

# Airbnb: Von der teuren Wohnung zum lukrativen Hotel

Die mittlerweile in jeder Großstadt auftretende Praxis, Mietwohnungen via Airbnb zu verwerten, ist Gegenstand vieler politischer Diskussionen.



Foto: Fotolia © ra2 studio

**A**irbnb steht für Buchung und Vermietung von Unterkünften, wobei sowohl private als auch gewerbliche Vermieter ihr „Zuhause“ oder einen Teil vermieten. Nicht nur öffentliche Interessen, durch steigende Mieten sowie ausbleibende Steuereinnahmen, Zweckentfremdung von Wohnraum und Datenschutz, werden von Airbnb tangiert.

## Die Eigentumswohnung

Auch das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer einer Wohnanlage an der widmungsgemäßen Benutzung des Wohnobjektes wird von Airbnb tangiert. Als Wohnungseigentümer ist die wohnungseigentumsrechtliche und nicht die baurechtliche Widmung ausschlaggebend, welche konkludent oder vertraglich vereinbart werden kann. Bei Änderungen ist die Zustimmung der Mit- und Wohnungseigentümer einzuholen, insofern die Widmungsänderung schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer berühren könnte. Solche liegen laut einer Entscheidung des OGH (3 Ob 158/11y) bereits bei Vermietung eines als Wohnung gewidmeten Eigentumsobjektes für die Dauer von drei bis sieben Tagen vor. Begründet wurde dies aufgrund der höheren Frequentierung durch fremde Personen. Gegen solche Widmungsänderungen steht dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer die Eigentumsfreiheitsklage gem. § 523 ABGB zur Verfügung, welche sich sowohl gegen Dritte, als auch gegen Wohnungseigentümer richten kann und mit welcher Unterlassungs-, Wiederherstellungs- und Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

## Die Mietwohnung

Wird eine Wohnung vom Mieter zu touristischen Vermietungszwecken genutzt, ist zwischen unbefristeten und befristeten Mietverträgen einerseits und jenen, die dem MRG (zumindest

Teil-) Anwendungsbereich unterliegen und jenen, die dies nicht tun, zu unterscheiden. Während bei unbefristeten Mietverträgen im Vollaussnahmbereich des MRG der Vermieter das Mietverhältnis jederzeit ohne Grund lediglich unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist beenden kann, ist es im Voll- und Teilanwendungsbereich erforderlich, dass der Mieter einen Kündigungsgrund setzt. In diesem Zusammenhang kommen zwei Kündigungsgründe in Betracht: Einerseits kann die längerfristige Vermietung via Airbnb einen zur Kündigung gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG berechtigenden erheblich nachteiligen Gebrauch des Bestandsobjektes darstellen, der geeignet ist den Ruf, wirtschaftliche oder sonstige Interessen zu gefährden. Weiters kann das Mietverhältnis auch gemäß § 30 Abs 2 Z 4 MRG gekündigt werden, wenn der Mieter den Mietgegenstand durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Eine solche „Verwertung“ ist bereits bei Anbieten des Objekts auf Internetplattformen gegeben. Bei befristeten Mietverträgen außerhalb des MRG ist eine Kündigung entsprechend dem § 30 Abs 2 Z 3 MRG möglich, nicht aber nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG.



Dr. Michaela Pelinka, LL.M.

Mag. David Pukel  
Rechtsanwaltsanwärter  
bei **bpv** Hügel.

bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH  
Donau-City-Straße 11, ARES-Tower  
1220 Wien, Vienna  
Tel.: +43-1-260 50 -0, Fax: +43-1-260 50-308  
[www.bpv-huegel.com](http://www.bpv-huegel.com)