

Vermieten, aber richtig!

Wichtige Informationen zu Online-Plattformen
& Privatzimmervermietung

Stand: April 2017



Online-Plattformen & Privatzimmervermietung

Dank Internet und Online-Plattformen wie AirBnB, Wimdu, 9flats.com, Dreamflat & Co, usw. ist es heute sehr einfach, private Wohnungen oder Zimmer weltweit anzubieten und zu vermieten.

Aber ACHTUNG: Die private Vermietung geschieht nicht im rechtsreinen Raum, zahlreiche Gesetze sind auch bei der Privatvermietung zu beachten. Diese Schnellinformation soll eine Hilfestellung geben, damit böse Überraschungen vermieden werden können. Die folgenden Überlegungen beziehen sich nur auf Betten- und Zimmervermietungen im privaten Bereich und nicht auf gewerbliche Zimmervermietungen.

HINWEIS: Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzen keine Rechtsberatung! Eine solche wird im Einzelfall empfohlen!

Was muss ich beachten, wenn ich ein Bett, ein Zimmer oder eine gesamte Wohnung vermiete?

- Wenn im **Mietvertrag** dazu keine eindeutige Regelung vorliegt, wird eine Rücksprache mit dem Vermieter/der Vermieterin empfohlen.
- Im Fall einer **Eigentumswohnung** sollte das schriftliche Einverständnis aller anderen Wohnungseigentümer/innen eingeholt werden.
- Wird eine Eigentumswohnung vermietet, kann die Erbringung von zusätzlichen Dienstleistungen, die touristische Vermarktung und die Frequenz der kurzfristigen Vermietung eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung als Ferienwohnung notwendig machen.
- In mehreren Bundesländern gibt es **weitere Beschränkungen** der freien Vermietbarkeit, z. B. durch Raumordnungs- oder Grundverkehrsvorschriften der Bundesländer.

Ausübung eines Gewerbes - JA oder NEIN?

- Wenn man Privatzimmer **im häuslichen Nebenerwerb** vermietet - also im eigenen Haushalt - benötigt man keine Gewerbeberechtigung. Auch Nebenleistungen wie Frühstück sowie regelmäßiges Zimmerservice sind in diesem Rahmen zulässig. Bei einer Vermietung von bis zu zehn Betten können die Bundesländer aber eigene Regelungen vorsehen - wie z. B. in Tirol und Oberösterreich.
- Im Fall der gewerbsmäßigen Vermietung (Vermietung samt Nebenleistungen, die die üblichen Verrichtungen im eigenen Hausstand übersteigen) unterliegt man der Gewerbeordnung, eine Gewerbeberechtigung ist erforderlich.
- Im Fall der gewerbsmäßigen Vermietungen bis zu 10 Fremdenbetten mit Frühstück kann man ein freies Gewerbe anmelden, für mehr Fremdenbetten sowie umfassendere Dienstleistungen benötigt man einen Befähigungsnachweis.
- Außerdem sollte man mit der Bezirkshauptmannschaft oder dem Magistrat abklären, ob eine gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung benötigt wird.
- Wird eine Wohnung zur Gänze vermietet - ohne eigene Anwesenheit und ohne die Erbringung von Dienstleistungen - gilt das grundsätzlich als - nichtgewerbliche - Raumvermietung. Allerdings gelten hier steuerliche und oberstgerichtliche Grenzen, daher empfiehlt sich eine fachkundige Beratung im Einzelfall.

Sind zusätzliche Serviceangebote erlaubt?

- Auch bei reinen Mietverträgen sind Dienstleistungen als Nebenleistungen im geringfügigen Ausmaß wie z.B. das einmalige Bereitstellen von Handtüchern und Bettwäsche, Anfangs- und Endreinigung der vermieteten Wohnung, sowie die Zurverfügungstellung von Beleuchtung und Beheizung ohne gesondertes Entgelt erlaubt. Darüber hinaus gehende Leistungen sind problematisch und bedürfen einer weiteren Abklärung.

Muss ich Steuern und Abgaben zahlen?

- Als Arbeitnehmer/in bin ich ab einem Vermietungs-Zusatzeinkommen von 730 Euro pro Jahr **einkommensteuerpflichtig**.
- Ab einer Vermietungs-Umsatzgrenze von netto 30.000 Euro pro Jahr bin ich **umsatzsteuerpflichtig**.
- Bei entgeltlichen Nächtigungen sind je nach Bundesland **Ortstaxen** zwischen rund 1,50 Euro und 3 Euro pro Gast und Nacht an die Gemeinde zu leisten.
- In manchen Gemeinden sind auch zusätzliche **Interessentenbeiträge** durch die Vermieter zu leisten. Informationen darüber sind bei der Gemeinde erhältlich.
- Achtung: **AKM-Abgabe** für Radio und TV! www.akm.at

Was es sonst noch zu bedenken gibt

- Es wird empfohlen, die jeweilige **Rechtsschutz- und Haushaltsversicherung** auch unter dem Blickwinkel einer Vermietung überprüfen und im Bedarfsfall anpassen zu lassen.
- Für **Schäden** durch den Gast haftet unter Umständen dessen Haushaltsversicherung oder dessen Reiseversicherung.
- Besondere Bedeutung kommt der **Kindersicherheit** zu - davon profitieren natürlich auch erwachsene Gäste.
- Die zu vermietenden Räume müssen den **bau-, feuer- und sanitätspolizeilichen Vorschriften** entsprechen und für die Beherbergung von Fremden geeignet sein.
- Ein gültiges **Brandschutzgutachten** kann im Falle eines Brandes eine wichtige Prozessunterstützung sein.
- Auch **Hygiene- und Lebensmittelstandards** sind zu beachten.

ACHUNG: Bei einer Vermietung im Wege einer Online-Plattform schließen Sie rechtlich verbindliche Verträge ab - sowohl mit der Online-Plattform als auch mit dem/der jeweiligen Mieter/in. Daher sollte vor einer Vermietung alles - also auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und das „Kleingedruckte“ - genau gelesen werden, damit man über Rechte und Pflichten exakt informiert ist!

Besser eine Rechtsberatung vor der Vermietung als einen Rechtsbeistand nach Problemen bei der Vermietung!

Weiterführende Informationen:

Help.gv.at - Zimmervermietung und Gewerbeberechtigung

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/296/Seite.2960406.html>

WKÖ, Infoblatt Privatzimmervermietung

https://www.wko.at/branchen/noe/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Privatzimmervermietung_2.pdf

WKÖ, Infoblatt Beherbergungsbetrieb oder Raumvermietung

https://www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Merkblatt_Beherbergungsbetrieb_oder_Raumvermietung.pdf

Rechtliche Grundlagen - Rechtsinformationssystem des Bundes

<http://www.ris.bka.gv.at/default.aspx>

Landesregierung Tirol

<https://www.tirol.gv.at/tourismus/vermieter-service/zimmervermietung-mit-oder-ohne-gewerbe/>

Privatzimmervermietungsgesetz Tirol

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=1000017>

Privatzimmerregelungen OÖ: Oö. Tourismus-Gesetz 1990

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000275>