

Kurzzeit- vermietung



Präs.-Stv.

Mag. Nikolaus Nonhoff, LL.M.

Grundsätzlich ist es erlaubt, die eigene Wohnung bis zu 90 Tage pro Kalenderjahr kurzfristig zu vermieten, ohne dabei den eigenen Wohnsitz aufzugeben. Als Richtwert für die Dauer einzelner Vermietungen gelten Zeiträume zwischen 2 und 30 Tagen.

Für Vermietungen, die diesen 90-Tage-Zeitraum überschreiten, ist eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Diese kann bei der Magistratsabteilung 37 der Stadt Wien beantragt werden und wird für maximal fünf Jahre erteilt. Die Voraussetzungen für eine solche Bewilligung variieren je nach Lage der Wohnung:

Innerhalb von Wohnzonen: Die Wohnung muss sich in einem Gebiet befinden, das nicht als Wohnzone oder als „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ gewidmet ist. Zudem dürfen für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sein. Weiterhin muss die Mehrzahl der Wohnungen im Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden, und es dürfen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes für kurzfristige Beherbergungszwecke verwendet werden.

Außerhalb von Wohnzonen: Auch hier dürfen keine Wohnbaufördermittel für die Wohnung verwendet worden sein. Zudem muss die Mehrheit der Wohnungen im Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken dienen.

Es ist wichtig zu beachten, dass bereits das Anbieten einer Wohnung für mehr als 90 Tage pro Jahr ohne entsprechende Bewilligung als Verstoß gilt und mit Geldstrafen von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

Zusätzlich sind Vermieter verpflichtet, die Ortstaxe abzuführen und die Meldepflichten gemäß dem Meldegesetz einzuhalten.

Die Wiener Rechtsanwält:innen stehen für etwaige Fragestellung zur Verfügung.