		Gültigkeitsdauer, kann befristet werden.	Gültigkeitsdauer, kann befristet werden.
Maximale Vermietdauer pro Jahr	Nein	Nein (Vermietung nur während der Abwesenheit der Hauptwohnsitz- bewohner)	Max. 90 Tage
Maximale Personenanzahl	Nein		
Tourismusabgabe	Ja, wird vom Vermieter abgeführt		
Strafen	Bei Missachtung der Regeln kann die Behörde eine Räumung oder eine Wiederherstellung (zu Wohnzwecken) anordnen. Laut Gesetz sind Strafsätze bis zu € 250.000 resp. € 500.000 je nach Vergehen aufgelistet.		

Abbildung 32: Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Berlin (eigene Darstellung)

Das Gesetz sieht auch Strafen (bis € 250.000) für Anbieter von Telemedien (Airbnb) vor, falls diese ordnungswidrige Angebote (ohne Registrierung/Genehmigung) auf Verlangen der Behörde nicht von der Plattform entfernen (ZwVbG § 7 Abs. 4).

Berlin ist toleranter bei der Kurzzeitvermietung als Amsterdam, speziell im Hinblick auf die Nebenwohnungslösungen. Obwohl strenge Kontrollen angekündigt wurden, sind bei der Durchsicht von Airbnb-Inseraten in Berlin (siehe Anlage ‚Airbnb Regulatorik Berlin‘) einige zu finden, in denen keine oder eine ungültige Meldenummer angegeben wurde. Folglich wurde die Zusammenarbeit mit Airbnb noch nicht optimiert, da Airbnb Inserate ohne Meldenummer eigentlich sperren müsste. Gleichzeitig steht sich die Stadt mit veralteten Prozessen selbst im Wege. Die Meldenummer kann nur schriftlich in Papierform beantragt werden und die Vergabe dauert mehrere Wochen, laut Tagesspiegel (Betschka, 2021) sogar bis zu einem halben Jahr. Durch unzureichende Strukturen kann weder die Kooperation von Airbnb und Nutzern noch eine effiziente Kontrolle des Angebots erwartet werden.

6 Schlusswort

In dieser Arbeit wurde aufgezeigt, dass das Thema der Kurzzeitvermietung, speziell über Onlineplattformen wie Airbnb, aktueller denn je ist. Die Anzahl der Anbieter ist in den letzten Jahren markant gestiegen, und einige sind zu namhaften globalen Unternehmen herangewachsen. Selbst die Coronapandemie, die die ganze Welt zum Stillstand brachte, konnte dem Angebot und der Nachfrage nichts anhaben, im Gegenteil ! Auch das Airbnb-Angebot in Wien scheint sich bereits erholt zu haben. Laut Datenbasis gibt es mehr Airbnb-Wohnungen als noch im Jahr 2017. Ob und wie oft diese gebucht werden, ist eine andere Frage. Der zweite Teil der Arbeit gab einen vertieften Einblick in die bestehende Gesetzgebung im Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung. Diese ist komplex und für Laien kaum verständlich. Von höchster Relevanz sind das WEG, die Wiener Bauordnung und die Gewerbeordnung. Laufende Judikatur zeigt, dass ein strengerer Umgang mit der Kurzzeitvermietung von Seiten des Gesetzgebers erwünscht ist. Im WEG bedarf die zivilrechtliche Widmungsänderung für die Kurzzeitvermietung der Zustimmung aller Miteigentümer, was eine beträchtliche Hürde für potenzielle Airbnb-Vermieter darstellt. Die laufende Rechtsprechung in Bezug auf die Gewerbeordnung stuft die Kurzzeitvermietung via Onlineplattformen bereits bei minimalen zusätzlichen Dienstleistungen wie dem Bereitstellen von Handtüchern und der Endreinigung als gewerblich ein. Diese gewerbliche Beherbergung belastet den Vermieter weiter mit Auflagen, Abgaben und administrativen Behördengängen. Auch ein anschaulicher Internetauftritt reicht oft aus, um in die Gewerblichkeit zu fallen. Die Anmeldung des freien oder reglementierten Gewerbes, inklusive Betriebsanlagengenehmigung, sind die Konsequenz. Gastgeber können selbst durch das MRG beschränkt werden, maßgeblich in der verlangten Untermietzinshöhe. Zu Guter Letzt, wurde die gewerbliche Kurzzeitvermietung in Wohnungen in der Wiener Wohnzone mit der Bauordnungsnovelle 2018 verboten. Jüngste Gerichtsurteile zeigen, dass hier kein Toleranzbereich besteht. Was jedoch hervorsteicht, ist, dass Gesetzgebung und Markt sich widersprüchlich verhalten; wie kann es sein, dass das Airbnb Angebot, in der Wiener Innenstadt kontinuierlich wächst, wenn seit Ende 2018 die Kurzzeitvermietung in Wohnungen der Wiener Wohnzone verboten ist? Es liegt auf der Hand, dass viele private Vermieter nicht genügend informiert sind oder anders formuliert, dass noch kein Verständnis der Gesetzgebung in den Köpfen angekommen ist. Ohne juristische Unterstützung ist es für den Laien fast unmöglich sich im Regulatorik-Dschungel zurechtzufinden. Viele Vermieter werden die Gesetzgebung schlichtweg

(un)wissentlich ignorieren, da die Strafen in Wien sehr mild sind und keineswegs abschrecken. Studien bestätigen, dass selbst nach Inkrafttreten neuer Regelungen und beträchtlichen Strafandrohungen, die Inserate kurzzeitig verschwinden, danach kehrt das (illegale) Angebot oft sehr schnell wieder zurück und wächst weiter. Dies fordert die Behörden und Stadtplaner auf, langfristig sinnvolle Regelungen zu schaffen, die für Vermieter und Nutzer einen fairen Marktplatz ermöglichen. Denn solange der Markt das Angebot nachfragt, wird Airbnb und die Kurzzeitvermietung weiterhin florieren. In gewisser Weise kann dies auch durch den Wettbewerb geregelt werden. Airbnb-Unterkünfte werden teilweise bevorzugt, da sie innovativer, moderner und bequemer sind als traditionelle Hotels. Beherbergungsangebote haben sich jedoch in den letzten Jahren stark gewandelt; Boutique Hotels, Lifestyle Hotels, Luxus-Hostels sowie moderne Aparthotel und Serviced Apartment oder Co-Living Konzepte bieten Airbnb eine ebenbürtige Konkurrenz. Auch seitens der Gesetzgeber, speziell in Wien, fehlt oft eine klare Strategie, was nun für die Kurzzeitvermietung gelten soll. Ist das Ziel, sie gänzlich einzuschränken, oder soll es in gewissen Situationen dennoch erlaubt bleiben? Momentan bestehen noch viele Grauzonen, die wahrscheinlich erst durch zukünftige Rechtsprechung gelöst werden. Wenn alle Interessensgruppen am selben Strang ziehen würden, könnten zielführende Lösungen gefunden werden, wie dies in anderen Städten bereits der Fall ist.

Literaturverzeichnis

Gesetze

2. Genehmigungsfreistellungsverordnung, Fassung vom 26.10.2022

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Gewerbeordnung 1994, Fassung vom 22.07. 2022

LGBl 1991/37

Liebhabeiverordnung, Fassung vom 22.07.2022

Meldegesezt 1991, Fassung vom 22.07.2022

Mietrechtsgesetz, Fassung vom 23.07.2022

OIB-Richtlinie 2 Brandschutz

Rechtsvorschrift für Betriebsanlagen - vereinfachtes Genehmigungsverfahren,
Fassung vom 22.07.2022

Tourismus-Statistik-Verordnung 2002, Fassung vom 22.07.2022

Umsatzsteuergesetz 1994, Fassung vom 22.07.2022

Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17.
Juni 200 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht
(Rom I).

Wiener Tourismusförderungsgesetz, Fassung vom 22.07.2022

Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 23.07.2022

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979, Fassung vom 04.09.2022

Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG 2013, Fassung vom 28.08.2022

Gerichtsurteile

3 Ob 158/11y

3 Ob 173/21v

5 Ob 16/21w

5 Ob 20/84

5 Ob 59/14h

7 Ob 189/17w

LVwG Wien VGW-112/093/3762/2020

LVwG Wien VGW-211/055/15600/2019/A-10

VwGH 2005/04/0249

VwGH 2010/06/0082

VwGH 2018 04/0144

VwGH 2019 04/0019

VwGH Ro/2020/05/0029

Bücher

Busch, C., Demary, V., Engels, B., Haucap, J., Kehder, C., Loebert, I., & Rusche, C. (2019). *Sharing Economy in Deutschland Stellenwert und Regulierungsoptionen für Beherbergungsdienstleistungen*. 1. Aufl., Nomos, Baden-Baden

He, S. & Svetec, J. (2020). *Airbnb. For Dummies*. Hoboken, New Jersey.

Stokar, v. Th., Peter, M., Zandonella, R., Angst, V., Pärli, K., Hildesheimer, G., Scherrer, J. & Schmid, W. (2018). *Sharing Economy – teilen statt besitzen*. Vdf, Zürich

Publikationen

Blal, I., Singal, M., Templin, J. (2018). Airbnb's effect on hotel sales growth. *International Journal of Hospitality Management*, Volume 73, 2018, Pages 85-92

Cech, G. (2020). Kurzzeitvermietung und Landesrecht. *Baurechtliche Blätter* 23,79-82 (2020)

Cox, M. & Haar, K. (2020). Plattformversagen – Wie Airbnb und die übrigen Kurzzeitvermietungsplattformen die Zusammenarbeit mit den Städten verweigern und weshalb es zum Schutz des Wohnraums starke Regelwerke braucht. GUE/NGL – European Parliament.

Holzer, Th. (2020). Das Ende der gewerblichen Wohnraumvermietung in Wien? *Wohnrechtliche Blätter*, 33, 167-172.

- Kadi, J., Schneider, A. & Seidl, R. (2020). Short-term Rentals, Housing Markets and COVID-19: Theoretical Considerations and Empirical Evidence from Four Austrian Cities. *Critical Housing Analysis*, Volume 7 Issue 2 2020 47-57
- Karlberger, P. & Oswald, S. (2016). Büro oder Wohnung? Verwaltungs- und zivilrechtliche Voraussetzungen einer Widmungsänderung. Pflaum Karlberger Wiener Opetnik Rechtsanwälte. Newsletter, 02/2016.
- Kroner, M., & Gruber, Ch. (2015). Studie Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel Airbnb. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft
- Schwarzbauer, W., Koch, Ph. & Thomas, T. (2019). Konsumausgaben der auf Airbnb buchenden Gäste: Wertschöpfung und Beschäftigung in Österreich. *EcoAustria* im Auftrag von Airbnb
- Trapichler, M. (2020). Die Wiener Wohnzone. *Baurechtliche Blätter* 23, 173-183 (2020).
- von Briel, D. & Dolnicar, S. (2020). The evolution of Airbnb regulation - An international longitudinal investigation 2008-2020. *Annals of Tourism Research*, Volume 87, 2021

Sonstige Quellen

- 9flats. (2022). Terms of Service. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://www.9flats.com/terms>
- Airbnb Inserat. (2022a). Cozy space in the centre of West Berlin. Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/600663436804474281?adults=2&location=Berlin%20Germany&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=a7ec271d-e019-435e-a00d-8e68d6131b79&source_impression_id=p3_1664097374_aeTmoMthAcUhEB7Z
- Airbnb Inserat. (2022b). In the heart of Berlin. Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/37487648?source_impression_id=p3_1664097446_b12Mhtqnw0Prb%2B2c
- Airbnb Inserat. (2022c). Large flat with own terrace in the north of Berlin. Abgerufen am 25.09.2022 von

https://www.airbnb.com/rooms/35566480?source_impression_id=p3_1664097583_gctcXSp417%2FFluBm

Airbnb Inserat. (2022d). Nena Apartments Metropark "Studio". Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/34294913?adults=2&location=Berlin%2C%20Germany&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=253efef5-4fe0-4676-af9e-8becef79c741&source_impression_id=p3_1664097227_JUeH%2F1lobstqyeVr

Airbnb Inserat. (2022e). Private 6 Bedroom (Entire Room). Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/42808063?adults=2&location=Berlin%2C%20Germany&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=c38b2fb3-e01a-4734-a431-c1c39ffa3e8d&source_impression_id=p3_1664097133_agfYDmX8R84h5eig

Airbnb Inserat. (2022f). Room in the most hip & trendy area of Amsterdam. Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/36369406?adults=1&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=2dcaf429-48c7-4974-a1afb574d56c206b&source_impression_id=p3_1664095641_YdPCRS48Rw5eZBHa

Airbnb Inserat. (2022g). Smarhome Luxury center Suite // 5*. Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/689823411130986291?adults=1&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=f70eeee5-d4ea-4c4c-acd9-6bad17bc7db9&source_impression_id=p3_1664095734_Ruc8M2YMLGTse4p6

Airbnb Inserat. (2022h). Sonder Park House | Single Room. Abgerufen am 25.09.2022 von https://www.airbnb.com/rooms/49466684?adults=1&check_in=2022-11-11&check_out=2022-11-12&federated_search_id=2dcaf429-48c7-4974-a1afb574d56c206b&source_impression_id=p3_1664095584_%2BmWaffAOiNanwdKY

- Airbnb. (2021a). Airbnb stellt seinen Maßnahmenplan für Österreich vor. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://news.airbnb.com/de/airbnb-stellt-seinen-massnahmenplan-fuer-oesterreich-vor/>
- Airbnb. (2021b). Airbnb Report on Travel & Living, May 2021. Abgerufen am 06.08.2022 von <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/05/Airbnb-Report-on-Travel-Living.pdf>
- Airbnb. (2021c). Airbnb startet Initiative „Landleben auf Airbnb“. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://news.airbnb.com/de/airbnb-startet-initiative-landleben-auf-airbnb/>
- Airbnb. (2022a). A new Airbnb for a new world of travel. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.airbnb.com/2022-summer>
- Airbnb. (2022b). Airbnb officially codifies party ban. Abgerufen am 18.8.2022 von <https://news.airbnb.com/official-codification-of-party-ban/>
- Airbnb. (2022c). Airbnb’s design for employees to live and work anywhere. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://news.airbnb.com/airbnbs-design-to-live-and-work-anywhere/>
- Airbnb. (2022d). Q2-2022 Shareholder Letter. Airbnb Inc.
- Airbnb. (2022e). 20 destinations supporting remote work around the world. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://news.airbnb.com/20-destinations-supporting-remote-work/>
- Airbnb. (2022f). Airbnb service fees. Abgerufen am 30.07.2022 von <https://www.airbnb.com/help/article/1857/airbnb-service-fees>
- Airbnb. (2022g). Bedingungen für das Programm „Schutz für Gastgeber:innen bei Sachschäden“. Abgerufen am 30.07.2022 von <https://www.airbnb.at/help/article/2869/bedingungen-f%C3%BCr-das-programm-schutz-f%C3%BCr-gastgeberinnen-bei-sachsch%C3%A4den>
- Airbnb. (2022h). Q4-2021 Shareholder Letter. Airbnb Inc.
- Airbnb. (2022i). Sichere Unterkunft – Allgemeine Geschäftsbedingungen. Abgerufen am 30.07.2022 von <https://www.airbnb.at/help/article/1128/sichere-unterkunft-allgemeine-gesch%C3%A4ftsbedingungen>

- Airbnb. (2022j). Standards for hotels and other hospitality businesses. Abgerufen am 06.08.2022 von <https://www.airbnb.com/help/article/1526/standards-for-hotels-and-other-hospitality-businesses>
- Airbnb. (2022k). Terms of Service. Abgerufen am 30.07.2022 von <https://www.airbnb.com/help/article/2908/terms-of-service>
- Airbnb. (2022l). Zusammenfassung des Programms „Haftpflichtversicherung für Gastgeber:innen“. Abgerufen am 30.07.2022 von <https://www.airbnb.at/help/article/3145/zusammenfassung-des-programms-haftpflichtversicherung-f%C3%BCr-gastgeberinnen>
- Airdna. (2020). Global Vacation Rental Bookings Skyrocket by 127% After Surge in Domestic Tourism. Abgerufen am 06.08.2022 von <https://www.airdna.co/blog/global-vacation-rental-bookings-skyrocket-by-127-after-surge-in-domestic-tourism>
- AMS. (2022). Gewerbeberechtigung. Abgerufen am 22.07.2022 von <https://www.ams.at/arbeitsuchende/topicliste/gewerbeberechtigung>
- Bendel, O. (2022). Sharing Economy. Gabler Wirtschaftslexikon. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/sharing-economy-53876>
- Betschka. (2021). Pflicht zur Registrierung: Berlin geht schärfer gegen illegale Vermietungen bei Airbnb vor. Tagesspiegel. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berlin-geht-scharfer-gegen-illegale-vermietungen-bei-airbnb-vor-7739998.html>
- Booking Holdings. (2022). History. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.bookingholdings.com/about/history/>
- COST. (2018). Sharing and Caring. COST ACTION CA 16121 – Member Countries Report on the Collaborative Economy. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://sharingandcaring.eu/sites/default/files/files/CountriesReport2018.pdf>
- Der Standard. (2020). Aus Airbnb-Wohnungen werden wegen Corona Mietwohnungen. Abgerufen am 06.08.2022 von <https://www.derstandard.at/story/2000118416325/aus-airbnbwohnungen-werden-wegen-corona-mietwohnungen>
- Der Standard. (2022). Airbnb im Gemeindebau: Stadt Wien pocht weiter auf Klärung durch OGH. Abgerufen am 03.12.2022 von

<https://www.derstandard.at/story/2000139057913/airbnb-im-gemeindebau-stadt-wien-pocht-weiter-auf-klaerung-durch>

DeWiki. (2022). Share Economy (Martin Weitzman). Abgerufen am 05.08.2022 von [https://dewiki.de/Lexikon/Share_Economy_\(Martin_Weitzman\)](https://dewiki.de/Lexikon/Share_Economy_(Martin_Weitzman))

Die Neue Volkspartei, Die Grünen – Die Grüne Alternative. (2020). Regierungsprogramm 2020-2024

Dogru, T. (2019). Is Airbnb Really a Threat to Hotels? Here Is What the Data Tells Us. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://nationalinterest.org/blog/buzz/airbnb-really-threat-hotels-here-what-data-tells-us-61957>

Duden (2022). Sharing Economy. Abgerufen am 05.08.2022 von https://www.duden.de/rechtschreibung/Sharing_Economy

E-Domizil. (2022). HomeToGo erwirbt e-domizil GmbH von e-vacation Group Holding GmbH. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://blog.e-domizil.de/20220331/hometogo-erwirbt-e-domizil-gmbh-von-e-vacation-group-holding-gmbh>

EU-Parlament. (2022). Digital Services: landmark rules adopted for a safer, open online environment. Abgerufen am 04.09.2022 von <https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20220701IPR34364/digital-services-landmark-rules-adopted-for-a-safer-open-online-environment>

Europaforum Wien. (2015). The Big Transformers. Sharing- und On-Demand-Economy auf dem Vormarsch. Stadt Wien

European Commission. (2022). Tourist services – short-term rental initiative. Abgerufen am 04.09.2022 von https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Tourist-services-short-term-rental-initiative_en

Expedia Group. (2022a). Meet our family of travel websites. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://welcome.expediagroup.com/en/about-us/about-expedia-group-travel-brands>

Expedia Group. (2022b). Who We Are. Abgerufen am 05.08.2022 von https://www.expediagroup.com/who-we-are/our-story/default.aspx#module-tabs_item--1

- Gemeente Amsterdam. (2022a). Bed & breakfast. Abgerufen am 23.08.2022 von <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bedandbreakfast/>
- Gemeente Amsterdam. (2022b). Vergunning vakantieverhuur: voorwaarden en aanvragen. Abgerufen am 23.08.2022 von <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/vergunning/>
- Gemeente Amsterdam. (2022c). Vergunningen bed & breakfast. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-bed-breakfast#52.2184/4.2836/52.4947/5.3383/brt/11391,11392,11393//>
- Google Trends. (2022a). Kurzzeitvermietungsanbieter. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://trends.google.com/trends/explore?date=2010-01-01%202022-09-25&geo=AT&q=Airbnb,Homeaway,Booking.com,Expedia>
- Google Trends. (2022b). Sharing Economy. Abgerufen am 18.09.2022 von <https://trends.google.com/trends/explore?date=2010-01-08%202022-09-18&q=sharing%20economy>
- Gruber, S. (2022). Skriptum Immobiliensteuerrecht. TU Wien.
- HomeToGo. (2020). Impressum, Nutzungsbedingungen & Datenschutz. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://www.hometogo.at/impressum/#agb>
- HomeToGo. (2022). Annual Report 2021. Abgerufen am 31.07.2022 von https://ir.hometogo.de/websites/hometogo/English/9100/hometogo_s-annual-report-2021.html
- Hüsing, A. (2019). Nach dem Exit entwickelte sich Wimdu zum Megaflop. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://www.deutsche-startups.de/2019/05/14/wimdu-zahlencheck-2017/>
- Inside Airbnb. (2022). Data Downloads Vienna. Abgerufen am 25.09.2022 von <http://insideairbnb.com/get-the-data>
- Investopedia. (2020). Sharing Economy. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.investopedia.com/terms/s/sharing-economy.asp>
- Kautzky, M. (2022). Bundesregierung sagt nein - Wiener Leerstandsabgabe kommt nicht. Abgerufen am 26.09.2022 von https://www.meinbezirk.at/wien/c-politik/wiener-leerstandsabgabe-kommt-nicht_a5286052
- Mehta, I. (2022). Airbnb launches 'anti-party' tech to spot potential rule-breakers at the point of booking. Abgerufen am 18.8.2022 von

<https://techcrunch.com/2022/08/17/airbnb-launches-anti-party-tech-to-spot-potential-rule-breakers-at-the-point-of-booking/>

Mest, E. (2017). Airbnb partners with WeWork in business-travel push. Abgerufen am 07.08.2022 von <https://www.hotelmanagement.net/operate/airbnb-partners-wework-business-travel-push>

Oxford Economics Analysis. (2021). 2019 Airbnb Guest Community Supported 300,000 Jobs in 30 Communities. Abgerufen am 06.08.2022 von https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/05/Airbnb_2019_Economic_Impact_Report.pdf

Putschögl, M. (2018). Wenn das Wohnhaus zum Hotel wird. Der Standard. Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.derstandard.at/story/2000074814622/wenn-das-wohnhaus-zum-hotel-wird>

Seidl, R.J., Plank, L., Kadi, J. (2017). Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19.10.2017), Wien

Stadt Berlin. (2022). Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum – Fragen und Antworten. Abgerufen am 28.08.2022 von https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/faq.shtml

Stadt Wien. (2016). Wir machen in Wien die Share zur Fair Economy. Stadt Wien.

Stadt Wien. (2022a) Gästeverzeichnis. Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/gewerbe/meldepflicht/tourismus/gaeste/gaesteverzeichnis.html#:~:text=Fristen%20und%20Termine-,Meldepflicht,Eintrag%20im%20G%C3%A4steverzeichnis%20abgemeldet%20werden.>

Stadt Wien. (2022b). Bewilligte Baupläne im Archiv der Baupolizei einsehen. Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/planarchiv.html>

Stadt Wien. (2022c). Gebäude und Wohnungen - Statistiken. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebaeude/index.html#daten>

Stadt Wien. (2022d). Gewerbeanmeldung. Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/wirtschaft/gewerbe/gruendung/anmeldung/gewerbe/gewerbeanmeldung.html>

- Stadt Wien. (2022e). Ortstaxe - Abgabekonto eröffnen, Steuererklärung abgeben, Berechnung. Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/ortstaxe.html>
- Stadt Wien. (2022f). Ortstaxe und Online-Vermittlungsplattformen. Abgerufen am 22.07.2022 von <https://www.wien.gv.at/finanzen/abgaben/ortstaxe-online-plattformen.html>
- Stadt Wien. (2022g). Tourismus Statistik. Abgerufen am 06.09.2022 von <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/>
- Stadt Wien. (2022h). Tourismusstatistik-Daten melden (Auskunftspflicht). Abgerufen am 23.10.2022 von <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/tourismus/daten-melden.html>
- Stadt Wien. (2022i). Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke. Abgerufen am 22.07.2022 von <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#statistik>
- Statistik Austria. (2022a). Nebenwohnsitze. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/nebenwohnsitze>
- Statistik Austria. (2022b). Wohnsituation. Abgerufen am 22.07.2022 von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation>
- STR. (2017). Airbnb and Hotel Performance. STR.
- Tagesanzeiger. (2022). Gericht entscheidet: Uber-Fahrer sind Angestellte. Abgerufen am 06.08.2022 von <https://www.tagesanzeiger.ch/gericht-entscheidet-uber-fahrer-sind-angestellte-623797759718>
- Techboomers. (2021). Vrbo Fees for Travellers and Owners: Know What You are Paying For. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://techboomers.com/vrbo-fee>
- Towleroad. (2021). Amsterdam Airbnb Drops 80 Percent With Overtourism Measures; Also Ban Tourists From Drugs At Coffee Shops, Limit 'Red Light' Tours. Abgerufen am 25.09.2022 von <https://www.towleroad.com/2021/10/amsterdam-airbnb-listings-overtourism/#:~:text=After%20the%20introduction%20of%20stricter,the%20city%20authorities%20has%20said.>

- Urbanauts. (2022). Grätzl hotel. Abgerufen am 26.09.2022 von <https://www.graetzlhotel.com/>
- Vrbo. (2021). Trend Report 2021. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.vrbo.com/vacation-ideas/explore-vrbo/travel-trends/the-2021-vrbo-trend-report#download-the-full-report->
- Vrbo. (2022a). A history of Vrbo timeline: 25 years of bringing families together. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.vrbo.com/vacation-ideas/explore-vrbo/travel-trends/history-of-vrbo>
- Vrbo. (2022b). Trend Report 2022. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.vrbo.com/vacation-ideas/explore-vrbo/travel-trends/the-2022-vrbo-trend-report>
- Wikipedia. (2022a). 9flats. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://en.wikipedia.org/wiki/9flats>
- Wikipedia. (2022b). Tripping.com. Abgerufen am 31.07.2022 von <https://en.wikipedia.org/wiki/Tripping.com#:~:text=Tripping.com%20was%20founded%20in,experience%20at%20Hyatt%20and%20Travelzoo.>
- WKO. (2020). Die umsatzsteuerliche Plattformhaftung in Österreich. Abgerufen am 04.09.2022 von <https://www.wko.at/branchen/handel/umsatzsteuerliche-plattformhaftung-in-oesterreich.html>
- WKO. (2021a). Vermietung - Touristische Beherbergung. Abgerufen am 05.08.2022 von <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/vermietung-touristische-beherbergung.html>
- WKO. (2021b). Widmungsänderung im Wohnungseigentum. Abgerufen am 23.07.2022 von <https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/widmungsaenderung-wohnungseigentum.html>
- WKO. (2022a). Betriebsanlagen – vereinfachtes Genehmigungsverfahren. Abgerufen am 26.10.2022 von https://www.wko.at/service/umwelt-energie/Betriebsanlagen_-_vereinfachtes_Genehmigungsverfahren.html
- WKO. (2022b) Meldung bei der Sozialversicherung. Abgerufen am 23.10.2022 von https://www.gruenderservice.at/site/gruenderservice/gruendung/Meldung_bei_der_Sozialversicherung.html#:~:text=Die%20Gewerbebeh%C3%B6rde%20%C3%BCbermittelt%20die%20Gewerbeanmeldung,sich%20bitte%20an%20die%20SVS.

WKO. (2022c). Sozialversicherung der Gewerbetreibenden. Abgerufen am 22.07.2022 von https://www.wko.at/service/arbeitsrecht-sozialrecht/Sozialversicherung_der_Gewerbetreibenden.html

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gesamtsuchanfragen weltweit nach ‚Sharing Economy‘ (Google Trends, 2022b)	4
Abbildung 2: Sharing Economy Austria 2015 (COST, 2018)	5
Abbildung 3: Markenportfolio Booking.com (eigene Darstellung)	8
Abbildung 4: Markenportfolio Expedia Group (eigene Darstellung)	10
Abbildung 5: HomeToGo-Partner (HomeToGo, 2022)	11
Abbildung 6: HomeToGo-Zukäufe (HomeToGo, 2022)	12
Abbildung 7: HomeToGo-Unterkünfte in Wien (eigene Darstellung)	12
Abbildung 8: 9flats-Unterkünfte (eigene Darstellung)	13
Abbildung 9: Airbnb-Kategorien (Airbnb, 2022a)	15
Abbildung 10: Weitere Anbieter für Kurzzeitvermietung (eigene Darstellung)	16
Abbildung 11: Gesamtsuchanfragen in Österreich für Kurzzeitvermietungsanbieter (Google Trends, 2022a)	17
Abbildung 12: Anzahl der Airbnb-Listings in Wien (eigene Darstellung)	19
Abbildung 13: Airbnb-Unterkunftskategorien (Eigene Darstellung)	20
Abbildung 14: Airbnb-Wohnungen – Verfügbarkeit in Tagen pro Jahr (eigene Darstellung)	21
Abbildung 15: Airbnb-Hosts mit mehr als 50 Inseraten in Wien (eigene Darstellung)	21
Abbildung 16: Haupt- und Nebenwohnsitze Wien 1971–2021 (eigene Darstellung)	23
Abbildung 17: Verteilung von bewohnten Wohnungen und Airbnb-Wohnungen nach Bezirk (eigene Darstellung)	24
Abbildung 18: Suchanfragen für einzigartige Airbnb-Kategorien seit 2019 (Airbnb, 2021b)	28
Abbildung 19: Prozentualer Anteil an Reisen nach Zielart (Airbnb, 2021b Report on Travel & Living)	28
Abbildung 20: Durchschnittliche Anreisedistanz nach Urlaubsziel (Airdna, 2020)	29
Abbildung 21: Shareholder-Letter Q2 – Quartalsübersicht der Einnahmen und Buchungen (Airbnb, 2022d)	30
Abbildung 22: Anzahl der Wohninserate 31.03.–31.05.2020 gesamt und möbliert (Kadi et al., 2020)	31
Abbildung 23: Mietzinsentwicklung 31.03.–31.05.2020 (Kadi et al., 2020)	31
Abbildung 24: Vertragsverhältnisse Kurzzeitvermietung (eigene Darstellung)	32

Abbildung 25: Vergleich steuerliche Behandlung Gewerbe und Vermietung/Verpachtung (eigene Darstellung)	55
Abbildung 26: Übersicht über die Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Wien (eigene Darstellung)	59
Abbildung 27: Entscheidungsbaum Kurzzeitvermietung für Private in Wien (eigene Darstellung)	61
Abbildung 28: Muster Gästeverzeichnisblatt Stadt Wien	65
Abbildung 29: Von der ‚Share‘ zur ‚Fair Economy‘ im Beherbergungswesen (Stadt Wien, 2016)	67
Abbildung 30: Airbnb-Regulatorik in verschiedenen Städten (von Briel & Dolnicar, 2020)	70
Abbildung 31: Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Amsterdam (eigene Darstellung)	72
Abbildung 32: Regulatorik der Kurzzeitvermietung in Berlin (eigene Darstellung) ...	73
Abbildung 33: Amsterdam Stadtzentrum - Übersicht Verfügbarkeit für B&B Genehmigungen (Gemeente Amsterdam, 2022c).....	90
Abbildung 34: Airbnb Amsterdam: Bed & Breakfast (Zimmer) Host mit Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022f)	90
Abbildung 35: Airbnb Amsterdam: Vakantieverhuur (Wohnung) Hosts mit Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022g)	91
Abbildung 36: Airbnb Amsterdam: Kommerzieller Anbieter ohne Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022h)	91
Abbildung 37: Airbnb-Inserate von Privaten mit und ohne Meldenummer (Airbnb Inserat, 2022a & 2022b)	91
Abbildung 38: Airbnb-Inserate von Privaten mit ungültiger Meldenummer (Airbnb Inserat, 2022c).....	92
Abbildung 39: Airbnb-Inserate von kommerziellen Anbietern, inklusive Firmenangaben (Airbnb Inserat, 2022d & 2022e)	92

Anhang

Airbnb Regulatorik Amsterdam

Die Folgende Karte zeigt das Stadtzentrum von Amsterdam und die Verfügbarkeit für Bed & Breakfast Genehmigungen. Im roten Bereich werden keine Genehmigungen mehr erteilt, im orangen nur noch eine limitierte Anzahl.



Abbildung 33: Amsterdam Stadtzentrum - Übersicht Verfügbarkeit für B&B Genehmigungen (Gemeente Amsterdam, 2022c)

Folgende Ausschnitte zeigen Airbnb Hosts mit der behördlichen Genehmigungsnummer (Policy Number). Kommerzielle Anbieter (hier Sonder) sind von der Pflicht ausgenommen, da sie über Beherbergungsgesetze bereits anderweitig registriert sind und kontrolliert werden.



Hosted by Vicente
Joined in July 2012

★ 9 Reviews Identity verified

My name is Vicente, currently living and working in Amsterdam. I work with startups and travel the world in my free time :)

Policy number: 0363 0F6F 4676 1715 475B
Languages: English, Italiano, Português, Español
Response rate: 100%
Response time: within an hour

Abbildung 34: Airbnb Amsterdam: Bed & Breakfast (Zimmer) Host mit Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022f)



Hosted by Tim

Joined in August 2022

★ 7 Reviews

During your stay

Our personal service will be available for you 24/7 to help or advise you in any possible way. On a more personal note, We also love to chitchat and have a drink with our guests.

Policy number: Abvc78651479cd588904

Response rate: 100%

Response time: within an hour

Abbildung 35: Airbnb Amsterdam: Vakantieverhuur (Wohnung) Hosts mit Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022g)



Hosted by Sonder (Amsterdam)

Joined in September 2020

★ 596 Reviews

6000+ spaces. 35+ cities. We exist to make better spaces open to all. Every Sonder is thoughtfully designed as an all-in-one space for working, playing, or living.

Policy number: Exempt

Languages: English, Français, Español

Response rate: 98%

Response time: within an hour

Abbildung 36: Airbnb Amsterdam: Kommerzieller Anbieter ohne Genehmigungsnummer (Airbnb Inserat, 2022h)

Airbnb Regulatorik Berlin

Folgende Ausschnitte zeigen Airbnb Hosts mit oder ohne behördliche Meldenummer (Policy Number). Ein Inserat veranschaulicht auch, dass diese Nummer inkorrekt eingefügt werden kann. Kommerzielle Anbieter müssen Angaben zur Firmenregistrierung beifügen.



Hosted by Misha

Joined in July 2014

★ 291 Reviews ✓ Identity verified

Policy number: 01/Z/AZ/014151-22

Response rate: 100%

Response time: within an hour



Hosted by Dominique

Joined in July 2015

★ 65 Reviews ✓ Identity verified 🏆 Superhost

🏠 Airbnb.org supporter

Dominique is a Superhost

Superhosts are experienced, highly rated hosts who are committed to providing great stays for guests.

Response rate: 81%

Response time: within a day

Abbildung 37: Airbnb-Inserate von Privaten mit und ohne Meldenummer (Airbnb Inserat, 2022a & 2022b)



Hosted by Stefan Und Nathalie

Joined in June 2019

★ 42 Reviews ✓ Identity verified 🏆 Superhost

During your stay

We are always there for you and living right next door.

Stefan Und Nathalie is a Superhost

Superhosts are experienced, highly rated hosts who are committed to providing great stays for guests.

Policy number: First name and Last name: Stefan Hoseus
Contact address: Kuckhoffstr. 53, 13156, Berlin, Deutschland
Listing address: Treskowstr. 13, 13156, Berlin, Deutschland

Languages: English, Deutsch

Response rate: 100%

Response time: within an hour

Abbildung 38: Airbnb-Inserate von Privaten mit ungültiger Meldenummer (Airbnb Inserat, 2022c)



Hosted by Nena Apartments Metropolpark Berlin

Joined in April 2019

★ 2,155 Reviews ✓ Identity verified

Nena Apartments can now be found in 5 locations in Berlin Mitte, Kreuzberg and Neukölln. Functionally and modernly adapted to local conditions, Nena Apartments offer the comfort an... [read more](#)

During your stay

There is limited reception in consultation with us, we will gladly give you all information in direct contact

Policy number: Legal entity name and Legal form: Orbis Apartments GmbH
Legal representatives or Trade register number: HRB 154335 B
Entity address: Ritterstr.2a, 10969, Berlin, Deutschland
Listing address: Rungestr.6, 10179, Berlin, Deutschland

Languages: English, Deutsch, Italiano, Español

Response rate: 96%

Response time: within an hour



Hosted by St Christophers Inn Berlin

Joined in January 2019

★ 748 Reviews ✓ Identity verified

Base yourself right in the heart of Berlin, at St Christopher's Alexanderplatz Hostel. Located in the the city's most central district, the historic Mitte, you will find plenty of... [read more](#)

During your stay

24 Hour Reception

Policy number: Legal entity name and Legal form: St. Christopher's Berlin GmbH
Legal representatives or Trade register number: HR B 104214 B
Entity address: Rosa-Luxemburg-Str. 39-41, 10178, Berlin, Deutschland
Listing address: Rosa-Luxemburg-Str. 39-41, 10178, Berlin, Deutschland

Response rate: 94%

Response time: within an hour

Abbildung 39: Airbnb-Inserate von kommerziellen Anbietern, inklusive Firmenangaben (Airbnb Inserat, 2022d & 2022e)