



## Ausnahmebewilligung außerhalb einer Wohnzone:

- Ab dem 01.07.2024 dürfen auch Wohnung außerhalb einer Wohnzone nur mit einer **Ausnahmebewilligung** zur Kurzzeitvermietung angeboten werden
  - wenn **90 Tage pro Kalenderjahr überschritten** werden **ODER kein Wohnsitz**
- Ausnahmebewilligung ist auf **höchstens fünf Jahre zu befristen**
  - muss danach wieder beantragt werden
- **Rechtsgrundlage:** § 129 Abs 1a BO für Wien
- Folgende **Kriterien** müssen für eine **Ausnahmebewilligung außerhalb der Wohnzone** erfüllt werden:
  1. Wohnung befindet sich nicht in:
    - **Wohnzone,**
    - im „**Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet**“,
    - im „**Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen**“
    - auf **vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen**
  2. Für die Errichtung der Wohnung wurden **keine Wohnbaufördermittel** verwendet
  3. Die **Mehrzahl der Wohnungen** im betreffenden Gebäude werden weiterhin **zu Wohnzwecken genutzt**
  4. Wenn dadurch **nicht mehr als 50% der Nutzungseinheiten** der **gewerblichen Kurzzeitvermietung** dienen
- **Unterlagen für eine Ausnahmebewilligung außerhalb einer Wohnzone:**
  - **Schriftliche Zustimmung ALLER (Mit-)Eigentümer auf die genaue Wohnung bezogen**
    - allgemeine Zustimmung im WE-Vertrag nicht ausreichend
  - **Exakte Beschreibung und planliche Darstellung** der Wohnungen, welche zur Kurzzeitvermietung dienen sollen
  - **Auflistung aller Nutzungseinheiten** nach Widmung, Nutzungsart und der jeweils touristisch genutzten Betten
    - Anzahl der Betten in den beantragten Wohnungen  
UND
    - Anzahl der Betten, die bereits zu Beherbergungszwecken genutzt werden
  - **Nachweis der Brandschutz-Anforderungen**
    - **Bis 10 Betten (im gesamten Gebäude)**
      - Erklärung über eine Installation von vernetzten Rauchwarnmeldern
    - **Mehr als 10 Betten (im gesamten Gebäude)**
      - Es gilt die brandschutztechnischen Anforderungen für alle Objekte im Gebäude zu beachten (siehe 7.3. der OIB-RL 2)
      - Eine baubehördliche Genehmigung für brandschutztechnische Einrichtungen ist ebenfalls vorzulegen
    - **Eine Ausnahmebewilligung kann nur erteilt werden, wenn die brandschutztechnischen Anforderungen für alle Betten erfüllt werden**

## Weitere (zivilrechtliche) Einschränkungen in Wien:

- **Mietwohnungen**
  - Untermietverbot kann im Mietvertrag verankert werden
- **Gemeindebauten**
  - Untervermietung nicht gestattet / Verstoß kann zu Kündigung führen
- **Gemeinnützige Studentenheimplätze**
  - Generelles Untermietverbot / Verstoß kann zu Kündigung führen

## Steuern / Ortstaxe:

- Einnahmen aus Beherbergung können der **Einkommensteuer** und der **Umsatzsteuer** unterliegen
  - Umsatzsteuersatz Beherbergung = 10%
- Vermieter müssen die **Ortstaxe** von ihren Gästen einheben und an den Magistrat abführen
  - Dies gilt auch für private Wohnungen, die über Online-Plattformen vermittelt werden
  - Ein Ortstaxe-Konto muss eingerichtet und monatlich abgerechnet werden
  - Die Ortstaxe umfasst auch Entgelte für Endreinigungen, nicht jedoch Betriebskosten
  - Bei Stornierungen fällt keine Ortstaxe an
  - Studierende sind nur als Gäste von der Ortstaxe befreit, nicht als Vermieter

## Gewerbeberechtigung:

- Für die Vermietung zu touristischen Zwecke kann eine Gewerbeberechtigung erforderlich sein
- **Reglementiertes Gastgewerbe**
  - **Mehr als 10 Betten** ODER **umfangreiches Speise- oder Getränkeangebot**
  - Dafür ist ein **Befähigungsnachweis** erforderlich
- **Freies Gastgewerbe**
  - **Bis zu 10 Betten** UND **begrenzttes Speisenangebot**
  - Beispiel: Frühstückspension
  - Dafür ist ein **kein Befähigungsnachweis**, jedoch eine **Gewerbeberechtigung** erforderlich
- **Privatzimmervermietung**
  - **Bis zu 10 Betten**
  - vermietete Räume im eigenen Haushalt - Arbeiten durch die im Haushalt Wohnenden
  - Dafür ist ein **kein Befähigungsnachweis** und **keine Gewerbeberechtigung** erforderlich
- **Zuständigkeit**
  - Magistratisches Bezirksamt jenes Bezirkes in dem sich Beherbergungsbetrieb befindet