

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XXI
Entscheidungsverzeichnis	XXXI
I. Einleitung	1
A. Phänomen	1
B. Rechtliche Ausgangslage	5
C. Zielsetzung und Gang der Untersuchung	7
II. Grundlagen	11
A. Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands und begriffliche Klarstellungen ...	11
1. „Kurzzeitvermietung“	11
2. Kurzzeitvermietung von „Wohnraum“	14
3. „Touristischer“ Zweck	15
B. Touristische Kurzzeitvermietung vor dem Hintergrund von	
Plattformökonomie und Sharing Economy	17
1. Marktentwicklung: eine neue Form der Unterkünftevermittlung	17
2. Online-Plattformen im Bereich der Kurzzeitvermietung und ihre	
Geschäftsmodelle	19
3. Touristische Kurzzeitvermietung als Geschäftsweig von	
Plattformökonomie und Sharing Economy	22
C. Evaluierung öffentlicher Interessen und Regelungsbedarf	26
1. Gewährleistung der Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum	27
2. Schutz der städtischen Umwelt und Verhinderung von Zersiedelung	30
3. Verbraucherschutz	31
4. Effizienz des Abgabenvollzugs	33
5. Fairer Wettbewerb	34
6. Tourismusförderung und Nachhaltigkeit	37
7. Zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten für breitere Bevölkerungsschichten	39
8. Zwischenfazit	39
D. Verwaltungsrechtliche Regelungsinstrumente	40
1. Marktzugangsbeschränkungen	40
2. Erwerbsausübungsbeschränkungen	41
3. Indirekte Lenkung	42
III. Grundrechtliche Vorgaben	43
A. Eigentumsfreiheit	43
1. Schutzbereich	43
2. Anwendung auf die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum	44
3. Anwendung auf die Vermittlung von Angeboten der touristischen	
Kurzzeitvermietung	45
B. Erwerbsfreiheit	45
1. Schutzbereich	45
2. Anwendung auf die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum	46
3. Anwendung auf die Vermittlung von Angeboten der touristischen	
Kurzzeitvermietung	46

C. Recht auf Achtung der Wohnung	47
1. Schutzbereich	47
2. Anwendung auf die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum	48
D. Gleichheitsrechte	49
1. Grundlagen	49
2. Gleichheitssatz und Gesetzgebung	50
a) Allgemeines	50
b) Anwendung auf die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnraum ..	51
c) Anwendung auf die Vermittlung von Angeboten der touristischen Kurzzeitvermietung	52
E. Datenschutz	54
1. Schutzbereich	54
2. Anwendung auf die Daten der Kurzzeitvermieter	55
3. Anwendung auf die Daten der Plattformbetreiber	56
4. Anwendung auf die Daten der Kurzzeitmieter	57
IV. Unionsrechtliche Einordnungsfragen und Vorgaben	59
A. Unionsrechtliche Einordnung der Tätigkeit der Kurzzeitvermieter	60
1. Rechtsprechung des EuGH in der Rs <i>Cali Apartments</i> : Genehmigungsregelung für die Kurzzeitvermietung	60
2. Analyse, Bewertung und Konsequenzen der Rechtsprechung	61
a) Anwendbarkeit der DienstleistungsRL	61
b) Rechtfertigung von Beschränkungen	63
c) Verhältnismäßigkeit von Beschränkungen	65
d) „Anforderungen“ nach der DienstleistungsRL	67
e) Zwischenfazit	68
B. Unionsrechtliche Einordnung der Tätigkeit der Plattformbetreiber	69
1. „Dienste der Informationsgesellschaft“ und das Konzept der „gemischten Dienste“	69
2. Rechtsprechung des EuGH in der Rs <i>Airbnb Ireland</i> : Gewerbeausweis für Immobilienmakler	71
3. Analyse, Bewertung und Konsequenzen der Rechtsprechung	73
a) Der Vermittlungsdienst als integraler Bestandteil einer Gesamtdienstleistung?	73
aa) Erste Anhaltspunkte: „Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft“ und Schlussanträge von GA Szpunar in der Rs <i>Asociación Profesional Elite Taxi</i>	73
bb) Market-Maker-Kriterium	75
cc) Entscheidender Einfluss auf die Leistungsbedingungen	76
dd) Zwischenfazit	77
b) „Dienste der Informationsgesellschaft“ und das Herkunftslandprinzip ..	78
4. Verantwortlichkeit der Vermittler – Plattformen als „regulierende Intermediäre“	81
a) Vorgaben des Digital Services Act	81
aa) Die Reform der Verantwortlichkeit der Vermittler	81
bb) Haftungsausschluss für Hosting – „Safe-harbour-Prinzip“ und „Notice-and-take-down-Obliegenheit“	82
cc) Freiwillige Mitwirkung der Plattformbetreiber	86
dd) Gerichtliche oder behördliche Anordnungen zum Vorgehen gegen rechtswidrige Inhalte und das Verbot einer allgemeinen Überwachungspflicht	87
ee) Auskunftsanordnungen	91

ff) Nachverfolgbarkeit von Unternehmern	92
gg) Zwischenfazit	93
b) Vorgaben im Bereich der Besteuerung	94
c) Vorgaben der DSGVO	95
V. Nationale Anforderungen und Schranken	97
A. Überblick über die zivilrechtliche Zulässigkeit touristischer Kurzzeitvermietung	97
1. (Zins-)Hauseigentümer als Kurzzeitvermieter	98
2. Wohnungseigentümer als Kurzzeitvermieter	98
a) Allgemeines	98
b) Rechtsprechung	99
c) Analyse und Stellungnahme	100
aa) Widmungsänderung	100
bb) Genehmigungsbedürftigkeit	103
cc) Genehmigungsfähigkeit	105
d) Vertragsgestaltung	106
3. Mieter als Kurzzeit[unter]vermieter	107
a) Kurzzeit[unter]vermietung im Anwendungsbereich des ABGB-Mietrechts	108
aa) Untersagungsmöglichkeiten	108
bb) Kündigungsmöglichkeiten	108
b) Kurzzeit[unter]vermietung im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG	108
aa) Untersagungsmöglichkeiten	108
bb) Kündigungsmöglichkeiten	109
4. Mieter von „Genossenschaftswohnungen“ und Gemeindewohnungen als Kurzzeit[unter]vermieter	113
5. Rechtsdurchsetzung	115
6. Zwischenfazit	116
B. Gewerberecht	117
1. Kompetenzrechtliche Grundlagen	117
2. Berufsrecht	119
a) Einschlägige Rechtsgrundlagen	119
aa) Erlaubtheit und Gewerbsmäßigkeit	119
bb) Privatzimmervermietung	124
cc) Bloße Raumvermietung	130
dd) Gewerbliche Beherbergung	130
b) Abgrenzungs- und Einordnungsfragen	132
aa) Allgemeines	132
bb) Rechtsprechung	133
cc) Analyse und Stellungnahme	137
c) Gewerberechtliche Anforderungen an die Vermittlung von Angeboten der touristischen Kurzzeitvermietung	143
d) Grund- und unionsrechtliche Fragen und Reformmöglichkeiten	145
e) Rechtsdurchsetzung	150
3. Betriebsanlagenrecht	150
a) Prüfung der Genehmigungspflicht	150
b) Betriebsanlagengenehmigungsverfahren und Kriterien für die Genehmigung	155
c) Grund- und unionsrechtliche Fragen	156
4. Zwischenfazit	158

C. Bau- und Raumordnungsrecht	158
1. Kompetenzrechtliche Grundlagen	158
2. Einschlägige Rechtsgrundlagen	162
a) Allgemeines	162
b) Bau- und raumordnungsrechtliche Vorgaben in Wien	163
aa) Baubewilligungspflicht	163
bb) Wohnzonen	164
cc) „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“	165
dd) Ausnahmbewilligung in Wohnzonen	168
ee) Ausnahmbewilligung außerhalb von Wohnzonen	170
ff) Rechtsfolgen konsenswidriger Kurzzeitvermietung	171
c) Bau- und raumordnungsrechtliche Vorgaben in Salzburg	172
aa) Baubewilligungspflicht	172
bb) „Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen“	172
cc) Ausnahmen	173
dd) Bewilligungsvoraussetzungen	174
ee) Umwandlung in ein Apartment	174
ff) Rechtsfolgen konsenswidriger Kurzzeitvermietung	175
d) Bau- und raumordnungsrechtliche Vorgaben in Tirol	175
aa) Baubewilligungspflicht	175
bb) Ausnahmen	176
cc) Beschränkungen für „Freizeitwohnsitze“	177
dd) Rechtsfolgen konsenswidriger Kurzzeitvermietung	178
e) Bau- und raumordnungsrechtliche Vorgaben in anderen Bundesländern	179
3. Evaluierung der getroffenen Maßnahmen	181
a) Allgemeines	181
b) Überlegungen zur Kompetenzkonformität der Beschränkungen	183
4. Grund- und unionsrechtliche Fragen und Reformmöglichkeiten	187
a) Eingriff in die Eigentums- und Erwerbsfreiheit und Beschränkung der Niederlassungsfreiheit	187
b) Eingriffsvoraussetzungen und Voraussetzungen für Genehmigungsregelungen	189
c) Öffentliche Interessen und zwingende Gründe des Allgemeininteresses ..	190
d) Verhältnismäßigkeit	191
e) Gleichheitsrechtliche Erwägungen	195
f) Regelungsmodelle im internationalen Vergleich	201
g) Reformmöglichkeiten	208
5. Rechtsdurchsetzung	212
a) Status quo	212
b) Ausblick	215
6. Zwischenfazit	217
D. Melderecht, Tourismus-, Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgaben	218
1. Kompetenzrechtliche Grundlagen	218
2. Meldepflichten aufgrund des MeldeG	221
3. Auskunftspflichten aufgrund der Tourismus-Statistik-V	222
4. Aufenthaltsabgaben	224
a) Allgemeines	224
b) Anzeige-, Melde- und Registrierungspflichten der Kurzzeitvermieter	226
c) Anzeige-, Melde- und Auskunftspflichten der Plattformbetreiber	229
d) Vereinbarungen mit Plattformbetreibern über die Anzeigepflicht und über die Einhebung und Abfuhr der Aufenthaltsabgabe	231
e) Datenübermittlung durch die Bau- und Raumordnungsbehörden	233

f) Datenübermittlung durch die Abgabenbehörde des Bundes	233
g) Evaluierung der getroffenen Maßnahmen	234
h) Grund- und unionsrechtliche Fragen und Reformmöglichkeiten	237
aa) Gleichheitsaspekte bei der Abgabepflicht und -bemessung	237
bb) Gleichheitsaspekte bei den Anzeige-, Auskunfts-, Melde- und Registrierungspflichten und der solidarischen Haftung für die Entrichtung der Aufenthaltsabgabe	237
cc) Datenschutzaspekte bei den Anzeige-, Auskunfts-, Melde- und Registrierungspflichten	239
i) Reformmöglichkeiten	242
5. Interessentenbeiträge	242
6. Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgaben	244
7. Zwischenfazit	247
E. Ausgewählte umsatz- und ertragsteuerrechtliche Aspekte	248
1. Umsatzsteuer	249
a) Unternehmereigenschaft des Kurzzeitvermieters	249
b) Umsatzsteuervollzug	252
aa) Aufzeichnungs- und Übermittlungspflichten der Plattform- betreiber nach dem UStG	252
bb) Haftung der Plattformbetreiber für die Steuer	253
cc) Bewertung	254
2. Einkommensteuer	257
a) Einkunftsart	257
b) Einkommensteuervollzug	260
aa) Registrierungs-, Melde- und Sorgfaltspflichten der Plattform- betreiber und automatischer Informationsaustausch nach der DAC 7	260
bb) Bewertung	264
VI. Ausblick: Künftige Registrierungspflichten der Kurzzeitvermieter und Datenberichterstattung durch Plattformbetreiber	269
A. Sektorspezifische EU-Rechtsetzung für die Kurzzeitvermietung	269
1. Registrierung	269
2. Datenberichterstattung durch Plattformbetreiber	271
3. Bewertung	272
B. Implementierung in Österreich	275
1. Regierungsvorhaben	275
2. Ausgestaltung der Registrierung und Datenberichterstattung nach den Vorgaben der Verordnung	275
VII. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	279
Stichwortverzeichnis	285