



STELLUNGNAHME

Wien, am 13. September 2018

der Österreichischen Hotelierversammlung zum Entwurf des Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996, das Wiener Garagengesetz 2008, das Wasserversorgungsgesetz und das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz geändert werden (Bauordnungsnovelle 2018)

Als Interessenvertretung der österreichischen Hotellerie setzt sich die ÖHV – Österreichische Hotelierversammlung für die faire Regulierung der tourismusbezogenen Vermietung privater Wohnungen und Räumlichkeiten ein. Die beabsichtigte Ergänzung des bestehenden § 7a Abs 3 zweiter Satz der Bauordnung für Wien (BauO) ist aus Sicht der ÖHV daher grundsätzlich zu begrüßen.

Die um sich greifende Zweckentfremdung von Wohnraum für Beherbergungszwecke durch (oft nur vorgeblich) privat handelnde Unterkunftsanbieter belastet sowohl den Wohnungsmarkt – durch den Entzug von Wohnraum – als auch Anwohner und Nachbarn der betroffenen Wohnungen. Denn die touristische Nutzung von Wohnungen erzeugt einen oftmals störenden Publikumsverkehr, der oftmals weit über das in Wohnzonen übliche Maß hinausgeht. Darüber hinaus ist auch die Umgehung bzw. Nichtanwendung regulatorischer Standards (z.B. Brandschutz, Hygiene), die für Beherbergungsbetriebe gelten, durch faktisch gewerblich handelnde Anbieter in der sog. "*Sharing Economy*" ein weitverbreitetes Problem. Die Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist aus der Sicht der ÖHV daher auch geboten, um faire Wettbewerbsbedingungen für die gesetzestreu agierenden Beherbergungsbetriebe zu schaffen.

Die ÖHV begrüßt daher die beabsichtigte Ergänzung des bestehenden § 7a Abs 3 zweiter Satz BauO, womit "*die kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke*" als eine in Wohnzonen unzulässige Tätigkeit normiert wird. Während wir das mit diesem Ansatz verfolgte Ziel unterstützen, sehen wir für die konkrete Umsetzung noch Verbesserungspotenzial, insbesondere:

- Der Begriff der "gewerblichen" Nutzung sollte uE vermieden werden, um Verwechslungen mit dem in der Gewerbeordnung verwendeten Begriff der gewerblichen Tätigkeit vorzubeugen. Stattdessen könnten die Begriffe "regelmäßig" und "gegen Entgelt" verwendet werden.
- Statt der Wortwahl "kurzfristig" sollte uE der Begriff "kurzzeitig" genutzt werden, um klarzustellen, dass ein wesentliches Merkmal der iSv § 7a Abs. 3 S. 2 BauO unüblichen Nutzung von Wohnungen für touristische Zwecke der lediglich vorübergehende Aufenthalt des Nutzers in der Wohnung ist, der sich in seiner Art und Weise von dem Bezug einer Wohnung oder eines Zimmers durch einen (Unter-)Mieter deutlich unterscheidet. Die

Österreichische Hotelierversammlung

Hofburg, 1010 Wien, Austria

T: +43 (0)1 533 09 52-0 | F: +43 (0)1 405 25 84 | office@oehv.at | www.oehv.at

Raiffeisenbank Wien-Niederösterreich, IBAN: AT60 3200 0000 0701 1133, BIC: RLNWATWW | ZVR: 450505587 | DVR: 0955736

Für eine STARKE Hotellerie.



Formulierung "kurzfristig" könnte auch als Bezugnahme auf die Zeitspanne zwischen Vertragsschluss und -durchführung verstanden werden.

- Um allfällige Diskussionen zu vermeiden, ob eine solche Art der Nutzung für touristische Zwecke als "Beherbergung" anzusehen ist, hielten wir die Verwendung des Terminus "Unterkunft", der bereits in § 11 Abs. 2 Z. 2 Wiener Tourismusförderungsgesetz (WTFG) definiert ist, für vorzugswürdig.
- Alternativ könnte statt der Formulierung "als Unterkunft gegen Entgelt" die Formulierung "an Gäste iSv § 11 Abs. 1 WTFG" gewählt werden, um auf den touristischen Charakter der unüblichen Nutzung noch deutlicher hinzuweisen (die Legaldefinition von § 11 Abs. 1 WTFG beinhaltet ihrerseits das entgeltliche Element der Unterkunft).

Im Ergebnis regt die ÖHV daher an, die Formulierung zu Z 29 wie folgt zu ändern:

"die ~~kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke~~ regelmäßige kurzzeitige Zurverfügungstellung [als Unterkunft gegen Entgelt / an Gäste iSv § 11 Abs. 1 WTFG] stellt keine solche Tätigkeit dar."

Darüber hinaus regt die ÖHV an, in den Erläuterungen näher darauf einzugehen, ab wann die Regelmäßigkeit einer solchen Nutzung gegeben wäre. Eine Möglichkeit wäre die Orientierung am § 1 Abs. 4 S. 1 GewO 1994 ("*Auch eine einmalige Handlung gilt als regelmäßige Tätigkeit, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert.*").

Die ÖHV bittet um Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichische Hoteliervereinigung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Markus Gratzner".

Dr. Markus Gratzner
Generalsekretär

Österreichische Hoteliervereinigung

Hofburg, 1010 Wien, Austria

T: +43 (0)1 533 09 52-0 | F: +43 (0)1 405 25 84 | office@oehv.at | www.oehv.at

Raiffeisenbank Wien-Niederösterreich, IBAN: AT60 3200 0000 0701 1133, BIC: RLNWATWW | ZVR: 450505587 | DVR: 0955736

Für eine STARKE Hotellerie.