

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Exposé

zum Dissertationsvorhaben mit dem Arbeitstitel

Aktuelle Rechtsfragen im Zuge der kurzfristigen Vermietung einer Wohnung für touristische Zwecke – am Beispiel Airbnb

vorgelegt von

Mag.(FH) Mag. iur. Alina Maria Schindler
Matrikelnummer: 00548469

angestrebter akademischer Grad:
Doktorin der Rechtswissenschaften (Dr.iur.)

Wien, im Juli 2020

Betreuer: ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Christian M. Piska

Studienkennzahl: A 783 101

Studienrichtung: Rechtswissenschaften

1. Thematische Einführung

Noch vor einigen Jahren war es wohl undenkbar, wie sich der Tourismus-Markt entwickeln würde: Das Konzept der Privatzimmer-Vermietung ist grundsätzlich nicht neu, hat aber in den letzten zehn Jahren durch die Professionalisierung des Angebots, insbesondere durch die Gründung von Online-Buchungsplattformen, allen voran Airbnb, einen richtigen Aufschwung erfahren.

Laut der Gründungslegende von Airbnb¹ haben zwei arbeitslose Kunsthochschulstudenten während einer Designtagung, als alle Hotelzimmer in der Stadt ausgebucht waren, einige Schlafplätze auf Luftmatratzen am Fußboden ihrer 3-Zimmer-Wohnung in San Francisco vermietet, um sich ihre Miete leisten zu können. Der davon kommende Unternehmensname Airbedandbreakfast wurde 2009 zu Airbnb verkürzt. Zehn Jahre später ist daraus ein weltweites Milliardengeschäft für Online-Plattformen und ein lukratives Geschäft für Vermieter von Wohnungen geworden, wenngleich mittlerweile die ursprüngliche Idee des geteilten Wohnraums nur noch eine untergeordnete Rolle spielt: Laut einer Analyse der TU Wien sind ca. 70% der Angebote ganze Wohnungen bzw. Häuser.²

Die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Online-Plattformen wie Airbnb erfreut sich somit größter Beliebtheit und ein Ende dieses Trends ist – insbesondere angesichts der zunehmenden Digitalisierung und fortschreitenden Sharing-Gesellschaft - nicht in Sicht. Indes verstummt aber auch die Kritik an Airbnb nicht, und durch das exponentiell wachsende Geschäft zeigen sich vermehrt die problematischen Auswirkungen dieses Geschäftsmodells:

- Mietpreise

Nachdem durch kurzfristige Vermietungen für touristische Zwecke - insbesondere im Bereich der mietzinsgebundenen Objekte³ - durchwegs höhere Mietpreise erzielt werden können, werden Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen. Das führt durch die Verknappung des Angebots bei gleichbleibender Nachfrage zu einem Anstieg der Mietpreise.

¹ Leigh Gallagher, Die Airbnb-Story – wie alles begann, Buchauszug auf <https://www.gruenderszene.de/karriere/die-airbnb-story?interstitial>

² Seidl/Plank/Kadi, Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19.10.2017).

³ §16 MRG Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

- Wettbewerbsvorteil / Marktverzerrung⁴

Anbieter über Online-Plattformen haben einen Wettbewerbsvorteil gegenüber klassischen Anbietern wie Hotels, da sie ohne deren regulatorische Auflagen und Kontrollen anbieten können: Zumindest günstigere Hotels erfahren durch diesen Trend einen deutlichen Rückgang in ihren Nächtigungszahlen, weil ihre Kundenschicht mittlerweile tendenziell eher auf Airbnb-Unterkünfte ausweicht.⁵ Zudem kommt die Wettbewerbsverzerrung durch die Tatsache, dass, neben den bereits genannten viel strengeren gesetzlichen Regelungen für gewerbliche Betriebe, selbst die rechtlichen Bestimmungen, die auch auf die Privatzimmervermietung anwendbar wären, teilweise in diesem Bereich nicht ordnungsgemäß vollzogen werden können. Deswegen fordern viele Hoteliers eine bundesweite Registrierungspflicht für alle Sharing-Hosts, die in der touristischen Kurzzeitvermietung tätig sind: Plattformen sollen nur noch Angebote von registrierten Vermietern freischalten.

- Steuer- und Abgabepflicht

Nicht nur die Einnahmen aus der (längerfristigen) Vermietung von Wohnungen, sondern auch die Einnahmen aus der Beherbergung und Vermietung von Wohnungen für touristische Zwecke unterliegen dem österreichischen Steuerrecht und können somit sowohl der Einkommenssteuer⁶ als auch der Umsatzsteuer⁷ unterliegen. Generell besteht auch – abgesehen von einigen in den jeweiligen Landesgesetzen statuierten Ausnahmen – eine Pflicht zur Einhebung und Abfuhr der Ortstaxe⁸. Diese Verpflichtungen sind unabhängig davon, ob auf „konventionellem“ Weg vermietet wird oder über eine Online-Plattform. Aufgrund des noch immer fehlenden Zugangs der Behörden zu Daten der Plattformen werden diese Regelungen jedoch oft umgangen bzw. ihr Vollzug erheblich erschwert.

⁴ WKO Fachverband Hotellerie; Privatzimmervermietung – Die große Herausforderung aus dem Internet <http://www.flatprovider.at/usr-data/2015.05.12%2C%20WKW%2C%20Privatzimmervermietung%20aus%20Sicht%20d.%20Hotellerie.pdf> (abgefragt am 30.12.2018).

⁵ Herbert Bartik, Johannes Lutter für TINA Vienna GesmbH – Urban Future Hub, Überblick über rechtliche Regulierungen für touristische Vermietung von Wohnraum in europäischen Städten (2017) <http://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/EndberichtSharing-EconomyRegulierungsmodelle.pdf> (4f, abgefragt am 17.1.2019).

⁶ Diese Einnahmen können gemäß §2 Abs 3 Z6 und §28 Abs 1 Z1 EStG der Einkommenssteuer unterliegen.

⁷ Diese Einnahmen können gemäß §1 UStG der Umsatzsteuer unterliegen.

⁸ Etwa §38 und §47 Oö. Tourismusgesetz 2018; §11 Wiener Tourismusförderungsgesetz; §3 Kärntner Orts- und Nächtigungstaxengesetz.

- Wohnqualität der Nachbarn

Die Wohnqualität der Nachbarn von kurzfristig vermieteten Wohnungen kann durch die ständig wechselnden hausfremden Personen (insb. den von ihnen ausgehenden Lärm) beeinträchtigt werden.

Rechtliche Regulierung

Die kurzfristige Vermietung für touristische Zwecke über Online-Buchungsplattformen ist ein überaus interessantes Thema, das in viele verschiedene Rechtsbereiche (insb. öffentliches Recht, aber auch Privatrecht) greift und unterschiedliche Probleme aufwirft. Großteils sind bestehende rechtliche Bestimmungen anwendbar, die teilweise aus einer anderen, kaum digitalisierten Zeit stammen, und somit wurden die aktuellen Sachverhalte durch den damaligen Gesetzgeber bei der Erlassung nicht bedacht. Zunehmend wird das Thema allerdings nun von diversen Gesetzgebern im In- und Ausland behandelt, indem entsprechende Anpassungen bestehender Regelungen vorgenommen bzw. neue erlassen werden.

Viele **Großstädte und Tourismuszentren** haben bereits begonnen, die kurzfristige Vermietung von Wohnungen – in unterschiedlichen Abstufungen und auf unterschiedliche Weise – einzuschränken⁹:

- Zonen-Beschränkung:¹⁰

Wien hat durch die Bauordnungsnovelle 2018 die kurzfristige gewerbliche Vermietung in definierten Wohnzonen untersagt.

- Verpflichtung der Plattformen:

Barcelona hat bereits erreicht, wofür Wien noch kämpft: den Zugang zu allen Daten der angebotenen Wohnungen, um die Einhaltung der Registrierungspflicht überprüfen zu können. Auch New York City hat 2019 eine Verordnung erlassen, die die Verpflichtung von Online-Buchungsplattformen zur monatlichen Meldung der Vermieter und deren Transaktionen statuiert.

⁹ Herbert Bartik, Johannes Lutter für TINA Vienna GesmbH – Urban Future Hub, Überblick über rechtliche Regulierungen für touristische Vermietung von Wohnraum in europäischen Städten (2017) <http://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/EndberichtSharing-EconomyRegulierungsmodelle.pdf>.

¹⁰ §7a Wiener Bauordnung untersagt die regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für kurzfristige Beherbergungszwecke gegen Entgelt („gewerbliche Nutzung“).

- Beschränkung der Dauer der Vermietung:
Einige Städte (wie Paris, London und Amsterdam) haben die Anzahl der Tage, an denen pro Jahr kurzfristig vermietet werden darf, beschränkt.
- Registrierung und Lizenzen:
In Barcelona müssen Vermieter eine Lizenz haben, wofür eine Registrierung bei der Stadt erforderlich ist. Angebote ohne Lizenznummer dürfen von Buchungsplattformen nicht veröffentlicht werden.
- Verbot der Zweckentfremdung¹¹
Wird mehr als die Hälfte einer Wohnung vermietet, muss in Berlin nicht nur eine Registrierungsnummer, sondern eine Genehmigung eingeholt werden.

Darüber hinaus gibt es auch auf **Länderebene** einige Ansätze zur Regulierung – etwa im Oö. Tourismusgesetz 2018, dem Salzburger Raumordnungsgesetz, in der Novelle des Wiener Tourismusförderungsgesetz 2017 sowie jüngst (und bereits oben angeführt) der Wiener Bauordnung. Eine flächendeckende, abschließende zufriedenstellende Regelung ist allerdings noch nicht vorhanden.

Der Erfolg sämtlicher Regulierungsansätze hängt jedoch im Wesentlichen auch von der Möglichkeit wirksamer Kontrollen und Durchsetzung ab. Diese sind ohne einer Registrierungspflicht und der Verpflichtung von Online-Plattformen, Daten an die zuständige Behörde zu melden, wohl sehr schwierig umzusetzen.

Dass die kurzfristige Vermietung für touristische Zwecke die Rechtsordnung vor große Herausforderungen stellt, ist gewiss; auf welcher Ebene (Bund, Länder oder Gemeinden) entsprechende Regelungen jedoch erlassen werden sollen, scheint derzeit noch nicht in allen Bereichen klar: einige Materien fallen klar in einen bestimmten Kompetenzbereich, während bei anderen noch fraglich ist, wer diese am besten, im Sinne von am zweckmäßigsten, regeln soll.

¹¹ Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013; Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 4. März 2014.

Aktuelle Rechtsprechung

Aktuelle Anlassfälle führen dazu, dass sich auch immer mehr Gerichte mit der Thematik befassen und zu einer Klarstellung der Rechtslage beitragen, wie beispielsweise in folgenden Entscheidungen:

- OGH-Entscheidung 5 Ob 59/14h (23.4.2014)

Der OGH führt in dieser Entscheidung aus, dass bei Vermietung eines Wohnungseigentumsobjekts, das nur für Wohnzwecke gewidmet ist, als Ferienapartment eine Widmungsänderung erforderlich ist, die gem. §16 Abs 2 Z1 WEG 2002 der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf.¹²

- OGH-Entscheidung 7 Ob 189/17w (29.8.2018)

In dieser Entscheidung zeigt der OGH, dass auch der touristischen Nutzung von Mietwohnungen Grenzen gesetzt sind, indem er das Vorliegen des Kündigungsgrundes des §30 Abs 2 Z4 2. Fall (Überlassung gegen eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung) bestätigt.

- EuGH-Entscheidung C-390-18

In dieser Entscheidung stellt der EuGH klar, dass Airbnb – anders als Uber – als „Dienst der Informationsgesellschaft“ einzustufen ist, also als App-Anbieter/elektronische Plattform, die die entgeltliche Anbahnung von kurzfristigen Beherbergungsleistungen zwischen Vermietern und Mietern anbietet, und nicht als Immobilienmakler. Damit fällt das Unternehmen unter die E-Commerce RL (2000/31/EG) und kann das „Herkunftslandprinzip“ in Anspruch nehmen: die nationalen französischen Zugangsbeschränkungen für Immobilienmakler sind demnach nicht anzuwenden.

Diese Entscheidung sorgte besonders aufgrund folgender Punkte für Aufregung:

- Airbnb wurde - anders als Uber – als „Dienst der Informationsgesellschaft“ qualifiziert, während Ubers Vermittlungsleistung in der damaligen Rechtssache (C-434/15) als „Verkehrsdienstleistung“ qualifiziert wurde und somit das nationale spanische Recht beachten muss.
- Der EuGH stützt seine Urteilsbegründung auf die E-Commerce RL aus dem Jahre 2000 – einer Zeit, in der Apps quasi noch „unvorstellbar“ waren, noch lange bevor Smartphones auf den Markt kamen. Kritiker meinen daher, dass

¹² Die Zustimmung der Wohnungseigentümer kann auch durch einen gerichtlichen Beschluss ersetzt werden, sofern im konkreten Fall keine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer gegeben ist.

die E-Commerce RL heute kaum noch den Geschäftszusammenhängen entspräche und veraltet wäre.

2. Forschungsstand

Trotz der rasch zunehmenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung und der Tatsache, dass einige Gesetzgeber beginnen, die kurzfristige Vermietung von Wohnungen in verschiedenen Abstufungen und auf unterschiedliche Weise einzuschränken, sowie der aktuellen, anlassbezogenen Befassung der Gerichte, wurde dieses Thema bisher noch wenig wissenschaftlich behandelt. Es gibt zwar bereits einige rechtswissenschaftliche Abhandlungen, diese behandeln aber zumeist nur einzelne Aspekte der Problematik - eine umfassende Behandlung und Aufarbeitung des Themas gibt es bislang noch nicht.

Die geplante Dissertation soll diese Forschungslücke durch eine, die wichtigsten Bereiche umfassende monographische Betrachtung des Themas schließen. Die überwiegenden Fragestellungen des vorliegenden Dissertationsvorhabens liegen im Bereich des öffentlichen Rechts, es werden aber auch Bereiche des Privatrechts behandelt.

3. Forschungsfragen und Zielsetzung

Im Streit mit Airbnb geht es um viel: vor allem um spezielle Regeln für den Wohnungsmarkt, um die Mietpreise und so den Mieterschutz, um Abgaben- und Steuergerechtigkeit, faire Marktgegebenheiten, Rechtssicherheit mit einer einfacheren Streitbeilegung sowie der Haftung von Airbnb und anderen Plattformen für ihre Inhalte. Das alles stellt die Rechtsordnung vor Herausforderungen, deren Lösungen aktuell wohl größtenteils noch nicht gefunden sind.

In der Dissertation sollen einerseits die aktuellen Rahmenbedingungen und Rechtslage analysiert werden – allen voran in Österreich, aber davon abhängig auch auf EU-Ebene sowie in einem Exkurs in ausgewählten Ländern, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Die rechtsvergleichenden Elemente der Dissertation sollen über die Methoden des funktionalen Rechtsvergleichs analysiert werden. Dabei sollen Regelungen anderer Staaten aufgearbeitet werden, welche dieselbe oder eine ähnliche Schutzfunktion erfüllen, wie es auch in Österreich zielführend wäre. Es soll ebenfalls der aktuelle, vielfältige Meinungsstand dargestellt und kritisch beleuchtet werden sowie diskutiert werden, wie eine gute Balance zwischen einer sinnvollen Regulierung des Marktes und einer Ermöglichung und Förderung von dem, was aktuell am Markt nachgefragt wird, erreicht werden kann: Einerseits scheint eine Förderung

innovativer Entwicklungen unabdingbar, da gerade solche Entwicklungen unserer Gesellschaft den technischen Fortschritt und Wohlstand verschafft haben, den sie heute besitzt. Andererseits muss natürlich Fairness gegenüber allen Marktteilnehmern gewahrt werden und sichergestellt werden, dass sich alle an bestehende rechtliche Regelungen halten. Dabei soll zugleich besonderes Augenmerk auf etwaige Vollzugsschwierigkeiten und sonstige Spannungsfelder gelegt werden.

Abschließend soll die Arbeit entsprechende juristisch sachgerechte Lösungsansätze aufzeigen und dahingehend analysieren, in wie weit bestehende Regelungen geändert bzw. neue, explizite Regelungen erforderlich sind, und in welchen Bereichen lediglich effektivere Vollzugsmöglichkeiten vorhandener Regelungen ausreichend sind.

Es ergeben sich daher u.a. folgende Forschungsfragen, welche im Rahmen der Dissertation aufgearbeitet werden sollen:

- Wie kann das Thema „kurzfristige Vermietung für touristische Zwecke“ in die bestehende Rechtsordnung integriert werden – sind neue Regelungen erforderlich oder ist eine Anpassung bestehender Regelungen bzw. ein effektiver Vollzug bestehender Regelungen ausreichend, weil das Thema grundsätzlich bereits Deckung in der bestehenden Rechtsordnung findet?
- Wer ist bzw. soll für die Regulierung der kurzfristigen Vermietung für touristische Zwecke zuständig sein – Bund, Länder oder Gemeinden? Oder sollte eine entsprechende Regelung/Richtlinie von der EU erlassen werden?
- Sind die derzeitigen Einschränkungen der kurzfristigen Vermietung bei Mietwohnungen/Eigentumswohnungen ausreichend oder bedarf es (konkreterer) Regelungen – insbesondere betreffend Mieterschutz und Schutz der Nachbarn?
- Wie kann die ordnungsgemäße Abfuhr von Steuern und Abgaben sichergestellt werden?
- Sollen Online-Buchungsplattformen für die Inhalte und die ordnungsgemäße Abfuhr von Steuern und Abgaben ihrer Hosts haften?
- Soll die GewO abgeändert werden, sodass die kurzfristige Vermietung für touristische Zwecke erfasst wird?¹³

¹³ Die bloße Raumvermietung ist laut VfGH-Erkenntnis vom 23.6.1962 (Slg 4227) im Allgemeinen nicht als eine der GewO unterliegende Tätigkeit anzusehen.

- Sind bei der kurzfristigen Vermietung für touristische Zwecke regulatorische Auflagen ähnlich denen, die für gewerbliche Anbieter wie Hotels gelten, erforderlich und zweckmäßig? Wie kann eine Marktverzerrung vermieden werden?

4. Forschungsmethoden

Zur Sammlung und Aufbereitung des Materials werden die geläufigen juristischen Arbeitsmethoden angewandt. Als Literaturquelle werden Lehrbücher, Monographien, Kommentare, Beiträge und Aufsätze in diversen juristischen Fachzeitschriften und der Presse sowie einschlägige Gesetzesbestimmungen und die dazu gehörigen Materialien und Entscheidungen diverser Gerichte und Verwaltungsbehörden herangezogen. Die Recherche erfolgt insbesondere in juristischen Datenbanken und Fachbibliotheken.

Anschließend wird das gesammelte Material in eine systematische Ordnung gebracht und – unter Anwendung der gängigen juristischen Interpretationsmethoden – analysiert. Die Interpretation der anzuwendenden Rechtsnormen soll nach Maßgabe der aktuellen einschlägigen Literatur zur juristischen Methodenlehre erfolgen.¹⁴ Die in Judikatur und Lehre vertretenen Auffassungen sollen jeweils systematisch dargestellt und kritisch analysiert werden. Daran anknüpfend sollen selbstständige Erörterungen, mögliche Lösungsansätze und mein eigener Standpunkt beschrieben werden.

Die Dissertation soll so anhand der Beantwortung der dargestellten Forschungsfragen einen Beitrag zur wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema „kurzfristige Vermietung für touristische Zwecke“ leisten.

¹⁴ *Kerschner*, Wissenschaftliche Arbeitstechnik und Methodenlehre für Juristen⁶; *Zippelius*, Juristische Methodenlehre¹¹.

5. Vorläufiger Zeitplan

Sommersemester 2017:

- VO Juristische Methodenlehre
- SE Judikatur- oder Textanalyse

Wintersemester 2018/19:

Seminare im Dissertationsfach:

- SE Digitalisierung und neue Technologien – Legal Challenges (Prof. Piska)
- SE aus Internetrecht (Prof. Zankl)

Sommersemester 2019 & Wintersemester 2019/20:

- Recherche
- Erstellung des Exposés

Sommersemester 2020:

- SE aus dem Dissertationsfach zur Vorstellung und Diskussion des Dissertationsvorhabens
- Verfassen der Dissertation

Wintersemester 2020/21:

- Verfassen der Dissertation
- Abgabe des Erstentwurfes beim Betreuer, anschließend: Überarbeitung und Fertigstellung

Sommersemester 2021:

- Einreichung der Dissertation, Defensio

6. Vorläufige Grobgliederung

1. Einleitung
2. Allgemeines zu Online-Buchungsplattformen und aktueller Marktsituation
3. Rechtliche Rahmenbedingungen / Einschränkungen der Vermietung einer Wohnung für touristische Zwecke
 - 3.1. Rechtliche Rahmenbedingungen / Einschränkungen der Vermietung einer Wohnung für touristische Zwecke bei Mietwohnungen
 - 3.2. Rechtliche Rahmenbedingungen / Einschränkungen der Vermietung einer Wohnung für touristische Zwecke bei Eigentumswohnungen
 - 3.3. Rechtliche Rahmenbedingungen / Einschränkungen der Vermietung einer Wohnung für touristische Zwecke bei Mietgegenständen im Gemeindebau
4. Steuer- und Abgabepflicht sowie andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen
 - 4.1. Einkommenssteuerpflicht
 - 4.2. Ortstaxe
 - 4.3. Neue Regelungen
5. Haftung von Online-Buchungsplattformen
6. Gewerbeordnung
7. Regulatorische Auflagen gewerblicher Anbieter / Hotels
8. Situation auf EU-Ebene
9. Exkurs: International – Situation in ausgewählten Städten
10. Conclusio / Resümee
11. Literaturverzeichnis
12. Abkürzungsverzeichnis

7. Vorläufiges Literaturverzeichnis

Monographien

David Böhm, Kurzzeitvermietung als alternative Wohnraumverwendung – Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und rechtliche Aspekte einer tageweisen Vermietung (2018).

Erlacher, Öffentliches Tourismusrecht – Gesetzgebung und Rechtsprechung, Jahrbuch Tourismusrecht 2018, 239.

Sammelbände und Kommentare

Böhm/Prader in GeKo Wohnrecht I § 11 MRG (Stand 1.10.2017, rdb.at)

Prader, MRG^{5.10} § 30 E 337 (Stand 1.7.2019, Manz Wohnrecht in rdb.at).

Prader, Zur Kündigungsmöglichkeit bei Überlassung durch Kurzzeituntermietverträgen (AirBNB), in Manz Wohnrecht – Entscheidungen (2018), 38.

Würth in *Rummel ABGB*³ § 11 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at),
https://rdb.manz.at/document/1101_mrg_p11

Würth in *Rummel ABGB*³ § 12 MRG (Stand 1.1.2003, rdb.at)

Aufsätze

Aichinger, Airbnb: Gefahren für Vermieter und Mieter, Die Presse (Rechtspanorama) 13.6.2016.

Auer/Freitag/Streicher, Umsatzsteuer im Rahmen der digitalen Transformation - Wann wird eine Privatperson zum umsatzsteuerlichen Unternehmer? taxlex 2019, 113.

Bendlinger, Die Besteuerung der Digital Economy - Eine kritische Würdigung, StWA 2018, 113.

Bernhard Schreglmann in Salzburger Nachrichten, Airbnb-Vermietungen in Salzburg: Rechtslage und Strafen <https://immo.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/airbnb-vermietungen-in-salzburg-rechtslage-und-straften-60779989>

Bernwieser, Rahmenbedingungen der Wohnraumvermietung über Online-Plattformen Beispiel Airbnb, Immolex 2018, 178.

Bodmann/Dang, Wiener Bauordnungsnovelle 2018, ZLB 2019, 3.

Borger in *Der Standard*, London schneidet Airbnb die Luft ab, <https://www.derstandard.at/story/2000050244939/london-schneidet-airbnb-die-luft-ab> (Stand: 5.1.2017).

Brameshuber/Franke, Der Kommissionsvorschlag für eine Digitalsteuer - Eine europäische Zwischenlösung für die effiziente Besteuerung der digitalen Wirtschaft, taxlex 2018, 283.

Brameshuber/Franke, Digitalsteuer - die "Location of Taxation" und der "One-Stop-Shop" - Besteuerung am Ort der Wertschöpfung durch eine Digitalsteuer, taxlex 2018, 313.

Cech, Die Bauordnungsnovelle 2018, immolex 2018, 350.

De Baets/Smolkowska, Disruptive Profit Allocation Methods for Disruptive Businesses?! (Part I) - Different Approaches for Taxing the Digitalised Economy, TPI 2019, 165.

Der Standard, Airbnb & Co: Steiermark will Nächtigungsgesetz ändern, <https://www.derstandard.at/story/2000050625681/airbnb-co-steiermark-plant-nouvelle-des-naechtigungsabgabegesetzes> (Stand: 12.1.2017).

Der Standard, Airbnb erhebt Einspruch gegen Strafbescheid der Stadt Wien, <https://www.derstandard.at/story/2000103270254/airbnb-wien-hat-strafbescheid-geschickt-plattform-einspruch-erhoben> (Stand: 16.5.2019).

Der Standard, Airbnb startet Angebot für Unternehmen, <https://www.derstandard.at/story/2000086778594/airbnb-startet-angebot-fuer-unternehmen> (Stand: 5.9.2018).

Der Standard, EuGH-Anwalt stellt sich in Streit mit Frankreich hinter Airbnb, <https://www.derstandard.at/story/2000102310956/eugh-anwalt-stellt-sich-in-streit-mit-frankreich-hinter-airbnb> (Stand: 30.4.2019).

Der Standard, In Salzburg vermieten vor allem Profis via Airbnb, <https://www.derstandard.at/story/2000097792301/tiroler-landeshauptmann-platter-will-registrierungspflicht-fuer-airbnb> (Stand: 10.2.2019).

Der Standard, In Venedig sollen weniger Wohnungen an Touristen vermietet werden, <https://www.derstandard.at/story/2000109900489/es-sollen-weniger-wohnungen-in-venedig-an-touristen-vermietet-werden> (Stand: 15.10.2019).

Der Standard, Makler: Mit Airbnb rentiert sich Wohnung in nur zwölf Jahren, <https://www.derstandard.at/story/2000051417808/makler-mit-airbnb-rentiert-sich-wohnung-in-nur-zwoelf-jahren> (Stand: 24.1.2017).

Der Standard, Streit zwischen Airbnb und Wien spitzt sich zu, <https://www.derstandard.at/story/2000097327139/airbnb-liefert-keine-vermieter-daten-wien-droht-mit-verfahren> (Stand: 31.1.2019)

Der Standard, Wien fordert europäische Rechtsgrundlage für Sharing-Plattformen, <https://www.derstandard.at/story/2000110145954/wien-fordert-europaeische-rechtsgrundlage-fuer-sharing-plattformen> (Stand: 21.10.2019).

Der Standard, Zimmervermittler Airbnb bestätigt Börsengang für 2020, <https://www.derstandard.at/story/2000108852482/zimmervermittler-airbnb-bestaetigt-boersengang-fuer-2020> (Stand: 19.9.2019)

Die Presse, Regierung plant eine Meldepflicht für Airbnb, <https://www.diepresse.com/5601021/regierung-plant-eine-meldepflicht-fur-airbnb> (Stand: 24.3.2019).

Garzon, Beschränkung der Wohnungsvergabe nach der WGG-Novelle 2019, *immolex* 2019, 274.

Harasser, Strengere Regeln für Airbnb & Co, *ZLB* 2018, 83.

Hartl/Hofmann/Penz, Regulation in the Sharing Economy: A Social Science Approach – Legal Implications of the Platform Economy, *MR-Int* 2018, 49.

Hochedlinger/German, Alternative Beherbergungsbetriebe, *ZLB* 2019, 5.

Holzer, Neue Erscheinungsformen im Gewerbeamt am Beispiel von Airbnb und Crossfit, *ÖJZ* 2017, 1050.

Homar, Report on the WU Research Group Meeting – Legal Implications of the Platform Economy, *MR-Int* 2018, 47.

Knoll/Scharmer, IWD - Die Widmung von Wohnungseigentumsobjekten: Bedeutung und Streitfragen, wobl 2018, 17.

Kralik/Benedikt, Vermietung von Eigentumswohnungen zu touristischen Zwecken, NetV 2015, 10.

Kranewitter, 10 Jahre ZLB – Bewertung von touristischen Immobilien, ZLB 2019, 1.

Kranewitter, Hotelbewertung, ZLB 2016, 28.

Kunisch, Verpflichtungen beachten, ZLB 2019, 14.

Lenoble, Darling, ich bin im Hotel! ZLB 2016, 31.

Lenoble, Heiße Geschäfte oder kalte Betten, ZLB 2019, 6.

Ludwigs, Rechtsfragen der Sharing Economy am Beispiel der Modelle Uber und Airbnb , NVwZ 2017, 1646 (1650).

Maurer-Kollenz, Airbnb und Co – Kurzzeitvermietung auf dem Prüfstand, ÖVI News 2017, 4.

Mayr, Das neue Digitalsteuergesetz 2020, RdW 2019, 206.

Mayr, Das neue Digitalsteuergesetz 2020, RdW 2019, 264.

Mayr, Digitale Werbesteuer: EU-weit oder nur national, RdW 2019, 48.

Moser, Leserbrief: Zur möglichen Erosion von Steuereinnahmen durch die „Digitalisierung“, SWK 2018, 1240.

Müller, Digitale Geschäftsmodelle und ihre gewerberechtliche Bewältigung anhand der Beispiele »Sharing Economy« und »Mining«, SPWR 2018, 203.

Rainer, Forum Immobilienbesteuerung, immolex 2018, 165.

Raschauer/Ortner, Das Ende kurzfristiger Vermietung in Wien? Zur Änderung des §7a Abs 3 Wr. BauO, bauaktuell 2019, 14.

Reinold, Österreich führt eine Digitalsteuer ein, MR-Int 2019, 3.

Santangelo-Reif, Consumer protection challenges and the digital platform economy, MR-Int 2018, 81.

Santangelo-Reif, Konsumentenschutzrechtliche (Heraus-)Forderungen digitaler Plattformen - Das Geschäftsmodell von Uber, Airbnb, eBay und Co auf dem Prüfstand, VbR 2019, 128.

Schattleitner/Zaubauer in *Kurier*, Von wegen privat: Wie kommerziell Airbnb ist, <https://kurier.at/wirtschaft/von-wegen-privat-wie-kommerziell-airbnb-ist/400558367> (Stand: 22.7.2019).

Scheffler/Mair, Einschaltung von Online-Vermittlungsplattformen - Eine Analyse anhand der Behandlung von Übernachtungsleistungen im deutschen Steuerrecht, StAW 2018, 23.

Seeber-Grimm/Seeber, Kurzzeitvermietungen: Airbnb und Co im rechtlichen „Graubereich“? ZRB 2018, 47.

Stegmayer, Raumordnung – Salzburgs neue Wege (Teil 2), bbl 2018, 125.

Strobl in *Der Standard*, Wer über Airbnb bucht, soll ab 2019 gemeldet werden, <https://www.derstandard.at/story/2000088227751/kontrolle-wer-ueber-airbnb-bucht-soll-ab-2019-gemeldet-werden> (Stand: 28.9.2018).

Szigetvari in *Der Standard*, Neue Regeln für Uber und Airbnb: Regulieren ja, umbringen nein, <https://www.derstandard.at/story/2000100190908/neue-regeln-fuer-uber-und-airbnb-regulieren-ja-umbringen-nein> (Stand: 26.3.2019).

Trapichler, Für Airbnb wird es in Wien schwieriger, *Die Presse* (Rechtspanorama) 17.9.2018.

Trapichler, Kurzzeitvermietung, *immolex* 2018, 172.

Trapichler, Zur Kündigung bei Kurzzeitvermietungen (Airbnb), *immolex* 2018, 324.

Wehnert, Die Auswirkungen der Digitalisierung auf Geschäftsmodelle und Transfer Pricing - Steuerliche Herausforderungen und regulatorische Entwicklungen, *TPI* 2018, 300.

Wiedersich in *Gewinn*, Meine Wohnung als Hotelzimmer
<https://www.gewinn.com/immobilien/immobilien-news/artikel/meine-wohnung-als-hotelzimmer/> (Stand: 6.6.2018).

Wieser, Von der Share zur Fair Economy, *SozSi* 2018, 75.

Wilhelm, Kündigung eines Untervermieters wegen Untervermietung - §30 Abs 2 Z2 MRG – Erstattung der Bereicherung aus der Untervermietung - §1041 ABGB, *ecolex* 2019, 389.

Zirm/Milicic in *Wohnrecht online*, Einschränkungen der Kurzzeitvermietung durch die Novellierung der Wr. Bauordnung und die geplante WGG-Novelle,
<https://www.weka.at/wohnrecht/News/Einschraenkungen-der-Kurzzeitvermietung-durch-die-Novellierung-der-Wr.-Bauordnung-und-die-geplante-WGG-Novelle> (Stand: 11.6.2019).

Zoidl in *Der Standard*, Airbnb sorgt für Ärger in vielen Wohnhäusern,
<https://www.derstandard.at/story/2000112211739/airbnb-sorgt-fuer-aerger-in-vielen-wohnhaeusern> (Stand: 13.12.2019).

Zoidl in *Der Standard*, Gericht schiebt Wiener Airbnb-Vermieterin Riegel vor,
<https://www.derstandard.at/story/2000111949959/wiener-airbnb-host-darf-nicht-mehr-weniger-als-180-tage> (Stand: 6.12.2019).

Online-Ressourcen / Webseiten

9flats, 9flats.com (abgerufen: 9.2.2020).

Airbnb, Press Room <https://press.airbnb.com/fast-facts/>

Airbnb, Reisebericht Österreich 2017 <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/07/Reiseland-Österreich-Report-Airbnb-2017-4.pdf>

Airbnb, www.airbnb.com (abgerufen: 9.2.2020).

AirDNA, Market Overview – Amsterdam <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/nl/default/amsterdam/overview>

AirDNA; Market Overview – Barcelona <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/barcelona/barcelona/overview>

Amsterdam Marketing, Visitor Insight 2017 / 2016
<https://amsterdam.toeristischebarometer.nl/Current?year=2017>

Amsterdam marketing; Amsterdam Metropolitan Area Visitors Survey 2016
www.iamsterdam.com/boma

Barcelona City Council, Survey on Perception of Tourism in Barcelona (2017)
<https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/en/opinion-barcelonas-residents>

Barcelona.de Tourist Info, Barcelona in Zahlen – die Region in Zahlen
<https://www.barcelona.de/de/barcelona-statistiken.html>

Barcelona.de Tourist Info, Barcelona in Zahlen <https://www.info-barcelona.com/barcelona/zahlen-einwohner-politik-wirtschaft.php>

Bartik/Lutter (TINA Vienna GesmbH – Urban Future Hub), Überblick über rechtliche Regulierungen für touristische Vermietung von Wohnraum in europäischen Städten (2017)
<http://www.urbaninnovation.at/tools/uploads/EndberichtSharing-EconomyRegulierungsmodelle.pdf> (Stand: Februar 2017).

Betterhost, <http://www.betterhost.co>

Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, Lärm
<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/319/Seite.3190010.html>

Bundesministerium für Finanzen, Kleinunternehmerinnen/Kleinunternehmer
<https://www.bmf.gv.at/steuern/selbststaendige-unternehmer/umsatzsteuer/ust-kleinunternehmer.html>

City of Amsterdam & Airbnb, Memorandum of Understanding (2014)
<https://www.binnenlandsbestuur.nl/Uploads/2016/2/2014-12-airbnb-ireland-amsterdam-mou.pdf>

City of Amsterdam & Airbnb, Overeenkomst Gemeente Amsterdam & Airbnb / Agreement
City of Amsterdam & Airbnb
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/593837/overeenkomst_gemeente_amsterdam_en_airbnb.pdf

City of Amsterdam; Temporary holiday rentals ad Bed & Breakfasts
<https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals-b-b/>

Easy B&B, Website Easy B&B, <https://www.easybnb.at/> (abgerufen: 29.12.2018).

FCC Hausbetreuung, Website Tadellos, <https://www.tadellos.org/dieidee> (abgerufen: 29.12.2018).

Hostmaker, <https://hostmacher.at>

HouseTrip, www.housetrip.com

Koessl, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, Vermögensbindung in der WGG-Novelle, <https://www.gbv-aktuell.at/news/365-vermoegenssicherung-in-der-wgg-novelle> (Stand: 14.5.2019).

Konsument, Benützungrecht des Mieters,
<https://www.konsument.at/cs/util/getDownload.jsp?param=39ced8b1db5820b49056bb3853a9d1d59613caefdc9648069fd787adfe9a86c3> (Stand: 28.9.2017).

Kurzzeitwohnen, Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes – was ändert sich für Vermieter <https://www.kurzzeitwohnen.com/vermieter-enzyklopaedie/novelle-des-salzburger-raumordnungsgesetzes-was-aendert-sich-fuer-vermieter/> (Stand: 30.1.2018).

Land Oberösterreich, INFORMATION Oö. Tourismusgesetz 2018 – „Ortstaxe neu“, <https://www.land->

oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_Wi/INFORMATION_OT_neu%20ohne%20WZ.pdf (Stand: 2.7.2018).

Land Oberösterreich, Oö. Tourismusgesetz 2018; Einhebung der Ortstaxe und Freizeitwohnungspauschale; Darstellung der neuen Rechtslage und Ersuchen um Information der Unterkunftgeber/innen, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_Wi/Einhebung%20OT%20und%20FWP%20nach%20O%c3%b6.%20TG18%20\(neu\).pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_Wi/Einhebung%20OT%20und%20FWP%20nach%20O%c3%b6.%20TG18%20(neu).pdf) (Stand: 2.7.2018).

Mastercard, Global Destination Cities Index (2016), <https://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2016/09/FINAL-Global-Destination-Cities-Index-Report.pdf> (Stand: September 2016)

Mastercard, Global Destination Cities Index (2019), <https://newsroom.mastercard.com/wp-content/uploads/2019/09/GDCI-Global-Report-FINAL-1.pdf> (Stand: 4.9.2019).

Mietervereinigung Österreichs, Was bringt die neue Wiener Bauordnung, <https://mietervereinigung.at/News/841/43142/Was-bringt-die-neue-Wiener-Bauordnung> (Stand: 23.11.2018).

Muzak, Interessanter Artikel über das neue Raumordnungsgesetz in Salzburg, https://www.om-propertyfinder.com/interessanter-artikel-uber-das-neue-raumordnungsgesetz-in-salzburg/_404_n__29_DU_82 (abgefragt: 23.10.2018).

Oberösterreich Tourismus; Neues Tourismusgesetz, <https://www.oberoesterreich-tourismus.at/ueber-uns/aktuelles/artikel/detail/1469/neues-tourismusgesetz-1.html> (Stand: 10.11.2017)

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Stellungnahme des Verbandes zur WGG-Novelle 2019, <https://www.gbv.at/Page/View/4720> (Stand: 9.5.2019).

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Vermögensbindung in der WGG-Novelle, <https://www.gbv-aktuell.at/news/365-vermoegenssicherung-in-der-wgg-novelle> (Stand: 14.5.2019).

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, WGG-Novelle im Nationalrat beschlossen, https://www.gbv-aktuell.at/news/401-wgg-novelle-beschlossen_ (Stand: 8.7.2019)

Puco Apartmentbetreuung, Website Putzen & Co, <http://www.putzenundco.at/apartmentbetreuung/> (abgefragt: 2.2.2020).

Putschögl in *Der Standard*, Regierungspläne: Gewerbescheinpflicht für Airbnb-Vermieter, <https://www.derstandard.at/story/2000075594735/regierungsplaene-gewerbescheinpflicht-fuer-airbnb-vermieter> (Stand: 8.3.2018).

Schiavon, Das Ende von Airbnb und Co? <https://www.wirtschaftsanwaelte.at/das-ende-von-airbnb-und-co/> (Stand: 13.7.2014).

Seidl/Plank/Kadi, Airbnb in Wien: eine Analyse, interaktiver Forschungsbericht, <http://wherebnb.in/wien> (Stand: 19.10.2017).

Stadt Wien, Checkliste Vermietung <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/pdf/checkliste-vermietung.pdf> (abgerufen: 27.10.2018).

Stadt Wien, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgerufen: 2.1.2020).

Stadt Wien, Ortstaxe – Abgabekonto eröffnen, Steuererklärung abgeben, Berechnung
<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/ortstaxe.html>
(abgerufen: 9.2.2020).

Stadt Wien, Zimmervermietung aus gewerberechtl. Sicht,
<https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/zimmervermietung.html> (abgerufen: 17.11.2018).

Stadt Wien; Neue Regeln bei Online-Zimmervermietung in Wien seit 17.08.2017 in Kraft
<https://wien1x1.at/site/neue-regeln-bei-online-zimmervermietung-in-wien-seit-17-08-2017-in-kraft/> (Stand: 20.7.2017).

Statista, Anzahl der Airbnb-Unterkünften in ausgewählten Städten in Europa in den Jahren 2017 und 2018 (Stand: Oktober)
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/757612/umfrage/anzahl-der-airbnb-unterkuenfte-in-europa-nach-staedten/> (Stand: 4.10.2018).

Statista, Statistiken und Umfragen zu Airbnb, <https://de.statista.com/themen/2747/airbnb/>
Stand: 12.10.2018)

Stroux (B-Legal – Rechtsanwaltskanzlei für Immobilienrecht und Mietrechtsfragen) auf FindMyHome, Untermiete trotz Verbot im Mietvertrag
<http://www.findmyhome.at/news/untermiete-trotz-verbot-im-mietvertrag/>, (abgerufen: 21.10.2018).

VKI, Zu kurze Airbnb Vermietung,
https://verbraucherrecht.at/cms/index.php?id=49&tx_ttnews%5Btt_news%5D=4522&cHash=0046f04919d0b88be1fc59357aaa10e8 (Stand: 15.12.2019).

Wiener Apartmentvermieter Vereinigung, Stellungnahme zur Bauordnungsnovelle 2018,
<https://www.wavv.at/news-blog/stellungnahme-zur-bauordnungsnovelle-2018.html> (Stand: 19.8.2018).

Wiener Wohnen, Häufig gestellte Fragen – FAQs,
<https://www.wienerwohnen.at/interessentin/serviceinteressentin/faqs.html> (abgerufen: 17.10.2018).

Wimdu, Website Wimdu, www.wimdu.de (abgerufen: 18.10.2018).

Wirtschaftskammer Niederösterreich – Die Hotellerie, Infoblatt Privatzimmervermietung
<https://www.wko.at/branchen/noe/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Privatzimmervermietung.pdf> (Stand: Juni 2018).

WKO Fachverband Hotellerie, Österreichweiter Überblick aktueller gesetzlicher Änderungen in Bezug auf Privatraumvermieter-Plattformen <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/privatraumvermieter-plattformen-.pdf> (Stand: 23.8.2018).

WKO Fachverband Hotellerie; Privatzimmervermietung – Die große Herausforderung aus dem Internet <http://www.flatprovider.at/user-data/2015.05.12%2C%20WKW%2C%20Privatzimmervermietung%20aus%20Sicht%20d.%20Hotellerie.pdf> (Stand: 22.7.2014)

WKO, Hotellerie: Zahlen, Daten, Fakten, https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Zahlen,_Daten,_Fakten.html (Stand: 3.7.2019).

WKO, Raumvermietung/Beherbergungsbetrieb – Abgrenzungskriterien,
https://www.wko.at/branchen/vbg/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Infoblatt_Raumvermietung_Beherbergungsbetrieb-Abgrenzungskrit.pdf (abgerufen: 2.1.2019).

WKO, Umsatzsteuersenkung auf Nächtigungen – FAQs,
<https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/umsatzsteuersenkung-naechtigungen-faqs.pdf> (Stand: 1.11.2018).

WKO, Wohnzonen in Wien – Auswirkungen und Einschränkungen,
<https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Wohnzonen.html> (Stand: 4.4.2019).

Rechtsvorschriften

BMF, Erlass des BMF vom 04.11.2015, BMF-010219/0414-VI/4/2015, BMF-AV Nr. 170/2015 Rz 1373 (Fassung UStR-Wartungserlass 1.11.2018)
<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e3s1&segmentId=a17c1626-3f20-4382-a1a8-b8d2d62ffb50>.

Entscheidungen

EuGH

EuGH 19.12.2019, C-390/18, *YA/Airbnb Ireland UC/Hôtelière Turenne SAS/Association pour un hébergement et un tourisme professionnels (AHTOP)/Valhotel*.

OGH

OGH 16.05.2006, 5 Ob 106/06h

OGH 08.11.2011, 3 Ob 158/11y

OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h

OGH 27.2.2018, 9 Ob 83/17x

OGH 29.8.2018, 7 Ob 189/17w

VfGH

VfGH 25.7.1973, 7074/1973

VwGH

VwGH 25.4.1995, 93/04/0125

BG

BG Innere Stadt Wien, 29.10.2019, 29 C 156/19m - 8