

Richter schiebt Airbnb einen Riegel vor

Urteil. Wienerin vermietete zwei Eigentumswohnungen – zum Missfallen anderer Bewohner. Die bekamen nun recht: Touristische Vermietungen unter 180 Tagen sind verboten.

VON MICHAELA REISENWEIN UND ANNA-MARIA BAUER

Die Zeiten für Vermieter auf Plattformen wie Airbnb werden härter. Ein Urteil des Bezirksgericht Innere Stadt Wien scheint Richtungsweisend: Eine Frau, die zwei ihrer Eigentumswohnungen über die Buchungsplattform Airbnb angeboten hatte, darf das künftig zu „touristischen Zwecken“, die kürzer als sechs Monate dauern, nicht mehr tun.

Tips und Wäsche
Känguru auf Airbnb blaugrüner sprechend: „Wohnen Hundertwasserriem, 3. Stock. Der Preis war ansehnend, 35 bzw. 39 Euro pro Nacht für eine vollmöblierte Wohnung. In der einen hätte zwei Personen Platz. In der anderen vier. Dazu gab es eine „Bettwäsche“ und Südkücher sowie Tipps zu Hausvorschriften und Öffnungszeiten.“
Nachdem der jeweilige Inhalt entleert, kümmerte sich die Frau auch um eine dreimonatige und sie führte ihre Gäste nach Österreich. Die gesamte Abwicklung erfolgte via Airbnb.
Zahlreiche Touristen und Schlafreisende nutzten Airbnb. Manche gasteten über das Wochenende über mehrere Monate in der Wohnung.



590 Millionen Gäste haben seit 2008 über Airbnb ein Hotelzimmer gefunden. Um rechtliche Verpflichtungen kümmert sich die Plattform nicht.

Reisen in Zahlen

1,1

Millionen
Gäste haben 2018 hierzulande in einer über Airbnb vermieteten Unterkunft genächtigt. 504.000 kamen nach Wien.

30

Tausend
Unterkünfte sollen Österreichweit über Airbnb angeboten werden.

46

Tage
im Jahr vermietet ein Wiener Airbnb-Gastgeber seine Wohnung im Schnitt.

18

Plattformen
der Zimmervermittlung gibt es aktuell in Wien; Airbnb ist die größte davon.

die Unterkunftgeberin in höchsten Tönen gelobt.
Die Frau hatte selbst drei Eigentumswohnungen in dem Wohnhaus. Eine bewohnte sie selbst, die beiden anderen vermietete sie seit dem Jahr 2015 via Airbnb.

Fremde im Haus
Doch damit hatten nicht alle Hausbewohner eine Freude. Speziell ein Bewohner beklagte sich darüber, dass ständig fremde Personen im Haus waren. Dass gerade er, der Frau nicht nur die Nachbarin, sondern auch die Hausbewohnerin sei, das schrieb er in dem Schreiben, forderte diese auch auf, die Vermietung zu unterlassen.



Anwalt Beneder zög für den Hausbewohner vor Gericht

Als das nichts half, wandte er den Weg zum Gericht. Der Hausbewohner argumentierte mit dem Anwalt Beneder, dass bei dieser Vermietung eine kurzfristige touristische Vermarktung vorliege. Und dafür braucht es

eine entsprechende Widmung.
Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits damit auseinandergesetzt, dass eine Vermietung bis 30 Tage zu touristischen Zwecken unzulässig ist. Für uns war aber wesentlich, ob längerfristige Vermietungen wie etwa zwei bis sechs Monate, zulässig sind, sagt Beneder.
Und das auf einem speziellen Grund: Nach dem OGH-Urteil vermietete die Frau ihre Wohnungen nur noch mit einer Mindestmietdauer von 91 Tagen.
Gleichzeitig erklärte sie, es handle sich nicht um eine touristische Vermietung. Ihre letzten Mieter hätten al-

lesamt für mehrere Monate in Wien gearbeitet. Das könne auch nicht als „kurzfristig“ angesehen werden. Und somit könne sie weiter vermieten – ohne die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer einzuziehen.
Mehr als Vermieten
Der Richter sah das hingegen im Sinne der anderen Hausbewohner: Was die Frau angeboten hätte, wären Beherbergungsleistungen. Das ist deutlich mehr als nur eine Vermietung. Und dafür braucht es eine Widmung. Es muss nämlich ein bestimmtes Interesse der anderen Hausbewohner, die Interessen der anderen, beachtet und die

Frau habe nicht einmal versucht, die Zustimmung der anderen Eigentümer einzuziehen.
Und der Richter konkretisierte, was unter einer „kurzfristigen Vermietung zu touristischen Zwecken“ gemeint ist: nämlich Vermietungen, die kürzer dauern als sechs Monate. Das Urteil ist rechtskräftig.

Das Urteil ist natürlich zu begrüßen, weil Vermietungen von Eigentumswohnungen zu touristischen Zwecken über Airbnb ein Riegel vorgezogen werden muss – zum Wohl der anderen Bewohner. Anwalt Beneder, der die Frau über das Urteil im Airbnb wollte sich vorerzählen, ist natürlich auch