

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Einführung	3
A. Airbnb als Platzhirsch	3
B. Aufbau des Handbuchs	5
<i>Erster Teil</i>	
Rechtsverhältnisse der Airbnb-Vermietung	7
I. Wesentliche Bestimmungen der Nutzungsbedingungen von Airbnb	9
A. Die Rolle von Airbnb	9
B. Airbnb als Vertragspartner	9
C. Rechtswahl	10
D. Nutzerkonten	10
E. Einhaltung rechtlicher Verpflichtungen	10
F. Steuern, Einziehung und Abführung durch Airbnb sowie Steuerinformationen	11
G. Laufzeit und Kündigung	12
H. Stornierungen	12
1. Stornierung durch den Airbnb-Gast	12
2. Stornierung durch den Airbnb-Gastgeber	13
I. Klärung von Beschwerden und Schadensmeldungen	14
J. Zusammenfassung	14
II. Anwendbares Recht	15
A. Anwendbares Recht im Rechtsverhältnis Airbnb und Airbnb-Gastgeber	15
B. Anwendbares Recht im Rechtsverhältnis Airbnb-Gastgeber und Airbnb-Gast	16
C. Anwendbarkeit des MRG	20
1. Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens	21
2. Vermietung als Zweitwohnung zu Ferien- und Erholungszwecken	25

3. Vermietung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels	26
4. Vermietung von Ein- und Zweiobjekthäusern	27
5. Fazit	27
D. Zusammenfassung	28

Zweiter Teil

Zulässigkeit der Airbnb-Vermietung	29
---	-----------

I. Einschränkungen im Anwendungsbereich des MRG und ABGB-Mietrechts	29
A. Zulässigkeit der Airbnb-Vermietung im ABGB-Mietrecht	30
1. Untermietverbote	30
2. Ohne Nachteil des Eigentümers	31
B. Zulässigkeit der Airbnb-Vermietung im MRG-Teilanwendungsbereich	32
C. Zulässigkeit der Airbnb-Vermietung im MRG-Vollanwendungsbereich	32
1. Beschränkung vertraglicher Untermietverbote	32
2. Verhältnis des § 1098 ABGB zu § 11 MRG	33
3. Wichtige Gründe im Sinne des § 11 MRG	34
a. Gänzliche Untervermietung (Z 1)	34
b. Untervermietung zu einem überhöhten Mietzins (Z 2)	35
c. Überbelegung (Z 3)	36
d. Störung der Hausgemeinschaft (Z 4)	37
4. Fällt die Airbnb-Vermietung in den Anwendungs- bereich des § 11 MRG?	37
D. Potentielle Rechtsfolgen für den unzulässig vermietenden Mieter	39
1. Rechtsfolgen im Anwendungsbereich des ABGB-Mietrechts	40
a. Ordentliche Kündigung (§ 1116 ABGB) bei unbefristeten Mietverträgen	40
b. Außerordentliche Kündigung (§ 1118 Fall 1 ABGB) bei befristeten und unbefristeten Mietverträgen	41

(i.)	Bloße Untervermietung als erheblich nachteiliger Gebrauch?	43
(ii.)	Verstoß gegen einen vollstreckbaren Unterlassungstitel gegen die Airbnb- Vermietung als erheblich nachteiliger Gebrauch?	44
(iii.)	Verstöße des Airbnb-Gastgebers gegen verwaltungsrechtliche Vorschriften als erheblich nachteiliger Gebrauch?	45
(iv.)	Fazit	46
2.	Rechtsfolgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG	46
a.	Ordentliche Kündigung bei unbefristeten Mietverträgen	46
(i.)	Kündigung nach § 30 Abs 1 MRG	46
(ii.)	Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG (Erheblich nachteiliger Gebrauch)	48
(iii.)	Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG (Weitergabe des Mietgegenstandes)	49
▪	§ 30 Abs 2 Z 4 Fall 1 MRG (gänzliche oder teilweise Weitergabe des Miet- gegenstandes und kein dringender Bedarf)	49
▪	§ 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG (Verwertung gegen unverhältnismäßig hohe Gegen- leistung)	52
(iv.)	Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG (Nichtbenützung der Wohnung)	56
(v.)	Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG (Vereinbarter Kündigungsgrund)	56
b.	Außerordentliche Kündigung bei befristeten und unbefristeten Mietverträgen	58
3.	Allgemeine Rechtsfolgen bei unzulässiger Airbnb-Vermietung	58
a.	Unterlassungsansprüche gegen den Airbnb-Gastgeber	58
(i.)	Unterlassungsanspruch wegen der vertragswidrigen Verwendung des Mietobjekts	59

	▪ Unterlassungsanspruch gegen den Airbnb-Gast oder Airbnb?	60
	▪ Fazit	61
	(ii.) Unterlassungsanspruch wegen unzulässiger Immissionen	62
	b. Vertragsstrafe	63
	c. Schadenersatz- und bereicherungsrechtliche Ansprüche des Vermieters?	63
	E. Zusammenfassung	65
II.	Einschränkungen im Anwendungsbereich des WEG	66
	A. Das ausschließliche Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 1 WEG)	67
	B. Das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 2 WEG)	67
	C. Zulässigkeit der Airbnb-Vermietung im Anwendungsbereich des WEG	70
	1. Die Widmung im Wohnungseigentum	70
	2. Die Airbnb-Vermietung als zustimmungspflichtige Widmungsänderung?	71
	a. 5 Ob 106/06h: keine Widmungsänderung	72
	b. 3 Ob 158/11y: Widmungsänderung	73
	c. 3 Ob 135/13v: Klarstellung zu 3 Ob 158/11y	75
	d. 5 Ob 59/14h: Widmungsänderung	76
	e. 5 Ob 149/14v: Widmungsänderung bei unspezifischer Geschäftsraumwidmung ab- hängig von den Grenzen des Verkehrsüblichen	78
	f. 5 Ob 105/16a: Klarstellung zu 5 Ob 149/14v – Verkehrsüblichkeit nicht alleine maßgebend ...	79
	g. LG Feldkirch 2 R 98/16a: Widmungsänderung	80
	h. 5 Ob 43/19p: Widmungsänderung	81
	i. BG Innere Stadt Wien 29 C 156/19m: Widmungsänderung	83
	3. Fazit	86
	D. Zulässigkeit von Widmungsregelungen im Wohnungseigentumsvertrag	89
	E. Potentielle Rechtsfolgen für den unzulässig vermietenden Wohnungseigentümer	91
	1. Eigentumsfreiheitsklage nach § 523 ABGB	92
	2. Unterlassungsklage nach § 364 Abs 2 ABGB	94

3. Besitzstörungsklage nach § 339 ABGB	94
4. Ausschlussklage nach § 36 WEG	95
F. Airbnb-Vermietung im schlichten Miteigentum	96
G. Airbnb-Vermietung im Mischhaus	98
H. Zusammenfassung	99
III. Einschränkungen im Bereich des gemeinnützigen und geförderten Wohnbaus	100
A. Einschränkungen durch das WGG	101
1. Regelungsinhalt des § 8 WGG	101
2. § 8 Abs 3 letzter Satz WGG im Speziellen	104
3. Die einzelnen Tatbestandsmerkmale des § 8 Abs 3 letzter Satz WGG	105
a. »kurzfristig«	106
b. »gewerbliche (gewerbsmäßige) Nutzung«	107
c. »touristische Beherbergungszwecke«	108
4. Fragen zur praktischen Handhabung des § 8 Abs 3 letzter Satz WGG	109
a. Pflicht der GBV Untermietverbote zu vereinbaren?	109
b. Weitergeltung des Verbotes bei Veräußerung?	110
(i.) Grundsätzliche Weitergeltung des WGG	111
(ii.) Ausnahmen	112
▪ Ausübung der »Kaufoption« gemäß §§ 15b ff WGG	112
▪ Verkauf durch den privilegiert erwerbenden Mieter	112
▪ Sofortiger Erwerb (ohne erstmalige Vermietung)	113
c. Pflicht der GBV die Airbnb-Nutzung im WEG-Vertrag zu untersagen?	114
B. Einschränkungen im geförderten Wohnbau in Wien	115
1. Verwendungsgebot des § 11 WWFSG	116
2. Absicherung des Verwendungsgebots	117
a. in der Förderungszusicherung	117
b. im Darlehensvertrag	118
C. Potentielle Rechtsfolgen bei unzulässiger Airbnb-Vermietung	120
1. Zivilrechtliche Folgen	120
2. Wettbewerbsrechtliche Folgen	122

D. Zusammenfassung	123
IV. Einschränkungen durch die Wr BauO	123
A. Einschränkungen raumordnungsrechtlicher Natur	124
1. Regelungsinhalt des § 7a Wr BauO	125
2. § 7a Abs 3 letzter Halbsatz Wr BauO im Speziellen (»Verbot der kurzfristigen Vermietung«)	129
a. Wesentliche Begriffe	129
(i.) Aufenthaltsräume und Wohnungen	130
(ii.) Haupt- und Nebengeschoße	131
b. Sachlicher und örtlicher Anwendungsbereich	131
c. Zeitlicher Anwendungsbereich	132
d. Die einzelnen Tatbestandsmerkmale	132
(i.) »gewerbliche Nutzung«	132
▪ Regelmäßigkeit	133
▪ Entgeltlichkeit	134
(ii.) »kurzfristig«	134
(iii.) »Beherbergungszwecke«	135
3. Ausnahmen zu § 7a Abs 3 Wr BauO	136
a. Die 80 %-Ausnahme (§ 7a Abs 5 erster Halbsatz Wr BauO)	137
b. Die übrigen Ausnahmen des § 7a Abs 5 zweiter Halbsatz Wr BauO	137
(i.) Geminderte Wohnqualität	138
(ii.) Schaffung oder Erweiterung von Einrichtungen zum Zweck der Versorgung der lokalen Bevölkerung	138
(iii.) Schaffung anderen Wohnraumes in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß	139
B. Einschränkungen baurechtlicher Natur	140
1. Raumwidmung im Baubewilligungsbescheid	140
2. Wiener Bautechnikverordnung 2020	142
C. Rechtsfolgen bei Verstößen	143
1. Behördlicher Unterlassungsauftrag nach § 129 Wr BauO	143
2. Verwaltungsstrafe nach § 135 Abs 1 Wr BauO	145
3. Wettbewerbsrechtliche Folgen	145
D. Ausblick auf die Bauordnungsnovelle 2023	146
1. Geplante Änderungen zu § 7a Wr BauO	146

a.	Zu den Änderungen in § 7 Abs 3 und Abs 4 Wr BauO	148
b.	Zu den Änderungen in § 7 Abs 5 Wr BauO	148
2.	Geplante Neufassung des § 119 Wr BauO	149
a.	Zur Neufassung des § 119 Abs 1 Wr BauO	150
b.	Zur Neufassung des § 119 Abs 2 Wr BauO	150
c.	Zur Neufassung des § 119 Abs 2a Wr BauO	151
3.	Geplante Änderungen zu § 129 Wr BauO	151
a.	Zu den Änderungen in § 129 Abs 1 Wr BauO	152
b.	Zum neu eingefügten § 129 Abs 1a Wr BauO	153
4.	Geplante Änderungen zu § 135 Wr BauO	154
5.	Neu eingefügter § 137a Wr BauO	155
6.	Verfassungsrechtliche Bedenken	156
E.	Zusammenfassung	157

Dritter Teil

Pflichten des Airbnb-Gastgebers 159

I.	Die Airbnb-Vermietung aus dem Blickwinkel der GewO ...	159
A.	Anwendung der GewO bei der Airbnb-Vermietung? ...	159
1.	Abgrenzung zwischen gewerbsmäßiger Beherbergung und bloßer Raumvermietung	162
a.	VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144	163
b.	VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019	165
c.	Schlussfolgerungen aus der jüngsten VwGH-Judikatur für die Airbnb-Vermietung	169
2.	Die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung	171
3.	Die Airbnb-Vermietung im Anwendungsbereich der GewO	173
a.	Das Gastgewerbe als freies Gewerbe gem § 111 Abs 2 Z 4 GewO	173
b.	Das Gastgewerbe als reglementiertes Gewerbe gem § 111 Abs 1 iVm § 94 Z 26 GewO	175
c.	Betriebsanlagengenehmigung	176
(i.)	2. Genehmigungsfreistellungs- verordnung	177
(ii.)	GenehmigungsverfahrenVO	178
B.	Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die GewO	179

	1. Verwaltungsstrafen	179
	2. Wettbewerbsrechtliche Folgen	180
	C. Zusammenfassung	181
II.	Ausgewählte Steuerrechtliche Aspekte der Airbnb-Vermietung	181
	A. Anzeigepflicht mit Beginn der Airbnb-Vermietung	182
	B. Einkommensteuerrechtliche Aspekte	182
	1. Ertragsteuerliche Erfassung der Einkünfte aus der Airbnb-Vermietung	182
	2. Ertragsteuerliche Zuordnung	183
	a. Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 23 EStG	185
	b. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG	186
	c. Abgrenzung	186
	(i.) Vermietung von Ferienwohnungen	187
	(ii.) Kurzfristige (kurzzeitige) Vermietung über Onlineplattformen	189
	C. Umsatzsteuerrechtliche Aspekte	190
	1. Sonstige Leistung in Verbindung mit einem Grundstück	191
	2. Umsatzsteuerbefreiung	192
	D. Finanzstrafrechtliche Aspekte	193
	E. Zusammenfassung	194
III.	Melderechtliche Aspekte	195
	A. Allgemeines	195
	B. Pflichten nach dem MeldeG	197
	1. Meldepflicht	197
	a. Anmeldungserleichterungen für Familien- verbände und größere Reisegruppen	197
	b. Sonderregelung für Langzeitgäste	198
	2. Führen eines Gästeverzeichnisses	198
	3. Verwaltungsstrafen bei Zuwiderhandeln	199
	C. Pflichten nach der Tourismus-Statistik-Verordnung ..	199
	1. Auskunftspflicht	200
	2. Verwaltungsstrafen bei Zuwiderhandeln	201
	D. Zusammenfassung	202
IV.	Das WTFG und die Airbnb-Vermietung	202
	A. Pflicht zur Entrichtung der Ortstaxe	203

1. Abgabepflicht	203
2. Ausnahmen	204
B. Berechnung der Ortstaxe	204
1. Bemessungsgrundlage	204
2. Steuersatz	205
C. Einhebung und Entrichtung der Ortstaxe	205
D. Einreichung der Abgabenerklärung	206
E. Sonstige Pflichten nach dem WTFG	206
1. Aufzeichnungs- und Buchführungspflicht	206
2. Anzeigepflicht der Unterkunftinhaber	206
3. Exkurs: Anzeigepflicht der Diensteanbieter	207
4. Pflicht zur Mitarbeit an Tourismusförderungsmaßnahmen	208
F. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen das WTFG	208
1. Verwaltungsstrafen	208
a. Bei Abgabenverkürzungen	209
b. Bei Pflichtverstößen	209
2. Wettbewerbsrechtliche Folgen	209
G. Zusammenfassung	210
 Literatur- und Quellenverzeichnis	 211
Materialien	222
Judikaturverzeichnis	223
Stichwortverzeichnis	231