

I. Einleitung

A. Phänomen

„Wenn das Wohnhaus zum Hotel wird“¹, „Illegalle Vermietungen häufen sich“², „Wieso und wem Airbnb und Co. Probleme machen“³, „Hilfeschrei der Städte im Kampf gegen Airbnb“⁴, „Registrierungen: Airbnb-Boom geht munter weiter“⁵, „Airbnb or not to be“⁶ – regelmäßige Schlagzeilen in allen bedeutenden österr Medien zeugen von der Brisanz eines Phänomens, das vor rund einem Jahrzehnt seinen Ausgang genommen hat: die temporäre Überlassung von Wohnraum an Touristen, die durch die Anbahnungsmöglichkeit über Online-Plattformen erstmals breite Kreise der Bevölkerung erreicht hat.⁷

Die Geschäftsmodelle der einschlägigen Plattformbetreiber haben sich zu einem signifikanten Wirtschaftsfaktor etabliert. Im Jahr 2022 wurden über die größten Online-Plattformen Airbnb, Booking.com, Expedia und Tripadvisor knapp 597 Mio EU-weite und mehr als 16 Mio österreichweite Nächtigungen im Rahmen von Kurzaufenthalten in Ferienunterkünften und ähnlichen Beherbergungsstätten⁸ vermittelt.⁹ Derzeit entfällt knapp ein Viertel der Touristennächtigungen auf solche Unterkünfte.¹⁰

Die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum entwickelte sich als eine der Schlüsselbranchen der Sharing Economy, mit dem ursprünglichen Kerngedanken als Ökonomie des Teilens und der effizienten gemeinschaftlichen Nutzung begrenzt.

1 Putschöggl, Der Standard 24. 2. 2018.

2 wien.orf.at (Stand 22. 7. 2022).

3 kurier.at (Stand 6. 12. 2019).

4 wienerzeitung.at (Stand 21. 6. 2019).

5 Seebacher, krone.at (Stand 28. 2. 2021).

6 Kommenda, Die Presse 2019/28/01.

7 2019 nutzte immerhin schon jeder Zehnte in Österreich einschlägige Websites oder Apps, um bei einer anderen Einzelperson eine Unterkunft zu buchen, EU-weit sogar schon mehr als jeder Sechste, Eurostat, Individuals – use of collaborative economy, ec.europa.eu (Stand 15. 12. 2022).

8 In Abgrenzung zu Hotels, Gasthöfen und Pensionen sowie Campingplätzen; s Klasse 55.20 der Statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (Anhang 1 NACE Rev. 2); umfasst sind insb Ferienwohnungen, Ferienhäuser und -hütten und Bungalows, Eurostat, NACE Rev. 2 – Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft 252.

9 Eurostat, Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by NUTS 3 regions, ec.europa.eu (Stand Jänner 2024).

10 Dies entspricht in der EU rund 692 bzw in Österreich rund 29 Mio Nächtigungen (unabhängig vom Vertriebsweg), Eurostat, Nights spent in tourist accommodation establishments, by origin of the guest and by type of accommodation, estimates for 2023, ec.europa.eu (Stand Jänner 2024).

ter Ressourcen.¹¹ Die Tendenz geht freilich in die Richtung, dass mehr und mehr ganze Wohnungen und Häuser statt einzelner Zimmer angeboten werden. So betrug der Anteil der kurzzeitig vermieteten Wohneinheiten bzw Häuser, die exklusiv von Mietern genutzt werden konnten, 2022 in Österreich knapp 98%.¹² Über die Hälfte der Unterkünfte dürfte während mehr als 60 Tagen im Jahr angeboten werden.¹³ Ein kommerzieller Anbieter stellt oft eine Vielzahl an Wohneinheiten zur Verfügung.¹⁴ Wohnraum wird teils ausschließlich in der Absicht, ihn über Online-Plattformen kurzzeitig zu vermieten, erworben oder angemietet.¹⁵

Das Konzept der Kurzzeitvermietung erweist sich insb deshalb so attraktiv, weil im Vergleich zur Langzeitvermietung bei entsprechender Buchungslage ein deutlich höherer Mieterlös erzielt werden kann.¹⁶ Bei Altbauwohnungen im Anwendungsbe- reich des MRG sind die Mieterlöse nicht zuletzt durch den Richtwertmietzins stark beschränkt, welcher bei der Kurzzeitvermietung nicht zum Tragen kommt.¹⁷ Die Er- möglichen von neuen Einkommensquellen und Beschäftigungschancen für Einzel- personen ist eines der Hauptpotenziale der Geschäftsmodelle, das auch die Europäi- sche Kommission und das Europäische Parlament für förderungswürdig befanden.¹⁸ Gleichzeitig stellen sich bei der Kurzzeitvermietung Probleme wie Mietrückstände oder notwendige Delegierungen von Mietern, die bei der Langzeitvermietung mit- unter auftreten, nicht.¹⁹

11 *Europäische Kommission*, Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, COM(2016) 356 final, S 2; *Solmecke/Lengersdorf*, MMR 2015, 493 (493); *Dörr/Goldschmidt* in *Dörr/Goldschmidt/Schorkopf* I (6); *Wieser*, SozSi 2018, 75 (75); *Busch et al.* Shari- ring Economy in Deutschland 5; für die Charakteristika dieser Wirtschaftsform s II.B.3.

12 Eigene Berechnung nach *Eurostat*, Guest nights spent at short-stay accommodation of- fered via collaborative economy platforms by mode of accommodation, ec.europa.eu (Stand Jänner 2024).

13 Die Verfügbarkeit von Airbnb-Unterkünften in Wien war 2021 bei 56,9% der Angebo- te während mehr als 60 Tagen im Jahr gegeben, *Inside Airbnb*, insideairbnb.com/vienna (Stand 11. 10. 2021).

14 2023 hatten etwa rund 63% der Airbnb-Anbieter in Wien mehrere Unterkünfte angebo- ten, auf die zehn stärksten Anbieter waren 1193 Angebote zurückzuführen, *Inside Airbnb*, insideairbnb.com/vienna (Stand 15. 12. 2023).

15 *Solmecke/Lengersdorf*, MMR 2015, 493 (495); *Holzmannhofer*, ÖGZ 4/2018, 34 (34); *Cech*, immolex 2018, 350 (351); *N. Sonntag*, bbl 2020, 217 (217); 2021 gaben in einer EU-wei- ten Umfrage 10% der befragten Österreicher, die ein Zimmer, ein Apartment oder ein Haus über eine kollaborative Plattform zur kurzzeitigen Miete anbieten, an, dass sie ein oder mehrere eigens zu diesem Zweck angeschaffte Apartments oder Häuser kurzzeitig vermieten, *Europäische Kommission*, Flash Eurobarometer Survey 495: Short-term rentals in the EU, data.europa.eu (Q3, Stand September 2021).

16 Eine statistische Gegenüberstellung am Beispiel von Wien findet sich etwa bei *Seidl/Plank/Kadi*, Airbnb in Wien, researchgate.net/publication/328881114 (Potential: Mietein- nahmen vs. Airbnb-Einnahmen, Stand 19. 10. 2017).

17 § 16 Abs 2 – 4 MRG iVm RichtWG; § 1 Abs 2 Z 1 MRG.

18 *Europäische Kommission*, Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, COM(2016) 356 final, S 2; Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, ABl C 2018/331, 125 (127).

19 Vgl *Holzmannhofer*, ÖGZ 4/2018, 34 (34).

Auch zugunsten der touristischen Nutzer werden diverse Vorzüge von als „privat“ bezeichneten Unterkünften ausgemacht. Zum einen betrifft dies die soziale Komponente und die nach dem Motto „live like a local“ gerne von Plattformbetreibern propagierte Authentizität des Reiseerlebnisses.²⁰ Zum anderen werden ein erweitertes Angebot und die durch Wettbewerb erzielten niedrigeren Nächtigungspreise positiv hervorgehoben.²¹ Hinzu kommt, dass bei einem nicht unerheblichen Teil der auf den Plattformen gelisteten Unterkünfte umfangreiche Ausstattung eine Selbstversorgung und damit weitere Kostensparnis ermöglicht.²² Neben günstigeren Angeboten, breiterer Auswahl und besseren Einrichtungen für die jeweiligen Bedürfnisse nennen die Nutzer eine bessere Lage sowie die Verfügbarkeit von Bewertungen und Rezensionen als Gründe, warum die kurzzeitige Miete von Ferienunterkünften über Online-Plattformen statt anderen Unterkünften wie Hotels gewählt wurde.²³ Plattformen werden gegenüber herkömmlichen Vertriebswegen ua wegen des komfortableren Zugangs zu den Dienstleistungen bevorzugt.²⁴

Gleichzeitig ist die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen aktuell einer der umstrittensten Wirtschaftstrends, der zu diversen als negativ beurteilten Folgeerscheinungen und rechtlichen Unklarheiten²⁵ führt. Tourismusdestinationen beklagen den dauerhaften Entzug von Wohnraum für die lokale Bevölkerung und einen Anstieg der Mietpreise.²⁶ Im Hinblick auf die Stadtentwicklung wird die Gefahr der Gentrifizierung und Verschlechterung der Lebensqualität der Bewohner in den betroffenen Gebieten und deren Verdrängung aus zen-

-
- 20 ZB „wer das Lebensgefühl einer Stadt sucht, der wohnt besser nicht in einer anonymen, überteuerten Hotelkette“, wimdu.de (abgefragt 2. 6. 2024); „wird das Gefühl vermittelt, dass du nicht als Tourist, sondern als Gast in der Stadt bist“, 9flats.com (abgefragt 2. 6. 2024); „Die Zeiten anonymer Hotelzimmer sind vorüber [...] bietet Ihnen Unterkünfte mit individuellem Charakter“, tripadvisor.de (abgefragt 2. 6. 2024).
 - 21 *Europäische Kommission*, Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, COM(2016) 356 final, S 2; *Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft*, ABI C 2018/331, 125 (127); *Busch et al*, Sharing Economy in Deutschland 115 ff.
 - 22 Dies ergibt eine Suche nach Ferienwohnungen mit Küche in Österreich auf airbnb.at, booking.com und expedia.at (alle abgefragt 2. 6. 2024).
 - 23 *Europäische Kommission*, Flash Eurobarometer Survey 495: Short-term rentals in the EU, data.europa.eu (Q5, Stand September 2021).
 - 24 *Europäische Kommission*, Flash Eurobarometer Survey 467 Report: The use of the collaborative economy, data.europa.eu (Stand April 2018); die Buchung von Unterkünften war die von den Befragten meist wahrgenommene Leistung über kollaborative Plattformen.
 - 25 2018 gaben mehr als 20% der EU-weit befragten Anbieter von Dienstleistungen über kollaborative Plattformen an, dass es ihnen an Klarheit fehlt, wie sie die Dienstleistungen rechtskonform anbieten; dies war zugleich das meistgeäußerte Problem beim Anbieten über Plattformen, *Europäische Kommission*, Flash Eurobarometer Survey 467 Report: The use of the collaborative economy, data.europa.eu (Stand April 2018).
 - 26 So zB die Erläut in Reaktion auf die Verbreitung touristischer Kurzzeitvermietung eingegangener Nov: IA WGG-Nov 2019, 907/A 26. GP Erläut 12 (zu § 8 Abs 3 letzter Satz und § 20 Abs 1 Z 3 WGG); ErläutRV Blg 27/2018 WrLT 8 (zu § 7a Wr BauO); ErläutRV Blg 21/2023 WrLT 37 (zu § 129 Wr BauO); ErläutRV 307 BlgSbgLT 15. GP 5. Sess 88 (zu § 31b Sbg ROG – „Zweckentfremdung von Wohnungen“).

tralen Lagen zu bedenken gegeben.²⁷ Es wird weiters ein vermeintlich hoher Anteil an Schattenwirtschaft und dadurch beträchtlicher Entgang von Tourismusabgaben und Steuern auf die Einkünfte und Umsätze des Vermieters befürchtet.²⁸

Konkurrierende Hoteliers wähnen sich im Wettbewerb benachteiligt und prangern an, dass durch vorgeblich privat handelnde, aber faktisch gewerblich agierende Unterkunftsanbieter regulatorische Standards, die für Beherbergungsbetriebe gelten, etwa in den Bereichen Brandschutz oder Hygiene, umgangen bzw nicht angewendet würden.²⁹

Es entstehen Nutzungskonflikte mit der im gleichen Haus wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung bzw Anrainern. Zahlreiche Zivilverfahren auf Betreiben von Miteigentümern wegen Überlassung von Wohnungen ohne ihre Zustimmung³⁰ und Anzeigen von Nachbarn, die sich gegen bau- und raumordnungsrechtswidrige touristische Kurzzeitvermietungen richten,³¹ zeigen, dass sich diese durch eine „hohe Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen“³² und damit verbundene Lärm- und Schmutzbelästigungen, Sachbeschädigungen etc in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt fühlen.

Langzeitvermieter wiederum können ein Interesse daran haben, dass ihre Mieter den überlassenen Wohnraum nicht zu einem unverhältnismäßig hohen Untermietzins unter Ausnutzung des Mieterschutzes untervermieten,³³ und, dass es nicht durch eine wiederholte Unter vermietung über kurze Zeiträume zu einer stärkeren Abnutzung des Mietobjekts kommt.

27 Seidl/Plank/Kadi, Airbnb in Wien, [researchgate.net/publication/328881114](https://www.researchgate.net/publication/328881114) (Wohnen vs. Airbnb, Stand 19. 10. 2017); Haucap/Kehder in Dörr/Goldschmidt/Schorkopf 39 (59f); Holzmannhofer, ÖGZ 4/2018, 34 (35); Europäische Kommission, European agenda for the collaborative economy – supporting analysis, SWD(2016) 184 final, S 33; Europäisches Parlament, Entschließung vom 21. 1. 2021 zu dem Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle (2019/2187(INI)) Pkt 48.

28 Siehe zB die Erläut zu einschlägigen Nov der Tourismusabgabengesetze: ErläutRV Blg 23/2016 WrLT 1 (zur Nov des WTFG Wr LGBl 2017/7); ErläutRV Blg 4/2021 WrLT 2 (zur Nov des WTFG Wr LGBl 2021/25); IA 1773/1 stmkLT 17. GP (zur Nov des StNFWAG stmk LGBl 2017/118); Bericht zur RV Blg 71/2017 VlbgLT 1 (zur Nov des Vlbg TourismusG Vlbg LGBl 2017/79); ErläutRV 273/2019 TirLT 2 (zur Nov des Tir AufenthaltsabgabeG Tir LGBl 2019/114); ErläutRV 105 BlgSbgLT 16. GP 3. Sess 12 (zum SNAG Sbg LGBl 2020/7); s weiters IA AbgÄG 2020, 983/A 26. GP Erläut 46 (zu § 18 Abs 11, 12 UStG).

29 Siehe zB Österreichische Hoteliervereinigung, Stellungnahme zur Wr Bauordnungs novelle 2018, oehv.at (Stand 13. 9. 2018).

30 Siehe zB OGH 3 Ob 158/11y immolex 2012, 115 (abl Neugebauer-Herl); OGH 5 Ob 59/14h wobl 2014, 209 (zust Etzersdorfer) = NetV 2015, 10 (zust Kralik/Benedikt); OGH 5 Ob 43/19p wobl 2020, 383 (zust Etzersdorfer).

31 Cech, bbl 2020, 79: 80 Anzeigen im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Wr „Wohnzonenregelung“ (§ 7a Abs 3 letzter Halbsatz Wr BauO).

32 So die Diktion des OGH (3 Ob 158/11y immolex 2012, 115 [abl Neugebauer-Herl]).

33 Vgl OGH 7 Ob 189/17w wobl 2019, 97 (zust Etzersdorfer) = immolex 2018, 324 (abl Tra-pichler) = NZ 2019, 16 (zust Hoyer) = EvBl 2019, 217 (Hoch).

B. Rechtliche Ausgangslage

Der Ruf nach zivilrechtlicher, aber auch öffentlich-rechtlicher Regulierung der Tätigkeit sowohl der Plattformbetreiber als auch der Unterkunftsanbieter besteht seitdem die touristische Kurzzeitvermietung über Online-Plattformen zu einem Massenphänomen wurde. Auf bundes- und landesrechtlicher Ebene wurden bereits diverse ordnungs- und abgabenrechtliche Restriktionen eingeführt. Gesetzliche Regelungen, die aus einer Zeit stammen, in der die spezifischen Problemstellungen der Plattformökonomie und der Digitalwirtschaft nicht bekannt waren, erscheinen nicht zur Gänze rezeptionsfähig, wenngleich iS der Medienneutralität des Rechts die dahinter stehenden Rechtsfragen oft ohne Spezialregelung durch Auslegung der existierenden Vorschriften gelöst werden müssen.³⁴ Teils ergingen Novellierungen, die sich im Graubereich zwischen rein klarstellender Funktion und Neuregelung bzw Einführung zusätzlicher Anforderungen und Schranken bewegen.³⁵ Die verwaltungsrechtliche Einordnung der spezifischen Vermietungssachverhalte ist selten auf den ersten Blick ersichtlich und bedarf regelmäßig einer Einzelfallbeurteilung.³⁶ Die aktuelle Rechtslage wird nicht zuletzt aber auch erst durch diverse höchstgerichtliche Entscheidungen von OGH über VwGH bis hin zu EuGH erhellt, deren Ausgang nicht genau vorhergesehen werden kann.³⁷ Dies zeigt, dass die Anforderungen an Kurzzeitvermieter und Plattformbetreiber noch nicht abschließend und eindeutig normativ festgeschrieben sind. Mitunter wird infrage gestellt, ob die getroffenen Regelungen den unions-, kompetenz- und grundrechtlichen Vorgaben entsprechen.³⁸ Weiterhin bestehen zudem politische Forderungen und Regulierungsvorhaben, deren Umsetzbarkeit zu prüfen ist.³⁹ Dies gibt ausreichend Anlass, mitten im Regulierungsprozess die rechtlichen Problemstellungen zu untersuchen, aus einer Ex-post-Perspektive die bestehenden Regelungen auf ihre Standhaftigkeit zu überprüfen und aus einer Ex-ante-Perspektive noch nicht ausgeschöpftes Regelungspotenzial auszuloten.

34 Siehe zB *Zankl in Zankl*, Rechtshandbuch der Digitalisierung Rz 6.3, 7.3.

35 Siehe etwa zur Vergabe von Wohnungen durch Bauvereinigungen V.A.4., zu bau- und raumordnungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen V.C.2. und zur Aufenthaltsabgabenpflicht V.D.4.a).

36 So zB die Abgrenzung zwischen einer bloßen Zurverfügungstellung von Wohnraum und einer gewerblichen Beherbergung, s V.B.2.b).

37 Bislang zB OGH 29. 8. 2018, 7 Ob 189/17w; OGH 20. 3. 2019, 5 Ob 43/19p; VwGH 27. 2. 2019, Ra 2018/04/0144; VwGH 3. 3. 2020, Ro 2019/04/0019; EuGH C-390/18, *Airbnb Ireland*, ECLI:EU:C:2019:1112; EuGH verb Rs C-724/18 und C-727/18, *Cali Apartments*, ECLI:EU:C:2020:743.

38 Zu kompetenz-, grund- und unionsrechtlichen Fragen s insb V.B.2.d), V.B.3.c), V.C.3., V.C.4 und V.D.4.h).

39 ZB „Registrierungspflicht für alle touristischen Vermieterinnen und Vermieter“, „Begrenzung der Nutzung von privatem Wohnraum für touristische Zwecke auf maximal 90 Tage eines Jahres“ (ÖVP/GRÜNE, Regierungsprogramm 2020–2024, 118); „fordern wir die Bundesregierung auf, im Rahmen ihrer Kompetenzen eine umfassende miet- und gewerberechtliche Reglementierung von Kurzzeitvermietungen umzusetzen“ (SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm Wien 129).

Der Rechtsrahmen ist geprägt durch ein komplexes Zusammenspiel von unionsrechtlichen Maßstäben und Regelungen verschiedener nationaler Ebenen. Neben bundesweite Anforderungen, die etwa gewerberechtlicher, melderechtlicher oder steuerrechtlicher Natur sind,⁴⁰ treten von Bundesland zu Bundesland abweichende Vorschriften, zumal viele Aspekte in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fallende Bereiche betreffen, darunter die Privatzimmervermietung, die allgemeine Raumplanung und baurechtliche Fachplanungen und die Tourismusabgaben.⁴¹ Auch die Zuständigkeit der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich zur Vollziehung der örtlichen Raumplanung und der örtlichen Baupolizei⁴² ist mit zu berücksichtigen. Die Tatsache, dass es sich bei der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum in erster Linie um ein urbanes und nicht regionales Phänomen handelt,⁴³ und der dynamische Charakter der Geschäftsmodelle stellen den Rechtsetzer vor weitere Herausforderungen.

Als Regelungsadressaten kommen sowohl Kurzzeitvermieter als auch Plattformbetreiber in Betracht.⁴⁴ Während Kurzzeitvermieter derzeit mangels öffentlicher Einsehbarkeit der Unterkunftadressen nicht flächendeckend erfasst sind, stellt sich die Inanspruchnahme der meist im Ausland ansässigen Plattformbetreiber für die Rechtsdurchsetzung aufgrund unionsrechtlicher Privilegierungen⁴⁵ schwierig dar.

Den dargestellten Standpunkten folgend lassen sich in der politischen Diskussion rund um die Regulierung der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen insb folgende Stakeholder identifizieren, die ihre Interessen durchzusetzen versuchen: Kurzzeitvermieter, touristische Mieter, Plattformbetreiber, Bund, Länder, Gemeinden, Hotellerie, Nachbarn kurzzeitig vermieteter Wohneinheiten (Wohnungseigentümer und andere) sowie Langzeitvermieter. Die Interessenabwägung und Evaluierung ihrer Schutzbedürftigkeit ist auch Teil der rechtlichen Beurteilung.

40 Art 10 Abs 1 Z 7 und 8 B-VG; § 7 Abs 1 F-VG.

41 Art III B-VG-Nov 1974 BGBl 1974/444; VfGH KII-2/54 VfSlg 2674; § 8 Abs 1 F-VG.

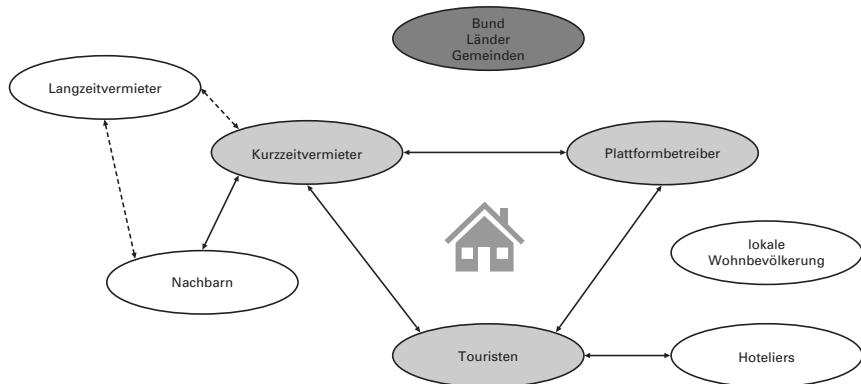
42 Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG.

43 Eine hohe Bevölkerungsdichte und physische Nähe bzw ein großes Angebot und eine große Nachfrage, wie insb in Großstädten gegeben, begünstigen das Funktionieren von Sharing-Economy-Aktivitäten, Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft, ABI C 2018/331, 125 (132); Dörr/Goldschmidt in Dörr/Goldschmidt/Schorkopf 1 (16); Busch et al, Sharing Economy in Deutschland 237.

44 Darüber hinaus kann auch Eigentümer von Wohnungen, deren Mieter kurzzeitig an Touristen untervermieten, eine Verantwortlichkeit für die baurechtskonforme Nutzung treffen, s V.C.2.a), V.C.2.b)ff), V.C.2.c)ff).

45 Siehe IV.B.

C. Zielsetzung und Gang der Untersuchung



Stakeholder bei der Regulierung der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen

C. Zielsetzung und Gang der Untersuchung

Das Phänomen der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen beschäftigt verschiedene Disziplinen und war in Österreich wie international bereits Gegenstand zahlreicher Untersuchungen der Geografie und Raumplanung, Kommunikationswissenschaften, Politikwissenschaften, Wirtschaftswissenschaften und Rechtswissenschaften, teils mit interdisziplinärer Ausrichtung. Die rechtswissenschaftlichen Auseinandersetzungen liegen großteils in Form von Beiträgen in Fachzeitschriften vor und behandeln ausgewählte Teilauspekte der Thematik. Insbesondere haben Praktiker anlassbezogen zu aktuellen Novellen oder Entscheidungen Stellung genommen. Der Fokus der umfassenderen rechtswissenschaftlichen Arbeiten wurde, soweit ersichtlich, auf zivilrechtliche Fragestellungen gelegt. Ältere Studien haben vermehrt noch die Ausprägungsform des Homesharing vor Augen, bei dem es zu einer Mitnutzung vom Kurzzeitvermieter selbst bewohnter Räume durch Touristen kommt. Auffällig ist, dass der gegenständliche Wirtschaftstrend mitunter mit dem Plattformbetreiber Airbnb gleichgesetzt wird oder sich die Analysen ausschließlich auf dieses Paradebeispiel beschränken.

Auch das vorliegende Werk erfasst nur einen Teilbereich der Thematik, nämlich jene Problemstellungen, die sich aus öffentlich-rechtlichem Blickwinkel ergeben. Es wird der Versuch unternommen, diese umfassend monographisch abzuhandeln. Dabei werden verschiedene Plattformbetreiber berücksichtigt, um das breite Spektrum der Geschäftsmodelle abzubilden.

Das Erkenntnisinteresse lässt sich mit folgender Fragestellung resümieren: Wie sind die von den Plattformbetreibern und Vermietern erbrachten Leistungen iZm der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum verwaltungsrechtlich zu qualifizieren und inwieweit dürfen diese vor dem Hintergrund verfassungs- und unionsrechtlicher Vorgaben eingeschränkt werden?

Weitgehend ausgeklammert und privatrechtlichen Auseinandersetzungen vorbehalten bleiben somit die Rechtsverhältnisse zwischen den in einer Dreiecksbeziehung auftretenden Akteuren Plattformbetreiber, Kurzzeitvermieter, touristischer Mieter. Dies betrifft etwa Fragen des Konsumentenschutzrechts, Schadenersatzrechts oder Internationalen Privatrechts. Die Voraussetzungen für die kurzzeitige Zurverfügungstellung von Wohnraum, die aus der Rechtsbeziehung von Wohnungseigentümern zu ihren Miteigentümern bzw von Mietern zu ihren (Langzeit-)Vermietern herrühren, werden nur überblicksartig behandelt. Dies va insoweit, als auch zur Auslegung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf zivilrechtliche Wertungen rekurriert wird.

In einem einleitenden Teil werden einige Begrifflichkeiten, die den Gegenstand der weiteren Untersuchung umschreiben, klargestellt und eingegrenzt. An das Phänomen der touristischen Kurzzeitvermietung online-to-offline führt ein kurzer Abriss über die Entwicklung der Kurzzeitvermietung vor dem Hintergrund von Sharing Economy und Plattformökonomie heran. Darauf aufbauend wird eruiert, welche öffentlichen Interessen einen Regelungsbedarf begründen und welche verwaltungsrechtlichen Regelungsinstrumente für eine Regulierung infrage kommen.

In der Folge werden – quasi vor die Klammer gezogen – einschlägige, bei der Untersuchung zu berücksichtigende Grundrechte und der unionsrechtliche Rechtsrahmen bestimmt.

Den Kern dieses Werks bildet die Auseinandersetzung mit den nationalen öffentlich-rechtlichen Anforderungen und (potenziellen) Schranken für die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen, gegliedert nach Materien. Besonders interessieren hier Gewerberecht, Bau- und Raumordnungsrecht, Melderecht und (auszugsweise) Abgabenrecht. Zunächst werden jeweils die nach gelgendem Recht einschlägigen Bestimmungen analysiert und Überlegungen zu bestehenden Abgrenzungsfragen und Unklarheiten über die im Einzelfall anwendbaren Rechtsnormen angestellt. Die im Hinblick auf das gegenständliche Phänomen bereits gesetzten rechtlichen Schritte sowie rechtspolitisch diskutierte Möglichkeiten zur Schrankenziehung werden evaluiert, wobei geprüft wird, wie sie kompetenzrechtlich einzuordnen sind, und, ob sie grund- und unionsrechtlichen Vorgaben standhalten. Landesrechtliche Regulierungsansätze werden einander gegenübergestellt und nach Möglichkeit systematisiert. Aus rechtsvergleichender Perspektive werden international – va in europäischen Großstädten – umgesetzte Maßnahmen zur Regulierung touristischer Kurzzeitvermietung über Online-Plattformen ermittelt und ihre Übertragbarkeit auf Österreich wird rechtlich beurteilt. Schließlich werden die derzeitigen Wege der Rechtsdurchsetzung dargestellt und mögliche Mechanismen für eine effektivere Rechtsdurchsetzung aufgezeigt.

Die für die Problemstellungen der einzelnen Materien einschlägigen unionsrechtlichen und nationalen Rechtsvorschriften werden nach den gängigen Auslegungsmethoden rechtsdogmatisch analysiert und ihre Anwendbarkeit auf mögliche Sachverhaltskonstellationen im Rahmen der Geschäftsmodelle der touristischen Kurzzeitvermietung wird erforscht. Ausgangspunkt ist eine Wortsinninterpretati-

C. Zielsetzung und Gang der Untersuchung

on.⁴⁶ Ein besonderes Augenmerk liegt am Textzusammenhang,⁴⁷ wobei hier besonders viele verwandte Bestimmungen und ähnliche Begrifflichkeiten in verschiedenen Materiengesetzen augenscheinlich sind und manchmal erst der weitere Textzusammenhang Aufschluss geben kann.⁴⁸ Bei der Auslegung des Rechtsrahmens für die touristische Kurzzeitvermietung wird iS teleologischer Interpretation⁴⁹ die mit den jeweiligen Anforderungen und Restriktionen im Einzelnen verfolgte Zielsetzung betrachtet, auch, um eine kompetenzrechtliche Bewertung und grundrechtliche Prüfung durchführen zu können. Die Entstehungsgeschichte der Normen wird ua unter Heranziehung der Materialien von Nationalrat und Landtagen berücksichtigt. Es wird untersucht, ob durch rechtskonforme Auslegung der restriktiven Vorschriften ein Ergebnis erzielt werden kann, das mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben durch Kompetenzbestimmungen und Grundrechte und mit dem Unionsrecht in Einklang steht.⁵⁰

Relevante, va höchstgerichtliche, Rsp wird ausgewertet und verglichen. Die analysierte Lit umfasst einschlägige Kommentare, einzelne monographische Darstellungen und insb eine Vielzahl an Beiträgen in Fachzeitschriften, im Hinblick auf die unionsrechtlichen und rechtsvergleichenden Aspekte des Werks auch Beiträge von Autoren aus anderen EU-Mitgliedstaaten.

46 Zur Wortsinninterpretation s zB *Potacs*, Rechtstheorie² 169 ff.

47 Zur Interpretation nach dem Textzusammenhang s zB *Potacs*, Rechtstheorie² 176 ff.

48 Zu denken ist hier etwa an die Bestimmung der „Kurzzeitigkeit“ der Vermietung, den äußerst relevanten Begriff des „Wohnens“ oder die Beurteilung der „Gewerblichkeit“.

49 Zur teleologischen Interpretation s zB *Potacs*, Rechtstheorie² 183 ff.

50 Zur rechtskonformen Interpretation s zB *Potacs*, Rechtstheorie² 180 ff.

9783214258382
Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen
Stephanie Schleinzer
MANZ Verlag Wien

[Jetzt bestellen](#)