

Daniel Ennöckl / Michael Pfeiffer

Touristische Kurzzeitvermietung im Lichte des Gewerbe- und Raumordnungsrechts



© Christoph Gruber - BOKU-IT

Univ.-Prof. Dr. Daniel Ennöckl,
LL.M.



© privat

Univ.-Ass. Mag. Michael Pfeiffer

Vermietungen von Wohnraum über die Online-Plattform „Airbnb“ stellen mittlerweile in nahezu allen größeren europäischen Städten ein Phänomen dar, das auch zu juristischen Herausforderungen führt. Reglementierungen erfolgten in den letzten Jahren in Österreich vermehrt in den Raumordnungs- und Baugesetzen sowie den melderechtlichen Bestimmungen der Länder. Vorliegender Beitrag gibt eingangs einen gewerberechtlichen Überblick über die touristische Kurzzeitvermietung, um nachfolgend landesrechtliche Verschärfungen untersuchen.

Schlagworte: Airbnb; baurechtliche Bewilligungspflicht; Einzelfallbeurteilung; Flächenwidmung; Freizeitwohnsitze; gewerbliche Beherbergung; häusliche Nebenbeschäftigung; Kurzzeitvermietung; Meldepflichten; Online-Plattformen; Privatzimmervermietung; raumordnungsrechtliche Zulässigkeit; Raumvermietung; Verwendungszweck; Wohnraum; Wohnzonen; Wohnzwecke.

Rechtsnormen: Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG; § 3 Z 2 ECG; §§ 1, 2 Abs 1 Z 9, 4, 111 Abs 1 Z 1 GewO; §§ 1, 5 MeldeG; §§ 33 Abs 3, 34, 40 Abs 3 bgld RPG 2019; § 20 Abs 10 bgld TG 2021; §§ 17 bis 19, 22 Abs 1, 27 Abs 2, 28 Abs 2, 30 krnt ROG 2021; § 5a Abs 1 krnt ONTG; §§ 16 Abs 1, 20 Abs 2 nö ROG 2014; §§ 13, 23 nö TourG 2023; §§ 22, 23 Abs 2, 30 Abs 9 öö ROG 1994; §§ 35 Abs 1, 49 Abs 3 öö TG 2018; §§ 5, 30 bis 32, 31b, 33, 36, 48 sbg ROG 2009; §§ 7 Abs 1, 9 Abs 1 sbg NAG; §§ 30 Abs 1, 33 Abs 4 stmk ROG 2010; § 4a Abs 3 stmk NAG; §§ 13, 30 Abs 1, 38 Abs 2, 40, 44, 47 bis 48 tir ROG 2022; § 28 Abs 1 tir BauO 2022; § 9 Abs 1 tir AAG 2003; §§ 14 Abs 4, 16, 17, 18 vlbG RPG; §§ 4 Abs 2, 6, 7a, 119, 129 wr BauO; § 11, 15 wr TFG.

1. Einleitung

Die Vermietung von in der Alltagssprache als „Airbnbs“ bezeichneten Wohnungen wird in der Judikatur¹ und Literatur² zumeist als „Kurzzeitvermietung von Wohnraum/Wohnungen“ bezeichnet. Die Plattform „Airbnb“ wird weit überwiegend für Vermietungen zu touristischen Zwecken genutzt. Die kurzzeitige Vermietung

von Wohnraum kann jedoch auch zu anderen Zwecken erfolgen, so nahm etwa das semesterweise Vermieten von WG-Zimmern über Online-Plattformen erheblich zu. Hierbei erfolgt die Überlassung des Wohnraumes zu klassischen Wohnzwecken. In der Praxis führt vor allem die Kurzzeitvermietung zu touristischen Zwecken zu Problemen (Stichwort Verknappung von Wohnraum) und zwingt die Gesetzgeber zu Reaktionen. Nachfolgender Beitrag behandelt daher die Kurzzeitvermietung als entgeltliche, über relativ kurze Zeiträume stattfindende Überlassung von Wohnraum zu touristischen Zwecken.³

¹ Siehe nur VwGH 2.2.2026, Ra 2025/05/0173 sowie OGH 30.10.2025, 5 Ob 150/25g.

² Vor Kurzem etwa Cech, Neue Judikatur zur Kurzzeitvermietung in Wien, immolex 2025, 361; bereits älter Sonntag, Neue Regelungen zur touristischen Kurzzeitvermietung im Tiroler Landesrecht, bbl 2020, 217.

³ Angelehnt an Schleinzer, Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen (2024) 12 ff.

2. Kurzzeitvermietung aus gewerberechtlicher Sicht

Da die Vermietung von Wohnraum zu touristischen Zwecken zumeist selbstständig, regelmäßig und mit Ertragsabsicht erfolgt, ist die grundsätzliche Anwendbarkeit der Gewerbeordnung⁴ unstrittig. Zudem berühren etwaige Unvereinbarkeiten der Kurzzeitvermietung mit bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen⁵ nicht die Erlaubtheit iSd § 1 Abs 1 GewO, weshalb diese nicht von der Gewerbebehörde, sondern von den anderen zuständigen Behörden zu prüfen sind.⁶ Aus gewerberechtlicher Sicht sind vielmehr die Einordnung eines konkreten Sachverhalts als „gewerbliche Beherbergung“, „bloße Raumvermietung“ oder „Privatzimmervermietung“ sowie die Abgrenzung dieser Beherbergungsformen voneinander maßgeblich, da nur die gewerbliche Beherbergung der GewO unterliegt.

2.1 Einordnung

Die gewerbliche Beherbergung nach § 111 Abs 1 Z 1 GewO ist nach allgemeinem, vom VwGH aufgegriffenem Sprachverständnis „die gewerbliche Gewährung von Unterkunft in Hotels, Gasthöfen, Pensionen, Motels oder Privatquartieren (von einer bestimmten Bettenanzahl an)“.⁷ Was konkret unter einer „gewerblichen Unterkunftgewährung“ zu verstehen ist, ergibt sich erst durch eine Zusammenschau der vom VwGH zahlreich vorgenommenen Einzelfallbeurteilungen, in denen er Kriterien zur Abgrenzung der gewerblichen Beherbergung insb von der bloßen Raumvermietung⁸ entwickelte⁹ und sogleich auch Letztere näher konkretisierte. Unstrittig ist, dass die bloße Raumvermietung kein Gewerbe iSd GewO darstellt und dieser schon aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht unterliegt.¹⁰ Positivrechtlich schlug sich dieses Verständnis in § 4 Abs 1 Z 1 GewO nieder, nach welchem das Halten von Räumen und Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nur dann der-

selben unterfällt, wenn über die bloße Raumvermietung hinaus auch Dienstleistungen¹¹ übernommen werden. Ebenso wenig sind Dauermietverhältnisse iS einer bloßen Raumvermietung über einen längeren, unbestimmten Zeitraum als der GewO unterliegende gewerbliche Beherbergungen anzusehen.¹² Sie unterliegen selbst dann nicht der GewO, wenn Inventar mitvermietet und nur Dienstleistungen erbracht werden, die typisch für derartige Mietverhältnisse sind.¹³

Klarer bestimmt ist die als häusliche Nebenbeschäftigung iSd § 2 Abs 1 Z 9 GewO zu qualifizierende Privatzimmervermietung. Im Gefolge verfassungsgerichtlicher Rechtsprechung¹⁴ definierte der Gesetzgeber die Privatzimmervermietung als „die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten“ und stellte klar, dass diese nicht von der Gewerberechtskompetenz nach Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG umfasst ist.¹⁵ Daher unterliegt auch die Privatzimmervermietung nicht dem Anwendungsbe- reich der GewO.¹⁶ Die Regelung solcher Beherbergungen ist den Landesgesetzgebern vorbehalten.

2.2 Abgrenzung

Die Abgrenzung der drei Beherbergungsformen bereitet vor allem im Verhältnis der bloßen Raumvermietung zu der gewerblichen Beherbergung Schwierigkeiten. Hinsichtlich der Vermietung von Wohnungen als „Airbnb“ ist die Unterscheidung dieser beiden Beherbergungsarten nicht nur aufgrund der Anwendbarkeit der Gewerbeordnung von Bedeutung, sondern auch in der Praxis am relevantesten, da die Vermietung von „Airbnbs“ im Rahmen der Privatzimmervermietung weniger üblich ist.

Der VwGH grenzt die gewerbliche Beherbergung von der bloßen Raumvermietung ab, indem er im Einzelfall¹⁷ beurteilt, ob „gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung der Räume damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden“.¹⁸ Dieser Formulierung folgend fallen unter die „Zurverfügungstellung von Wohnraum“ prima facie beide Beherbergungsarten, die gemein haben, dass Wohnraum überlassen wird und zusätzlich gewisse Dienstleistun-

⁴ GewO 1994 (iFk GewO) BGBl 194/1994 idF BGBl I 89/2025.

⁵ Etwa hinsichtlich der Widmungskonformität.

⁶ Vgl. Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴ (2020) § 15 Rz 1.

⁷ VwGH 30.1.2003, 2000/15/0006.

⁸ Auch als „bloße Überlassung von Wohnräumen zum Gebrauch“ (Wohnraumüberlassung) bezeichnet, siehe Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴ (FN 6) § 111 Rz 4.

⁹ Siehe Kapitel 2.2.

¹⁰ Diesbezüglich herrscht Einigkeit in der Judikatur und Literatur, siehe nur VfSlg 4227/1962, wonach die „bloße Raumvermietung (Miethausbesitz) [...] im allgemeinen nicht als Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung angesehen werden [kann]“ sowie Pöschl, System der Gewerbeordnung (2016) Rz 38 ff; Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher, GewO⁴ (FN 6) § 4 Rz 1; Hanusch, GewO (32. Lfg 2025) § 111 Rz 2 f; Potacs, Gewerberecht, in Holoubek/Potacs (Hrsg), Öffentliches Wirtschaftsrecht⁴ Band 1 (2019) 20; Winkler, Gewerbebegriff und Anwendungsbereich der GewO 1973, in Rill (Hrsg), Gewerberecht – Beiträge zu Grundfragen der GewO 1973 (1978) 23 f.

¹¹ Gewisse Dienstleistungen begründen jedoch nicht die Anwendung der Gewerbeordnung wie das Beistellen von Wasser, Licht und zentraler Beheizung, siehe § 4 Abs 3 GewO.

¹² Vgl. ErläutRV 395 BlgNR XIII. GP 213.

¹³ Siehe VfSlg 4227/1962, wonach Leistungen, die auch der Eigentümer eines Miethauses erbringt, niemals als gewerbebegründend betrachtet worden sind; weiters Protokoll der Bundes-Gewerbereferententagung 1994, Pkt 4.

¹⁴ VfSlg 7074/1973.

¹⁵ Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974 BGBl 444/1974.

¹⁶ Vgl. auf einfachgesetzlicher Ebene § 2 Abs 1 Z 9 GewO.

¹⁷ Siehe zur Einzelfallbeurteilung erstmalig VwGH 29.11.1963, 1758/62.

¹⁸ Siehe bereits VwSlg 5901 A/1962; zuletzt VwGH 28.1.2026, Ra 2025/04/0226.

gen erbracht werden. Daher ist für deren Abgrenzung voneinander nicht entscheidend ob, sondern welche Dienstleistungen im Rahmen der bloßen Raumvermietung bzw der gewerblichen Beherbergung üblicherweise erbracht werden. Im Allgemeinen gilt, dass schon die Erbringung von Dienstleistungen im geringen Umfang für eine gewerbliche Beherbergung üblich ist,¹⁹ wie etwa die Bereitstellung von Handtüchern, W-LAN oder Fernsehmöglichkeiten,²⁰ das wiederholte Bereitstellen von Bettwäsche,²¹ eine vereinbarte Endreinigung,²² die Verabreichung von Speisen und Getränken oder Rezeptionsdienste.²³ Im Besonderen, nämlich für die Anmietung einer Wohnung über die Plattform „Airbnb“, verneint der VwGH, dass Gäste idR die Erbringung von Dienstleistungen (wenn überhaupt) nur in geringem Ausmaß erwarten würden,²⁴ weshalb solche Vermietungen eher als gewerbliche Beherbergung einzuordnen sind.

Liegen keine auf die gewerbliche Beherbergung hin deutenden Dienstleistungen vor, ist in einem zweiten Schritt aufgrund der sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit, dh unter Bedachtnahme aller Umstände des Einzelfalles, zu beurteilen, ob eine unter die GewO fallende Beherbergungstätigkeit vorliegt.²⁵ Dies ist dann zu bejahen, wenn alle berücksichtigten Umstände erkennen lassen, dass das Verhalten des Vermieters eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät, wobei für den Gerichtshof insb die Außendarstellung des Betriebs entscheidend ist.²⁶ Irrelevant ist demgegenüber, von wem die Obsorge ausgeübt wird.²⁷ Die Rsp des VwGH ist sehr kasuistisch; der VwGH erweiterte den Kreis der von ihm herangezogenen Abgrenzungsmerkmale stets. Für die Einordnung einer über die Plattform „Airbnb“ angebotenen Zurverfügungstellung von Räumen als gewerbliche Beherbergung sprechen neben den oben angesprochenen

Dienstleistungen etwa folgende Merkmale:²⁸ Zurverfügungstellung von Ausstattungsgegenständen und -merkmalen, die im Rahmen eines Mietverhältnisses üblicherweise nicht bereitgehalten werden; Anbahnung und Buchung über Internetplattformen; kurzfristige Buchungsmöglichkeit; Internetauftritt im Rahmen des Hotellerie- und Gastgewerbes; im Verhältnis zur üblichen Raumvermietung größere „Fluktuation“ der Mieter; Stornierungsmöglichkeiten; Angebot vorwiegend an Touristen etwa durch Hervorheben touristischer Ziele; Preis jenseits einer normalen Wohnungsmiete; kurze Buchungsdauer (wenige Tage bis zu einer Woche). In den letzten Jahren ist eindeutig eine Tendenz dahingehend zu verorten, dass die Gerichte die über Onlineplattformen vermittelte Wohnraumvermietung als gewerbliche ansehen.²⁹

Klarer von der gewerblichen Beherbergung und der bloßen Raumvermietung ist die Privatzimmervermietung abgrenzbar. Dies gelingt mit Hilfe des Kriteriums der häuslichen Nebenbeschäftigung, die dann vorliegt, wenn es sich bei der ausgeübten Tätigkeit um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt und sie im Rahmen des eigenen Hausstandes ausgeübt wird. Erforderlich ist ein Zusammenhang zwischen der Zimmervermietung und den sonstigen im Privathaushalt zu erbringenden Tätigkeiten,³⁰ weshalb die Gäste im Wohnungsverband des Vermieters, dh in dem Haus/der Wohnung, in dem/der Vermieter auch tatsächlich wohnt, aufzunehmen sind.³¹ Verneint wurde dies im Falle einer Vermieterin, die in der Wohnung Nr 7 gemeldet war und die Wohnungen Nr 5 und 6 vermietete,³² da eine räumlich-funktionale Verbindung zwischen den Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes erforderlich ist.³³ Im Unterschied zur bloßen Raumvermietung sind bei der Privatzimmervermietung über die Zurverfügungstellung des Wohnraums hinaus auch gewisse Verpflegungsdienstleistungen erfasst.³⁴ Hinsichtlich des zur Ausübung der Nebenbeschäftigungen befugten Personenkreises gilt, dass nur die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen

¹⁹ Etwa VwGH 18.2.2009, 2005/04/0249, wo die mit der Vermietung einzelner Schlafstellen verbundene Reinigung der Toiletten sowie die Bereitstellung eines Aufenthaltsraumes mit Fernseher hinreichend für eine Einordnung als Beherbergung iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO war.

²⁰ VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144.

²¹ VwGH 3.5.1967, 1519/66. Anders wird die einmalige, bloße Übergabe von Bettwäsche anlässlich des Wohnungsbezuges beurteilt, so VwGH 29.11.1963, 1758/62 oder 18.5.2016, 2013/17/0609.

²² VwGH 11.1.2012, 2010/06/0082.

²³ VwGH 17.12.2009, 2008/06/0050.

²⁴ VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019.

²⁵ Siehe die diesbezügliche Leitentscheidung des VwGH 29.11.1963, 1758/62.

²⁶ ZB VwGH 14.6.1983, 82/04/0056; 20.10.1992, 91/04/0216; 27.2.2019, Ra 2018/04/0144.

²⁷ Die Betreuung des Gastes und damit die Ausübung der Obsorge verlangt nicht die persönliche Anwesenheit der Wohnraum zur Verfügung stellenden Person. Auch wenn Dritte entsprechende Dienstleistungen erbringen, kann die laufende Obsorge bejaht werden, siehe VwGH 23.6.2010, 2008/06/0200.

²⁸ Vgl etwa VwGH 23.6.2010, 2008/06/0200; 17.12.2009, 2008/06/0050; 11.1.2012, 2010/06/0082; 27.2.2019, Ra 2018/04/0144; 3.3.2020, Ro 2019/04/0019; 28.1.2026, Ra 2025/04/0226.

²⁹ Zuletzt LVwG Tir 14.2.2024, LVwG-2023/15/2108-3; 25.11.2024, LVwG-2024/31/2185-3; LVwG VlbG 30.10.2025, LVwG-414-9/2025-R15; LVwG Tir 8.1.2026, LVwG-2025/22/1057-9; vgl Onay, Rechtliche Rahmenbedingungen für die Vermietung von Wohnungen für touristische Zwecke, RFG 2024, 116 (118).

³⁰ Erlacher in Ennöckl/Raschauer/Wessely (Hrsg), GewO (2015) § 111 Rz 4.

³¹ Vgl schon VwSlg 7216 A/1967 und VwSlg 14897 A/1998; Protokoll der Gewerbereferententagung 2017, Pkt 1.

³² VwSlg 14244 A/1995.

³³ VwGH 25.11.2025, Ra 2025/04/0001, welche nicht ohne weiteres vorliegt, wenn die Vermieterwohnung und die vermietete Wohnung bloß im selben Geschoß oder sich jeweils in einer Hälfte eines Doppelhauses befinden.

³⁴ Näheres siehe VfSlg 7074/1973.

Hausstands tätig werden dürfen, wozu die im Rahmen des Familien- bzw Partnerschaftsverbands zusammenlebenden Personen (Eltern, Kinder, Großeltern, Lebensgefährten, dauerhaft in den Hausstand integrierte Bedienstete) zu zählen sind.³⁵ Sind all diese Voraussetzungen erfüllt, schadet auch das Vermieten der Wohnung über Online-Plattformen der Einordnung des konkreten Sachverhaltes als Privatzimmervermietung nicht.

3. Kurzzeitvermietung und Widmungsanforderungen

3.1 Gewerbliche Beherbergung

Die Einordnung der über Online-Plattformen vermittelten Kurzzeitvermietung von Wohnraum als idR gewerbliche Beherbergung hat raumordnungsrechtliche Folgen, da sie nur in bestimmten Widmungskategorien zulässig ist. Weil die Widmungsarten innerhalb der Hauptwidmungskategorien (Bauland, Grünland, Sonder-/Verkehrsflächen) zwischen den Bundesländern erheblich differieren,³⁶ ist die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Beherbergung österreichweit sehr unterschiedlich.

Die meisten Raumordnungsgesetze erachten die gewerbliche Beherbergung in bestimmten Widmungskategorien immer für zulässig, so etwa in der Kategorie „Kurgebiet“³⁷ oder in eigens als „Tourismus-“ oder „Erholungsgebiet“ bezeichneten Widmungsarten.³⁸ Diesfalls ist von einer unbedingten raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit der gewerblichen Beherbergung die Rede, welche nur das nÖ ROG 2014³⁹, das vlbG RPG⁴⁰ sowie die wr BauO⁴¹ nicht vorsehen. Die meisten Widmungsarten machen die Zulässigkeit gewerblicher Beherbergung allerdings von den zu erwartenden Emissionen⁴² oder davon abhängig, ob sich ein Betrieb an die örtlichen Gegebenheiten anpasst⁴³ oder in die Siedlungsstruktur/das Ortsbild des betreffenden Gebietes einfügt.⁴⁴ Teilweise stellen die ROG auch darauf ab, ob ein Betrieb vorwiegend/überwiegend den sozialen, wirtschaftlichen oder kulturellen Bedürfnissen der an-

sässigen Bevölkerung dient oder einen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich⁴⁵ aufweist. In all diesen Fällen ist die gewerbliche Beherbergung raumordnungsrechtlich bloß bedingt zulässig, weshalb bei der Prüfung der Widmungsübereinstimmung eines Beherbergungsbetriebs immer dessen konkrete Ausgestaltung, seine zu erwartende Emissionswirkung und der jeweilige Standort entscheidend ist. Eine generelle Übereinstimmung typischer Betriebe oder Nutzungen mit einer bestimmten Widmungsart kann daher nur bedingt von vornherein angenommen werden.⁴⁶

Eine Zusammenschau der Widmungsarten der Raumordnungsgesetze ergibt überblicksmäßig folgendes Bild: In den Kategorien „Bauland-Wohngebiet“,⁴⁷ „Bauland-Dorfgebiet“, „Bauland-Geschäftsgebiet“ und „Gemischtes Baugebiet/Wohngebiet“ – sofern die ROG diese Widmungskategorien vorsehen – ist die gewerbliche Beherbergung bedingt zulässig. Im „Betriebs(bau)gebiet“ bzw „Gewerbegebiet“ ist in Wien, NÖ und Tirol die gewerbliche Beherbergung unzulässig, in den anderen Bundesländern hingegen bedingt möglich. Was die Zulässigkeit der gewerblichen Beherbergung in den sonstigen Widmungskategorien anbelangt, muss aufgrund der Vielfaltigkeit der Raumordnungsgesetze auf eine Beurteilung im Einzelfall verwiesen werden. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass nach manchen ROG auch in der Widmungskategorie „Industriegebiet“ der Bau von Beherbergungsbetrieben möglich ist;⁴⁸ in der Praxis dürfte dies aber geringe Relevanz haben.

3.2 Privatzimmervermietung und bloße Raumvermietung

Auch für die zwei nicht gewerblichen Formen der Kurzzeitvermietung stellt sich die Frage der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit. Die Raumordnungsbestimmungen⁴⁹ lassen die Privatzimmervermietung und die

³⁵ Holzer, Neue Erscheinungsformen im Gewerbebereich am Beispiel von Airbnb und Crossfit, ÖJZ 2017, 1050 (1052).

³⁶ Lienbacher, Raumordnungsrecht, in Bachmann et al (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht¹⁵ (2024) 529 (556).

³⁷ Siehe § 22 Abs 3 oÖ ROG 1994 LGBL 114/1993 idF 48/2025; § 19 krnt ROG 2021 LGBL 59/2021 idF 11/2026; § 30 Abs 1 Z 8 stmk ROG 2010 LGBL 49/2010 idF 20/2026.

³⁸ Siehe § 33 Abs 3 Z 7 bglg RPG 2019 LGBL 49/2019 idF 106/2025; § 30 Abs 1 Z 9 stmk ROG 2010; § 40 Abs 4 tir ROG 2022 LGBL 43/2022 idF 72/2025, welches zusätzlich in § 48 Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe vorsieht, in welchen diese unbedingt zulässig sind; ebenso § 33 sbg ROG 2009 LGBL 30/2009 idF 11/2026.

³⁹ LGBL 3/2015 idF 104/2025.

⁴⁰ LGBL 39/1996 idF 44/2025.

⁴¹ LGBL 11/1930 idF 3/2026.

⁴² Als Beispiel von vielen § 38 Abs 2 tir ROG 2022.

⁴³ Etwa § 33 Abs 3 Z 2 bglg RPG 2019.

⁴⁴ ZB § 16 Abs 1 Z 1, 2 und 5 nÖ ROG 2014.

⁴⁵ Siehe etwa § 33 Abs 3 Z 2 bglg RPG 2019, § 18 Abs 1 krnt ROG 2021 sowie § 30 Abs 1 Z 2 und 7 stmk ROG 2010, die bauliche Anlagen, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohn- bzw Dorfgebiets dienen und daher kleinere Pensionen und Gasthäuser mit Übernachtungsmöglichkeiten zulassen, nicht aber größere Hotelanlagen, da sie einen wesentlichen über die Ortsbevölkerung hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen.

⁴⁶ Kienastberger/Stellner-Bichler, Niederösterreichisches Baurecht³ (2022) Anm 1 zu § 16 nÖ ROG 2014.

⁴⁷ Ausgenommen im Burgenland (§ 33 Abs 3 Z 1 bglg RPG 2019, siehe ErläutRV 1693 BlgLT [bglg] XXI. GP zu § 33 Abs 3 Z 1) und differenziert in der Steiermark und Tirol (hier nur im allgemeinen bzw gemischten Wohngebiet, siehe § 30 Abs 1 Z 2 stmk ROG 2010 bzw § 38 Abs 2 tir ROG 2022).

⁴⁸ § 22 Abs 1 Z 1 krnt ROG 2021, § 30 Abs 1 Z 5 lit a stmk ROG 2010.

⁴⁹ Auch in Tirol, wo es ein eigenes Gesetz zur Privatzimmervermietung (Privatzimmervermietungsgesetz LGBL 29/1959 idF 96/2021) gibt, ist für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit das tir ROG 2022 relevant.

bloße Raumvermietung in jenen Widmungskategorien zu, in denen Gebäude zu Wohnzwecken errichtet werden dürfen und daher eine Wohnnutzung möglich ist. Soweit vorgesehen, ist dies insb in den Widmungskategorien „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Dorfgebiet“, „Gemischtes Baugebiet/Wohngebiet“ und „Kerngebiet“ der Fall. Im Übrigen unterscheiden sich die landesrechtlichen Widmungskategorien und damit die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der bloßen Raumvermietung und Privatzimmervermietung erheblich, so dass eine Einzelfallbeurteilung erforderlich ist.

Die ROG der Länder weisen jedoch noch eine weitere Gemeinsamkeit auf. So ist in den Widmungskategorien, in welchen Bauwerke zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Land- oder Forstwirte errichtet werden dürfen, die Privatzimmervermietung durch Land- oder Forstwirte als deren häusliche Nebenbeschäftigung erlaubt. In diesem Zusammenhang ist zwischen zwei Arten von Widmungskategorien zu unterscheiden: Solche, die Privatzimmervermietungen (sowie bloße Raumvermietungen) durch Privatpersonen⁵⁰ zulassen und darüber hinaus explizit die Errichtung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude und damit die Privatzimmervermietung durch Land- und Forstwirte erlauben;⁵¹ sowie die Widmungskategorien im Grünland, die Gebäude für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung erlauben,⁵² weshalb auf einer entsprechenden Grünlandwidmung eine Privatzimmervermietung in den Wohngebäuden der Land- oder Forstwirtinnen durch diese vorgenommen werden darf. Da die Widmungen der ersten Kategorie hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Gebäude sowie die Grünlandwidmungen idR auf die Nutzung zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken abstellen, ist in diesen Widmungen eine Privatzimmervermietung durch Privatpersonen nicht zulässig. Ebenso wenig dürfen die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude an Privatpersonen im Rahmen der bloßen Raumvermietung zur Nutzung überlassen werden, da in diesen Fällen das Gebäude nicht mehr einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Deckung der Wohnbedürfnisse des Land- oder Forstwirts dienen und daher eine widmungswidrige Nutzung vorliegen würde.⁵³ Die bloße Raumvermie-

tung wäre nur dann möglich, wenn die Grünlandwidmung die Nutzung auch zu anderen Zwecken erlaubt, wie etwa § 48 Abs 3 iVm Abs 4 sbg ROG 2009, wonach die touristische Verwendung eines Almgebäudes zulässig ist, wenn ua die Alm weiter bewirtschaftet wird und die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes für almwirtschaftliche Zwecke erhalten bleibt. Möglich bleibt darüber hinaus die bloße Raumvermietung an eine Land- oder Forstwirtin, welche die Grundflächen dem land- oder forstwirtschaftlichen Zweck der Widmung entsprechend weiter bewirtschaftet. Diesfalls würde jedoch keine Vermietung zu touristischen, sondern zu Erwerbszwecken vorliegen.

3.3 Sonderregelungen für besondere Formen der touristischen Kurzzeitvermietung

Auf der Plattform „Airbnb“ wird nicht nur „gewöhnlicher“ Wohnraum zu touristischen Zwecken zur Verfügung gestellt; es werden auch besondere Nächtigungsformen angeboten, wie in Chalet- oder Hoteldörfern, Ferien- oder Appartementshäusern, in Almhütten oder am Bauernhof. Abgesehen von Wien sehen sämtliche Bundesländer für derartige touristische Sonderformen eigene, unterschiedlich bezeichnete Widmungskategorien⁵⁴ mit zusätzlichen Beschränkungen⁵⁵ vor. Gemeinsam ist den ROG, dass das Erfordernis der Sonderwidmung fast ausschließlich für große Anlagen gilt. Zum „Urlaub am Bauernhof“ enthalten die landesgesetzlichen Bestimmungen kaum Regelungen,⁵⁶ jedoch wird diese Beherbergungsform von jenen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen erfasst, die die Nutzung und die bauliche Erweiterung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden für Zwecke der Beherbergung beschränken.⁵⁷ Solche beschränkenden Bestimmungen sind grds zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft und zur Verhinderung von Zweckentfremdung von Hofstellen erforderlich.

Forstwirtschaft“ iSd § 20 Abs 2 Z 1a nÖ ROG 2014 den Motivenbericht zu LGBI 97/2020 BlgLT (nÖ) XIX. GP zu Z 18.

⁵⁴ Siehe etwa die Widmungskategorien § 30 Abs 1 krnt ROG 2021 für „Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer“, § 20 Abs 2 Z 3 nÖ ROG 2014 für „Schutzhäuser“ oder § 47a Abs 2 sowie § 48 Abs 2 tir ROG 2022 für „Chaletdörfer“.

⁵⁵ So etwa § 47 Abs 2 tir ROG 2022, welcher die Errichtung von Almgebäuden auf als „Almgebäude“ gewidmeten Sonderflächen umfangmäßig beschränkt, da höchstens drei Ferienwohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten oder höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen geschaffen werden dürfen.

⁵⁶ Siehe etwa § 30 Abs 9 oö ROG 1994.

⁵⁷ § 40 Abs 3 bgld RPG 2019, § 28 Abs 2 krnt ROG 2021, § 20 Abs 2 Z 1a und 1b nÖ ROG 2014, § 48 Abs 2 Z 3 sbg ROG 2009, § 33 Abs 4 Z 4 stmk ROG 2010, § 44 tir ROG 2022, § 18 Abs 3 und Abs 4 lit b vlbg RPG sowie § 6 Abs 3 wr BauO.

⁵⁰ Damit sind alle Personen gemeint, die die Vermietung nicht im Rahmen ihrer land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit vornehmen.

⁵¹ Wie insb die Kategorie „Dorfgebiet“ des § 33 Abs 3 Z 2 bgld RPG 2019, § 17 krnt ROG 2021, § 22 Abs 2 oö ROG 1994, § 30 Abs 1 Z 5 sbg ROG 2009 oder § 30 Abs 1 Z 7 tir ROG 2022; siehe weiters etwa das „Agrargebiet“ in § 16 Abs 1 Z 5 nÖ ROG 2014 oder das „Mischgebiet“ des § 40 tir ROG 2022 sowie des § 14 Abs 4 vlbg RPG.

⁵² Siehe zB die Kategorie „Grünland-ländliches Gebiet“ des § 4 Abs 2 Abschnitt A lit a iVm § 6 Abs 1 wr BauO sowie des § 36 Abs 1 Z 1 iVm § 48 Abs 1 und 2 sbg ROG 2009 oder „Grünland/Gebäude“ des § 27 Abs 2 Z 1 iVm § 28 Abs 1 und 2 krnt ROG 2021.

⁵³ Vgl hinsichtlich der widmungswidrigen Nutzung von Wohngebäuden in der Kategorie „Grünland/Land – und

4. Spezielle Beschränkungen der Kurzzeitvermietung

Neben den allgemeinen aus dem Gewerberecht und den Widmungsanforderungen ergebenden Einschränkungen der touristischen Kurzzeitvermietung, sehen Salzburg, Tirol und Wien besondere, relativ restriktive Regelungen vor.

4.1 Beschränkung von Änderungen des Verwendungszweckes von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Wohnungen

4.1.1 Tirol

In Tirol wird die touristische Kurzzeitvermietung eingeschränkt, indem die Einholung einer Baubewilligung nach § 28 Abs 1 lit c tir BauO 2022⁵⁸ erforderlich ist, wenn der ursprünglich bewilligte bzw der aus den baulichen Zweckbestimmungen hervorgehende Verwendungszweck von Gebäuden oder Gebäudeteilen geändert werden soll und durch die Änderung eine abstrakte Einflussmöglichkeit⁵⁹ auf die bau- oder raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des Gebäudes besteht. Eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes ist nach den Gesetzesmaterialien jedenfalls „die Verwendung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen zur Beherbergung, sofern diese über Online-Buchungsplattformen [wie AirBnb.com] erfolgt“.⁶⁰ Der Tiroler Gesetzgeber folgt damit der Rsp, nach welcher bereits die Vermittlung über Onlineplattformen zur Einordnung als gewerbliche Beherbergung iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO ausreicht⁶¹ und dies raumordnungs- und baurechtliche Folgen hat, da die gewerbliche Beherbergung nur in bestimmten Widmungskategorien zulässig und baurechtlich anderen Anforderungen (etwa hinsichtlich des Brandschutzes) wie Wohngebäude unterliegt.⁶² Ist ein konkreter Sachverhalt als nicht gewerbliche Beherbergung anzusehen, liegt idR mangels raumordnungs- oder baurechtlicher Auswirkungen keine zu bewilligende Änderung des Verwendungszweckes vor.⁶³ Diese Einschätzung wird dadurch unterstrichen, dass selbst „die Verwendung von höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen, wenn der Gewerbetreibende im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen“, soweit vor dem 1.9.2021 mit solch einer Beherbergung begonnen wurde, von der Be-

willigungspflicht ausgenommen ist. Wenn schon gewerbliche Beherbergungen, die in ihrer Ausgestaltung der Privatzimmervermietung ähnlich sind und sogar über diese umfangmäßig hinausgehen, bewilligungsfrei sind, sollten auch Privatzimmervermietungen sowie bloße Raumvermietungen zumindest idR keiner Bewilligung bedürfen.

4.1.2 Salzburg

Auch der Salzburger Landesgesetzgeber führte als Reaktion auf die zunehmende touristische Kurzzeitvermietung über Online-Plattformen und die damit einhergehende Wohnraumverknappung sowie Nutzungskonflikte⁶⁴ eine Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnungen ein.⁶⁵ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen und stellt damit einen auf die touristische Beherbergung eingeschränkten Sonderfall der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Wohnungen dar.

Als Wohnungen gelten Räume, die „*baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen*“, jedoch nicht Zimmer oder Wohneinheiten in Beherbergungsbetrieben.⁶⁶ Daher ist im Rahmen des § 31b sbg ROG 2009 die touristische Beherbergung als „*Beherbergung von Gästen in [...] Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen) [...]*“ aber grds nicht jene in Beherbergungsbetrieben relevant.⁶⁷ Das entscheidende Merkmal der touristischen Beherbergung ist, dass die Unterkunft vorübergehend gewährt wird, gleichgültig ob der Erholungs- bzw Freizeitweck im Vordergrund der Beherbergung steht oder die Gäste etwa Geschäftsreisende, Kurgäste oder Teilnehmer von Seminaren sind.⁶⁸ Festgehalten sei, dass von der Beurteilung, ob Gäste in einer Wohnung touristisch beherbergt werden und damit der Anwendbarkeit des § 31b sbg ROG 2009, die gewerberechtliche Einordnung zu unterscheiden ist. So schließt eine Beherbergung in einer Privatunterkunft iSd § 5 Z 15 sbg ROG 2009 eine Subsumption unter die gewerbliche Beherbergung nach § 111 Abs 1 Z 1 GewO nicht aus.

Keiner baurechtlichen Bewilligung nach § 31b Abs 1 iVm Abs 3 sbg ROG 2009 bedürfen ua touristische Be-

⁶⁴ ErläutRV 307 BlgLT (sbg) 15. GP 88.

⁶⁵ § 31b sbg ROG 2009.

⁶⁶ § 5 Z 16 sbg ROG 2009 iVm § 2 Z 4 sbg BauTG 2015 LGBI 1/2016 idF 78/2025.

⁶⁷ Nach § 5 Z 15 sbg ROG 2009 ist auch die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben eine touristische Beherbergung. Da § 2 Z 4 sbg BauTG 2015 Zimmer in Beherbergungsbetrieben von seiner Wohnungs-Definition ausnimmt, ist für die Zweckentfremdung von Wohnungen bloß die Unterbringung von Gästen in Privatunterkünften sowie in als Wohnung geltenden Appartements in Beherbergungsbetrieben (§ 5 Z 16 sbg ROG 2009) von Bedeutung.

⁶⁸ LVwG Sbg 18.1.2024, 405-3/1179/1/13-2024.

⁵⁸ LGBI 44/2022 idF 72/2025.

⁵⁹ Siehe etwa VwGH 14.4.2023, Ra 2023/06/0001.

⁶⁰ ErläutRV 3/2020 BlgLT (tir) 17. GP 2.

⁶¹ Siehe FN 29.

⁶² ErläutRV 3/2020 BlgLT (tir) 17. GP 2; siehe LVwG Tirol 1.8.2025, LVwG-2025/14/1339.

⁶³ Im Ergebnis gleich Schleinzer, Kurzzeitvermietung (FN 3) 177.

herbergungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten⁶⁹ sowie im Rahmen der Privatzimmervermietung,⁷⁰ da in diesen Fällen die Verwendung der Wohnungen zu touristischen Zwecken bloß als „*ohnehin zulässige Nebenutzung zur Hauptverwendung*“ angesehen wird.⁷¹ Zudem hat der Salzburger Landesgesetzgeber eine zeitliche Grenze für die Bewilligungspflicht eingezogen, sodass es keiner Bewilligung bedarf, wenn die Wohnung bereits vor dem 1.1.2018 bau- und raumordnungsrechtlich zulässig für touristische Beherbergungszwecke verwendet wurde. Dies hat die Unterkunftgeberin objektiv, etwa mittels einer Meldebestätigung oder Zahlungsbelege der geleisteten Abgaben, nachzuweisen.⁷² Ein nach genanntem Zeitpunkt erfolgender Wechsel der Beherbergungsart, etwa von einer Privatzimmervermietung zu einer gewerblichen Vermietung, ist ausgeschlossen.⁷³ Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes ist zudem, dass es sich um dieselbe, schon vor dem 1.1.2018 für touristische Beherbergung verwendete Wohnung handelt. Dies wird bei größeren baulichen Veränderungen, etwa bei wesentlicher Vergrößerung der Wohnnutzfläche⁷⁴ oder Zusammenlegung von Wohnungen, nicht mehr angenommen.

Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung⁷⁵ ist, dass für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen wurden und sie keine gute Eignung als Hauptwohnsitz aufweist oder in der Gemeinde ausreichend als Hauptwohnsitz geeignete Wohnungen bestehen. Bewilligungsfähig sind – dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck der Regelung folgend – bloß bereits bestehende Wohnungen, sodass bei Neuerrichtung der Wohnung keine Bewilligung für die Zweckentfremdung erteilt werden kann.⁷⁶

4.1.3 Wien

Der Wiener Gesetzgeber sieht in seiner Bauordnung zwei Mechanismen vor, welche die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum einschränken: die Festlegung von Wohnzonen sowie zeitliche Begrenzungen der zulässigen Kurzzeitvermietungen. Beide Regelungen zielen darauf ab, dass Wohnraum zu Wohnzwecken verwendet wird und schieben Änderungen des Nutzungszweckes von Wohnungen einen Riegel vor.

4.1.3.1 Wohnzonen

Nach § 7a Abs 1 wr BauO können Wohnzonen in den Widmungskategorien „Wohngebiet“ und „gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen werden, um die Funktionsfähigkeit der Stadt zu erhalten,⁷⁷ indem Wohnraum bewahrt und eine Abwanderung an den Stadtrand verhindert wird.⁷⁸ Aufenthaltsräume, die sich in Gebäuden innerhalb einer Wohnzone befinden und die als Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren, rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, dürfen weiterhin nur als Wohnung oder als Teil einer solchen verwendet werden. Nur bestimmte Tätigkeiten, die nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, aber üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, sind in Verbindung mit einer Wohnnutzung weiterhin erlaubt, so die Tätigkeiten Freischaffender, Unterrichtstätigkeiten (insbesondere Musikunterricht), Arztordinationen uä.⁷⁹

Mit der Novelle der Bauordnung LGBI 69/2018 stellte der Wiener Gesetzgeber klar, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige (besser: „kurzzeitige“, da auf die Dauer der Beherbergung abstellend)⁸⁰ Beherbergungszwecke keine solche in Wohnzonen erlaubte Tätigkeit darstellt. Die Gewerblichkeit iSd § 7a Abs 3 wr BauO ist nicht mit jener der GewO gleichzusetzen, sondern liegt bereits dann vor, wenn Wohnraum regelmäßig entgeltlich vermietet wird.⁸¹ Grund für die abweichende Definition ist, dass die bloße Raumvermietung nicht der GewO unterfällt, aber so wie die iSd GewO gewerbliche Beherbergung von der baurechtlichen Regelung erfasst sein soll.⁸² Nicht als regelmäßige Vermietung und daher nicht als gewerblich iSd § 7a Abs 3 wr BauO anzusehen sind Fälle, in denen Personen den eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw dem Wohnungsmarkt entzogen wird.⁸³ Gewerblichkeit liegt daher nicht vor, wenn entweder ein einzelner Raum in Summe auf längere Zeit (aber im Einzelfall kurzzeitig) oder die ganze Wohnung für kürzere Zeiträume vermietet wird, sodass die Wohnung weiterhin auch vom Vermieter bewohnt wird.⁸⁴ Die Verneinung der Gewerblichkeit iSd § 7a Abs 3 wr BauO hat daher zur Fol-

⁶⁹ § 31b Abs 2 Z 3 sbg ROG 2009. Die Beherbergungsform, ob gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung oder bloße Raumvermietung, ist unerheblich; vgl ErläutRV 307 BlgLT (sbg) 15. GP 88.

⁷⁰ § 31b Abs 2 Z 4 sbg ROG 2009.

⁷¹ ErläutRV 307 BlgLT (sbg) 15. GP 88.

⁷² ErläutRV 480 BlgLT (sbg) 17. GP 29.

⁷³ Vgl ErläutRV 480 BlgLT (sbg) 17. GP 29.

⁷⁴ VwGH 23.3.2023, Ro 2020/06/0002.

⁷⁵ Ohne Bewilligung ist bereits das Anbieten an einen größeren Personenkreis, insb im Internet, mit einer Verwaltungsstrafe bedroht, siehe § 78 Abs 1 Z 4a sbg ROG 2009.

⁷⁶ So bereits Stegmayer, Raumordnung – Salzburgs neue Wege (Teil 2), bbl 2018, 125 (133).

⁷⁷ Kirchmayer/Klugsberger, Wiener Baurecht⁶ (2024) § 7a Abs 1 Anm 1.

⁷⁸ Cech, Kurzzeitvermietungen und Landesrecht, bbl 2020, 79. Wohnzonen befinden sich vor allem im 1. bis 9. Wiener Gemeindebezirk.

⁷⁹ ErläutRV 8/1987 BlgLT (wr) 13. GP 2 f.

⁸⁰ Die Literatur versteht unter kurzzeitiger Beherbergung jene bis zu 30 Tage, siehe nur Raschauer/Ortner, Das Ende kurzfristiger Vermietung in Wien?, bau aktuell 2019, 14.

⁸¹ Vgl ErläutRV 27/2018 BlgLT (wr) 20. GP 8.

⁸² Cech, Kurzzeitvermietungen (FN 78) 80.

⁸³ Dies wird als „Home Sharing“ bezeichnet, siehe ErläutRV 27/2018 BlgLT (wr) 20. GP 8.

⁸⁴ Vgl Cech, Kurzzeitvermietungen (FN 78) 81 f.

ge, dass kurzfristige Beherbergungen als üblicherweise in Wohnungen ausgeübte Tätigkeiten in Wohnzonen erlaubt sind.

Durch die Aufnahme des Gastes in den Hausverband der Vermieterin stellt die Privatzimmervermietung grds eine Tätigkeit dar, die der fortbestehenden Nutzung zu Wohnzwecken nicht entgegensteht. Allerdings muss nicht bloß die Wohnung in ihrer Gesamtheit, sondern jeder einzelne Aufenthaltsraum und damit auch der zur Privatzimmervermietung verwendete Raum weiterhin unmittelbar Wohnzwecken dienen, sodass zumindest die ganzjährige Nutzung des Raumes zur Privatzimmervermietung jene zu Wohnzwecken ausschließen würde.⁸⁵ Diesfalls wäre auch das Kriterium der Regelmäßigkeit erfüllt, sodass eine gewerbliche Tätigkeit iSd § 7a Abs 3 wr BauO vorläge und die Privatzimmervermietung nicht erlaubt wäre. Ob dieses Ergebnis vom Gesetzgeber gewollt ist, ist zumindest fraglich,⁸⁶ kann doch die Privatzimmervermietung durch die Aufnahme des Gastes in den Hausverband jedenfalls als üblicherweise in Wohnungen ausgeübte Tätigkeit angesehen werden. Zudem trägt sie im Vergleich zur bloßen Raumvermietung und der iSd GewO gewerblichen Beherbergung weitaus weniger zur Verdrängung der Wohnbevölkerung bei, da die Vermieterin weiterhin in der Wohnung wohnt.⁸⁷

4.1.3.2 Begrenzung des zeitlichen Ausmaßes touristischer Vermietungen

Seit der Novelle der wr BauO LGBL 37/2023 werden Kurzzeitvermietungen auch außerhalb von Wohnzonen baurechtlich beschränkt. § 119 Abs 2a wr BauO ordnet an, dass Wohnungen⁸⁸ neben Wohnzwecken nur für taxativ genannte Nutzungen verwendet werden dürfen. Da § 119 Abs 2a iVm Abs 2 wr BauO nicht wie § 7a Abs 3 leg cit auf einzelne Aufenthaltsräume, sondern auf die Wohnung in ihrer Gesamtheit abstellt, gelten die Verwendungsbeschränkungen nach § 119 Abs 2a wr BauO nicht für die Privatzimmervermietung, da bei ihr die Wohnung weiterhin für Wohnzwecke genutzt wird.

Zu den neben Wohnzwecken erlaubten Nutzungen zählen nach § 119 Abs 2a lit a wr BauO solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wobei „die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke [...] keine solche Tätigkeit dar[stellt]“⁸⁹, worunter die bloße Raumvermietung und die nach der GewO gewerbliche Beherbergung fallen, sofern diese nach der wr BauO als gewerblich anzusehen sind.⁹⁰ Da dies regel-

mäßig der Fall sein wird, ist die Ausnahme nach § 119 Abs 2a lit b wr BauO weit relevanter. Nach dieser ist die kurzzeitige Vermietung unabhängig der Gewerblichkeit nur noch in einem zeitlich begrenzten Ausmaß erlaubt: Zulässig ist eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzzeitige Vermietung der Wohnung, für die eine Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz zu entrichten ist. Diese muss von allen Gästen,⁹¹ die in Wien in einer Unterkunft gegen Entgelt Aufenthalt nehmen, entrichtet werden.⁹² Der Unterkunftsbegriff des wr TFG ist weit und umfasst Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Unterkünfte, worunter „Räume, die zum Wohnen, Schlafen bzw sonstigen Aufenthalt benützt werden können“ zählen.⁹³ Die Ortstaxe ist demnach unabhängig von der Art der touristischen Kurzzeitvermietung zu entrichten, weshalb § 119 Abs 2a lit b wr BauO sowohl auf die bloße Raumvermietung als auch die iSd GewO gewerbliche Beherbergung anwendbar ist. Die Vermietung muss zudem „ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung“ erfolgen. Ausreichend ist neben einem Haupt- auch ein weiterer Wohnsitz (Neben- oder Zweitwohnsitz).⁹⁴

Neben der Ausnahmegewilligung zur gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen nach § 7a Abs 5 wr BauO sieht § 129 Abs 1a leg cit eine Ausnahmegewilligung für Wohnungen außerhalb von Wohnzonen und Kleingartengebieten⁹⁵ vor. Mit einer auf maximal fünf Jahre zu befristenden Bewilligung sind Kurzzeitvermietungen über die Grenzen des § 119 Abs 2a lit a und lit b wr BauO hinaus, etwa ohne Beibehaltung eines Wohnsitzes und/oder die 90-Tage-Frist überschreitend, möglich.⁹⁶ Zur Erlangung der Ausnahmegewilligung muss die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin für Wohnzwecke verwendet werden und es dürfen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen. Zudem muss die Wohnung ohne Wohnbaufördermittel⁹⁷ errichtet worden sein, wobei unter Errichtung nicht nur die erstmalige Erbauung, sondern auch die Herstellung oder Schaffung einer neuen Wohnung durch Zusammenlegungsmaßnahmen zu verstehen ist.⁹⁸ Zudem bedarf die Antragstellung der schriftlichen Zustimmung aller Mit-

⁸⁵ Ähnlich Pallitsch in Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien⁷ (2024) Anm zu § 7a Rz 3.

⁸⁶ Ähnlich Schleinzer, Kurzzeitvermietung (FN 3) 167.

⁸⁷ Vgl Ausführungen in Kapitel 2.2.

⁸⁸ Näheres zur Definition der Wohnungen siehe § 119 Abs 2 wr BauO.

⁸⁹ § 119 Abs 2a lit a wr BauO.

⁹⁰ Ist die bloße Raumvermietung oder eine iSd GewO gewerbliche Beherbergung nicht nach der wr BauO gewerblich, liegt eine üblicherweise in Wohnungen ausgeübte Tätigkeit vor, welche zulässig ist. Siehe Kapitel 4.1.3.1.

⁹¹ Urlauber, Geschäftsreisende, sonstige Personen, die sich maximal drei Monate in Wien ununterbrochen aufhalten, siehe § 11 Abs 1 iVm Abs 3 wr TFG LGBL 13/1955 idF 2/2026.

⁹² § 11 Abs 1 wr TFG; mit Ausnahmen für Schüler und Studierende nach § 11 Abs 3 leg cit.

⁹³ § 11 Abs 2 wr TFG.

⁹⁴ ErläutRV 21/2023 BlgLT (wr) 21. GP 32.

⁹⁵ Näheres siehe § 129 Abs 1a Z 1 wr BauO.

⁹⁶ Vgl Schleinzer, Kurzzeitvermietung (FN 3) 170.

⁹⁷ Irrelevant ist, nach welchem Gesetz die Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen werden, siehe LVwG Wien 3.9.2024, VGW-111/055/6653/2024.

⁹⁸ LVwG Wien 3.9.2024, VGW-111/055/6653/2024; 13.11.2025, VGW-111/077/13029/2025.

eigentümerinnen des Gebäudes. Diese muss sich auf eine konkrete Wohnung beziehen, da nur so sichergestellt werden kann, dass die Mehrzahl der Wohnungen weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird. Nicht ausreichend ist daher, wenn sich im Wohnungseigentumsvertrag alle Wohnungseigentümer mit der Kurzzeitvermietung einverstanden erklären, da damit keine Regelung getroffen wird, in welcher Wohnung konkret eine kurzzeitige Vermietung erfolgen soll.⁹⁹

4.2 Beschränkung der Ferienwohnsitze

Wohnraum, der zusätzlich neben einem Hauptwohnsitz besteht und bloß vorübergehend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt wird, missfällt mehreren Landesgesetzgebern. Einige Bundesländer sehen daher raumordnungsrechtliche Beschränkungen für Ferienwohnungen, Freizeit- oder Zweitwohnsitze in Form von Sonderwidmungen vor.¹⁰⁰ Stellvertretend wird nachfolgend auf die Beschränkung der Freizeitwohnsitze in Tirol eingegangen.

Der Tiroler Gesetzgeber sieht mit § 28 Abs 1 lit d tir BauO 2022 eine Bewilligungspflicht vor, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder Wohnungen entgegen der bisherigen Verwendung als Freizeitwohnsitze dienen sollen. Damit wird – vergleichbar mit § 28 Abs 1 lit c tir BauO 2022 – die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden bzw Wohnungen beschränkt.¹⁰¹ Die Bewilligung ist bloß dann hinfällig, wenn eine Ausnahmebewilligung nach § 13 Abs 8 tir ROG 2022 vorliegt. Da solch eine Ausnahmebewilligung die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes ausschließt,¹⁰² ist sie für die gegenständliche entgeltliche touristische Kurzzeitvermietung ohne Bedeutung.

Damit ist das zu § 28 Abs 1 lit d tir BauO 2022 raumordnungsrechtliche Pendant § 13 tir ROG 2022 angesprochen, der die Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen beschränkt. Unter Freizeitwohnsitzen sind Gebäude, Gebäudeteile oder Wohnungen zu verstehen, die nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Ausgenommen sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, wenn Gemeinschaftsräume vorhanden sind, gewerbetypische Dienstleistungen (wiederkehrende Raumreinigung, regelmäßiges Wechseln der Wäsche) erbracht werden und eine Ansprechperson ständig erreichbar ist.¹⁰³ Damit fällt zB der klassische

Hotelbetrieb nicht unter die Freizeitwohnsitzregelung. Wird Wohnraum über die Plattform „Airbnb“ vermietet, stehen zumeist weder Gemeinschaftsräume zur Verfügung noch werden regelmäßige, während des Aufenthalts stattfindende Dienstleistungen wie Reinigungen vorgenommen. In derartigen Konstellationen ist eine Wohnung, deren Vermietung gewerberechtlich idR einen Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO begründet,¹⁰⁴ als Freizeitwohnsitz anzusehen, sofern die allgemeine Definition der Freizeitwohnsitze des § 13 Abs 1 Satz 1 tir ROG 2022 erfüllt ist.¹⁰⁵ Explizit nicht als Freizeitwohnsitz gelten dagegen Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen.¹⁰⁶

Die Neuschaffung¹⁰⁷ von Freizeitwohnsitzen und damit auch deren Vermietung zu touristischen Zwecken beschränkt der Tiroler Gesetzgeber durch eine Kombination von zwei nach § 13 Abs 6 tir ROG 2022 kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen: Einerseits muss eine der Errichtung von Freizeitwohnsitzen zugängliche Widmung¹⁰⁸ vorliegen, andererseits dürfen grds bloß 8 % der Gesamtzahl der Wohnungen in der Gemeinde Freizeitwohnsitze darstellen.¹⁰⁹

5. Touristische Kurzzeitvermietung und Meldepflichten

Bei der touristischen Kurzzeitvermietung zu beachtende Pflichten ergeben sich aus dem Melderecht. Mit dem MeldeG¹¹⁰ besteht auf bundesrechtlicher Ebene die Verpflichtung des in einem Beherbergungsbetrieb Unterkunft nehmenden Gastes, sich binnen 24 Stunden nach dem Eintreffen im Betrieb anzumelden.¹¹¹ Der Begriff des Beherbergungsbetriebes nach § 1 Abs 3 MeldeG ist weiter als jener des § 111 Abs 1 GewO. So fällt neben der gewerblichen Beherbergung jedenfalls auch die Privatzimmervermietung unter die Meldepflicht des § 5 Abs 3 MeldeG.¹¹² Offen lässt der VwGH, ob auch im Falle der bloßen Raumvermietung ein Beherbergungsbetrieb iSd § 1 Abs 3 MeldeG vorliegen kann und folglich Meldeverpflichtungen bestehen.¹¹³ Im Rahmen der bloßen

¹⁰⁴ Vgl FN 29.

¹⁰⁵ Ähnlich ErläutRV 399/2021 BlgLT (tir) 17. GP 2.

¹⁰⁶ § 13 Abs 1 lit c tir ROG 2022.

¹⁰⁷ Freizeitwohnsitze werden durch Neu-, Um- oder Zubauten sowie durch die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen neu geschaffen, vgl § 13 Abs 6 tir ROG 2022.

¹⁰⁸ Wohngebiet, Mischgebiet, Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie Sonderflächen für Hofstellen, siehe § 13 Abs 3 zweiter Satz tir ROG 2022.

¹⁰⁹ Näheres siehe § 13 Abs 5 tir ROG 2022; vgl ErläutRV 57/1997 BlgLT (tir) 12. GP 2.

¹¹⁰ MeldeG 1991 (iFk MeldeG), BGBl 9/1992 iF 160/2023.

¹¹¹ § 5 Abs 1 MeldeG.

¹¹² Siehe bereits die ErläutRV 418 BlgNR 13. GP, 10 sowie das auf diese Erläuterungen (und nicht wie fälschlich zitiert auf ErläutRV 418 BlgNR 8. GP, 10) verweisende Erkenntnis VwGH 20.12.2016, Ro 2014/01/0012.

¹¹³ Vgl VwGH 20.12.2016, Ro 2014/01/0012.

⁹⁹ VwGH 27.8.2025, Ra 2025/05/0007; LVwG Wien 16.7.2024, VGW-111/077/6833/2024; 24.7.2024, VGW-111/077/7178/2024; 11.9.2024, VGW-111/V/084/7444/2024; 10.10.2024, VGW-111/077/10398/2024, VGW-111/V/077/10399/2024; 2.6.2025, VGW-111/107/2669/2025; 5.6.2025, VGW-111/V/107/374/2025.

¹⁰⁰ Vgl § 33 Abs 3 Z 7 iVm § 34 bgld RPG 2019, § 30 krnt ROG 2021, § 23 Abs 2 oö ROG 1994, §§ 31 f sbg ROG 2009, §§ 16 f vlbg RPG.

¹⁰¹ Siehe Kapitel 4.1.1.

¹⁰² § 13 Abs 9 tir ROG 2022.

¹⁰³ § 13 Abs 1 lit a tir ROG 2022.

Raumvermietung zu touristischen Zwecken werden Gäste (Urlauber, Kurgäste, Geschäftsreisende, etc) vorübergehend (tage- oder wochenweise) in einer Wohnung als Unterkunft untergebracht.¹¹⁴ Da hinsichtlich der nach § 1 Abs 3 MeldeG geforderten „Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers“ keine besondere Intensität verlangt wird,¹¹⁵ wird dieses Kriterium regelmäßig erfüllt sein, weshalb uE auch bei der bloßen Raumvermietung zu touristischen Zwecken eine Meldepflicht nach § 5 Abs 3 MeldeG besteht.

Auf landesgesetzlicher Ebene bestehen ebenfalls Meldepflichten. Zu unterscheiden sind: Melde- bzw Anzeigepflichten der Kurzzeitvermieterin unabhängig ihrer Registrierung bei einem Online-Dienstanbieter,¹¹⁶ Meldepflichten der Kurzzeitvermieterin aufgrund ihrer Registrierung bei einem Online-Dienstanbieter und Meldepflichten des Online-Dienstanbieters. Da der Betreiber der Plattform „Airbnb“ als Online-Dienstanbieter iSd § 3 Z 2 ECG¹¹⁷ anzusehen ist¹¹⁸ und im Fokus des vorliegenden Beitrages die Vermietung über die Plattform „Airbnb“ steht, wird nachfolgend auf die Meldepflichten im Zusammenhang mit Online-Dienstanbietern eingegangen.

Eine Meldepflicht des Kurzzeitvermieters aufgrund seiner Registrierung bei einem Online-Dienstanbieter normiert ausschließlich das nÖ TourG 2023.¹¹⁹ Nach dessen § 23 Abs 1 sind Personen, welche andere in „sonstigen Privatunterkünften bzw Zimmern“ entgeltlich zu beherbergen beabsichtigen und sich hierfür bei einem Online-Dienstanbieter iSd § 3 Z 2 ECG registrieren, verpflichtet, dies der Gemeinde des Unterkunftsstandortes zu melden. Neben dieser an die Registrierung anknüpfenden Meldepflicht sind auch die tatsächlich zustande kommenden Beherbergungen der Gemeinde zu melden.¹²⁰ Die Gemeinde soll dadurch befähigt werden, ihre Aufgaben als Abgabenbehörden wahrzunehmen, etwa hinsichtlich der Einhebung von Nächtigungstaxen.¹²¹ Zudem können die auf den Homepages der Online-Dienstanbieter verfügbaren Unterkünfte überprüft und mit den tatsächlich gemel-

deten Unterkünften verglichen werden, um etwaige Verstöße gegen die Meldepflicht zu ahnden. Die Verpflichtungen des § 23 nÖ TourG 2023 gelten jedoch nur hinsichtlich „sonstiger Unterkünfte“, worunter lediglich die bloße Raumvermietung fällt, da die gewerbliche Beherbergung und die Privatzimmervermietung bereits von § 13 Abs 2 nÖ TourG 2023 erfasst sind.¹²² Angesichts der Entwicklung in der Judikatur, nach welcher bei Inanspruchnahme eines Online-Dienstanbieters idR eine gewerbliche Beherbergung vorliegt, ist die Meldepflicht nach dem nÖ TourG 2023 bei der touristischen Kurzzeitvermietung kaum von Bedeutung.

Mit Ausnahme von NÖ, Kärnten und Tirol¹²³ sind in sämtlichen Bundesländern die Online-Dienstanbieter verpflichtet, Identifikations- und Kontaktdaten der bei ihnen registrierten Unterkunftgeber sowie die Adressen der Unterkünfte den Gemeinden zu melden.¹²⁴ Gesetzliche Unterschiede bestehen hinsichtlich der konkret zu meldenden Daten und insofern, dass im Burgenland, Vorarlberg und Wien die Meldung von den Online-Plattformen ohne Aufforderung zu erfolgen hat, während in OÖ, Salzburg und der Steiermark ein Verlangen der Gemeinde erforderlich ist. Hinsichtlich der Beherbergungsform unterscheiden die landesgesetzlichen Meldepflichten aber nicht, sodass sie sowohl bei der gewerblichen Beherbergung als auch Privatzimmervermietung und bloßen Raumvermietung zu beachten sind.

6. Fazit

Touristische Kurzzeitvermietungen können in drei Formen stattfinden: als gewerbliche Beherbergungen iSd GewO, bloße Raumvermietung oder Privatzimmervermietung. Werden Räumlichkeiten über eine Online-Plattform als Unterkunft angeboten, liegt aus gewerberechtlicher Sicht idR entweder ein Gastgewerbebetrieb nach § 111 Abs 1 Z 1 GewO oder eine Privatzimmervermietung vor. Diese Einordnung hat raumordnungsrechtliche Konsequenzen, da gewerbliche bzw nicht-gewerbliche Beherbergungen nur auf bestimmten Flächen zulässig sind. Hierbei ist grds auf die Gewerblichkeit iSd GewO abzustellen, da – abgesehen von der wr BauO – die ROG der Länder keine abweichenden Definitionen der Gewerblichkeit vorsehen. Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der Beherbergung ist österreichweit sehr unterschiedlich, weshalb eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist. Gemein ist den ROG, dass die gewerbliche Beherbergung idR bloß bedingt zulässig ist.

¹¹⁴ Die vorübergehende Unterbringung von Gästen ist der wesentliche Unterschied zwischen der bloßen Raumvermietung zu touristischen Zwecken und der Untervermietung, bei der Personen Wohnraum idR über längere Zeit zur Verfügung gestellt wird und daher kein Beherbergungsbetrieb iSd MeldeG vorliegt, vgl ErläutRV 418 BlgNR 13. GP, 10.

¹¹⁵ VwGH 20.12.2016, Ro 2014/01/0012 mit Verweis auf *Keplinger*, Meldegesetz 1991⁵ (2016) 31.

¹¹⁶ Siehe zB § 5a Abs 1 krnt ONTG LGBL 25/1979 idF 12/2026; § 35 Abs 1 oö TG 2018 LGBL 3/2018 idF 64/2025; § 9 Abs 1 sbg NAG LGBL 7/2020 idF 77/2025; § 9 Abs 1 tir AAG 2003 LGBL 85/2003 idF 75/2024; § 15 Abs 1 wr TFG.

¹¹⁷ ECG BGBl I 152/2001 idF 182/2023.

¹¹⁸ Vgl EuGH C-390/18, *Airbnb Ireland*, ECLI:EU:C:2019:1112.

¹¹⁹ LGBL 40/2023 idF 96/2025.

¹²⁰ § 23 Abs 2 nÖ TourG 2023.

¹²¹ MB Ltg.-1081/T-3/2-2016 BlgLT (nÖ) XVIII. GP zu § 12a.

¹²² So auch *Schleinzer*, Kurzzeitvermietung (FN 3) 227.

¹²³ Kärnten und Tirol setzen auf Melde- bzw Anzeigepflichten des Kurzzeitvermieters unabhängig seiner Registrierung bei einem Online-Dienstanbieter; siehe FN 116.

¹²⁴ Siehe § 20 Abs 10 bgld TG 2021 LGBL 6/2021 idF 2/2026; § 49 Abs 3 oö TG 2018; § 7 Abs 1 sbg NAG; § 4a Abs 3 stmk NAG LGBL 54/1980 idF 19/2026; § 16a Abs 2 Gesetz über die Förderung und den Schutz des Tourismus LGBL 86/1997 idF 27/2024; § 15 Abs 2 wr TFG.

Mit Tirol, Salzburg und Wien sehen jene Bundesländer, in welchen die touristische Kurzzeitvermietung wohl am meisten zu Problemen führt, speziellere Regelungen zur Eindämmung solcher Vermietungen vor. Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung wurden in Wien seit Einführung der zeitlichen Beschränkungen der touristischen Vermietung ca 1100 Anträge auf Ausnahmegewilligungen gestellt. Einige Wohnungen konnten der Nutzung zu Wohnzwecken wieder zugeführt und so Erfolge verzeichnet werden. Weder die Festlegung von Wohnzonen noch die zeitliche Begrenzung touristischer Vermietung verhindern jedoch die Umwidmungen von Wohnungen in Beherbergungsstätten, um sie der dauerhaften Kurzzeitvermietung zuzuführen.¹²⁵ Die Vereinbarkeit mit der Flächenwidmung als Voraussetzung derartiger Umwidmungen stellt keine allzu große Hürde dar.

Die Meldepflichten wären eine effektive Möglichkeit, einen Überblick über die als Unterkunft angebotenen Wohnungen zu erhalten, um auf gesetzlicher Ebene schneller mit Maßnahmen reagieren zu können. Da

¹²⁵ Vgl Bodmann, Wiener Bauordnungsnovelle 2023, ZLB 2023, 103.

Meldungen ausschließlich an die Standortgemeinden erfolgen, bleibt eine gesamthafte Darstellung aller kurzzeitvermieteten Räumlichkeiten auf Landes- wie Bundesebene bis dato ein Wunschdenken. Hoffnung auf eine Datenbündelung geben die als „Short Term Rental-VO“ bezeichnete EU-Verordnung¹²⁶ durch die Einführung eines Online-Registrierungsverfahrens für bestimmte Unterkünfte¹²⁷ sowie die Schaffung eines im Regierungsprogramm vorgesehenen Online-Registers¹²⁸ für sämtliche, also sowohl gewerbliche als auch nicht-gewerbliche, touristische Unterkünfte in Österreich.¹²⁹

¹²⁶ VO (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11.4.2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der VO (EU) 2018/1724, ABl L 2024/1028, 1.

¹²⁷ Hotels, Gasthöfe und Pensionen, einschließlich Ferienhotels, Suite-/Apartmenthotels, Hostels und Motels sind von der Short Term Rental-VO ausgenommen (Art 3 Z 1 leg cit).

¹²⁸ BKA, Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. Regierungsprogramm 2025-2029, 51.

¹²⁹ Baumgartner, Online-Register für touristische Unterkünfte und Durchführung der „EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung“, RdFU 2025, 44-1 ff.

Univ.-Prof. Dr. Daniel Ennöckl, LL.M. ist Leiter des Instituts für Rechtswissenschaften der Universität für Bodenkultur Wien. Ersatzmitglied des VfGH.

Tätigkeitsschwerpunkte: Öffentliches Wirtschafts- und Umweltrecht.

Publikationen (Auswahl): Bauer/Ennöckl, Landesklimaschutzgesetze in Deutschland und Österreich, RdU 2026, 4; Ennöckl/Mittermüller, Verfassungsrechtliche Grundlagen und Grenzen der Vertragsraumordnung, in Kneihls/Kröll/Lendl-Lewisch/Lukan/Pürgy (Hrsg), FS Lienbacher (2026) 239; Ennöckl/Niederhuber, Änderung des AVG: neue Regelungen für Großverfahren, ÖJZ 2026/50, 328; Vouk/Ennöckl, Rechtliche Grundlagen und Herausforderungen der Renaturierungsverordnung, ÖZW 2025, 40; Ennöckl, Die Begründung eines Klimagrundrechts im EGMR-Urteil KlimaSeniorinnen, Archiv des Völkerrechts 2024, 315; Ennöckl, Klimaschutz und Verfassung, in Ennöckl (Hrsg), Handbuch Klimaschutzrecht (2023) 75.

Korrespondenz: Univ.-Prof. Dr. Daniel Ennöckl, LL.M., Feistmantelstraße 4, 1180 Wien; daniel.ennoeckl@boku.ac.at

Univ.-Ass. Mag. Michael Pfeiffer ist Universitätsassistent am Institut für Rechtswissenschaften an der Universität für Bodenkultur Wien.

Tätigkeitsschwerpunkte: Öffentliches Wirtschafts- und Umweltrecht.

Korrespondenz: Univ.-Ass. Mag. Michael Pfeiffer, Feistmantelstraße 4, 1180 Wien; michael.pfeiffer@boku.ac.at