

# Gericht schiebt Airbnb-Vermietung in Wien Riegel vor

## Hausbewohner setzte sich zur Wehr – Gastgeberin darf nicht mehr weniger als sechs Monate vermieten

Wien – Landen Wohnungen auf der Buchungsplattform Airbnb, so sorgt das nicht immer für Freude bei den Nachbarn. Oft leiden diese unter den ständig wechselnden Gästen im Haus. Ein solcher Fall landete nun vor dem Bezirksgericht Innere Stadt. Der Hintergrund: Eine Frau, die in einem Haus im dritten Bezirk drei Wohnungen gehören, vermietete zwei davon seit 2015 auf Airbnb. 35 bzw. 39 Euro kostete eine Nacht in einer der Wohnungen, die sie mit „Wohnen im Hundertwasserviertel“ bewarb.

Diese waren vollmöbliert, den Gästen wurden Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung gestellt. Um die Endreinigung kümmerte sich die Vermieterin, die auch die Ortstaxe abführte. Die Abwicklung erfolgte über Airbnb.

Die Wohnungen hatten insgesamt fast 70 Bewertungen. „Da

kann man sich vorstellen, wie viele Gäste in dem Haus ein- und ausgingen. Irgendwann wird das den Nachbarn zu viel“, sagt der Wiener Rechtsanwalt Gerold Beneder, der einen genervten Hausbewohner vor Gericht vertrat.

Dieser fühlte sich von den wechselnden Gästen so beeinträchtigt, dass er die Airbnb-Vermieterin mehrmals, auch schriftlich, zur Unterlassung aufforderte – und schließlich vor Gericht zog. Die Vermieterin hatte die Miteigentümer nie um Einverständnis für die Vermietung gefragt. Das müsste sie laut einem OGH-Urteil aber, wenn sie Wohnungen bis zu 30 Tage touristisch vermieten möchte.

Sie argumentierte allerdings, dass es sich in ihrem Fall nicht um eine touristische Vermietung handelte. Sie änderte als Reaktion auf das OGH-Urteil ihre Geschäftsbe-

dingungen und vermietete die beiden Wohnungen nur noch über einen Zeitraum von mindestens 31 Tagen. Von kurzfristiger Vermietung könne daher nicht mehr gesprochen werden, so ihr Argument. „Aber nur weil der OGH sagt, dass eine Vermietung von bis zu 30 Tagen unzulässig ist, heißt das nicht, dass 31 Tage zulässig sind“, sagt Beneder.

Der Richter gab der Unterlassungsklage des Hausbewohners statt. Und er präzisierte: Als kurzfristig seien Vermietungen mit einer Mietdauer von bis zu sechs Monaten zu erachten. Das rechtskräftige Urteil könnte richtungsweisend sein, glaubt Beneder: „Jetzt wissen wir, dass eine touristische Vermietung unter 180 Tagen nicht zulässig ist“ – sofern der Vermieter nicht die Zustimmung der Miteigentümer einholt. Das ist allerdings besonders in großen

Wohnanlagen ein schwieriges Unterfangen. Möglich ist das Vermieten an Touristen auch dann, wenn eine entsprechende Nutzung schon im Wohnungseigentumsvertrag geregelt wurde. Gestattet ist natürlich die reguläre Vermietung einer Wohnung über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten.

Mit Airbnb hat auch die Politik keine Freude. So stehen immer mehr Wohnungen dem regulären Mietmarkt nicht mehr zur Verfügung, was die Preise in die Höhe treibt, meinen Kritiker. Die Stadt Wien hat im Rahmen der jüngsten Bauordnungsnovelle beschlossen, dass die gewerbliche Vermietung in ausgewiesenen Wohnzonen nicht gestattet ist. Auch das Haus in Wien-Landstraße, dessen Bewohner sich nun vor Gericht trafen, befindet sich in einer solchen Wohnzone. (zof)