

# Privatvermieter Verband Österreich

## Anregungen zur Gewerberechtsnovelle

Die Privatvermieter Österreichs leisten einen wichtigen Beitrag zur tourismuswirtschaftlichen Entwicklung unseres Landes.

Weit über 40.000 Privatvermieter zeichnen für einen Nächtigungsanteil von über 21 Millionen pro Jahr. Das ist fast ein Fünftel aller in Österreich erzielten Nächtigungen. Alle Privatvermieterbetriebe mit insgesamt über 300.000 Gästebetten stellen in Summe ca. 2/3 aller Beherbergungsbetriebe Österreichs. In den letzten Jahren fand innerhalb der Privatvermieter ein großer Strukturwandel statt – vom klassischen Privatzimmer hin zur komfortablen familiengerechten Ferienwohnung/Ferienappartement.

Kleine Betriebe – großer Wirtschaftsfaktor:

Privatvermieter sind kleine Betriebe aber in Summe sehr stark und geben einen entscheidenden wichtigen Impuls im dörflichen Leben. Die Infrastruktur wird durch den Gast des Privatvermieters stark belebt. Auch in der Stadt haben die Gäste von Ferienwohnungen großen Einfluss auf die Wirtschaft.

Sowohl als wirtschaftspolitische Kraft als auch tourismuspolitische Stärke sind Privatvermieter ein wesentlicher Faktor unseres Landes. Es soll auch daraufhin gewiesen werden, dass der direkte Kontakt des Privatvermieters mit seinen Gästen gesellschaftspolitisch große Auswirkungen hat. Die Tourismusgesinnung und zugleich auch die Akzeptanz von Fremden werden stark positiv beeinflusst. Das Privatzimmervermietungsgesetz aus dem Jahre 1959 regelt die Privatzimmervermietung als häuslichen Nebenerwerb. Diese Regelung stößt oft durch die stark veränderten Bedürfnisse der Gäste an seine Grenzen, da die momentanen gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht daran angepasst sind. Die angedachte Reform der österreichischen Gewerbeordnung soll als Anlass genommen werden, die Rahmenbedingungen der österreichischen Privatvermieter anzupassen. Eine notwendige dringende gesetzliche Klarstellung der Ferienwohnungsvermieter und der Privatzimmervermieter steht noch aus.

Der Privatvermieter Verband Österreich in Zusammenarbeit mit der Wiener Apartmentvermieter Vereinigung schlägt folgende Reformen vor:

1) Dienstleistungen, welche zur touristischen Vermietung notwendig sind zu legalisieren:

- Frühstück bzw. Brötchenservice
- Wäschewechsel (Bettwäsche, Handtücher, etc.)
- End- bzw. Zwischenreinigung

- Internet, TV, Radio
- Gartenbenützung, Kinderspielplatz, Parkplatz
- Wellnessbereich: Trockensauna, Dampfkabine, Infrarotkabine, Pool
- Verleihung von Ski, Räder, Rodel, etc.
- Schischuhtrockner, Schischuhwärmer
- Angebotslegungen und Pauschalangebote (Pauschalrichtlinie beachten)
- Service am Gast (Wanderungen, Ausflüge, rodeln, Veranstaltungen)
- Möglichkeit der (geringfügigen) Beschäftigungsanstellung (Putzhilfe)
- Vermittlung von kleinen dazugehörenden Dienstleistungen ohne dass dafür die Konzession eines Reisebüros notwendig wäre (Taxifahrten, Fahrscheine, Liftkarten, etc.)

## 2) Ferienwohnungen/Ferienappartementvermietung

Klarstellung in welchem Umfang Ferienwohnungen als Privatvermieter zusätzlich zur Privatzimmervermietung oder ausschließlich angeboten werden dürfen.

Die oberösterreichische Landesverordnung sieht neben der Privatzimmervermietung eine Vermietung von max. drei Ferienwohnungen mit jeweils 4 Betten vor. Diese Regelung würde österreichweit sehr begrüßt werden.

Regelung für den städtischen Bereich /Wien) - Vorschlag:  
Privatvermieter ist jemand der 5 Zimmer und 3 Wohnungen ODER 5 Wohnungen nicht an einem Standort hat.

Für Privatvermietung soll keine Betriebsanlagengenehmigung nötig sein, da analog zum Land man am Haus selber keine baulichen Änderungen leicht vornehmen kann.

Vorschlag: Vorschriften nur für die Wohnung selber, da nur diese „Sphäre“ der Vermieter / Eigentümer beeinflussen können z.B.

- Rauchmelder
- Erste Hilfe Kasten
- Feuerlöscher
- Brandschutzvorhänge
- Notfallnummern
- Fluchtwegbeschreibung

Wenn Grenzen der Betten/Apartments überschritten werden ist man gewerblicher Apartmentvermieter mit einem Gewerbeschein.

Hintergrund, da die beiden bestehenden Gewerbescheine „bis zu 10 Betten“ bzw. „in Betriebsart einer Pension“ nicht dem Apartmentgewerbe entsprechen, da man ja nur das Apartment vermietet (kurzfristige Vermietung)

Ein zentrales Anliegen der Wiener Apartmentvereinigung Wien ist ein Gewerbeschein für Apartmentvermieter als freies Gewerbe mit allen Rechten und Pflichten. Gewerberechtliche Zuständigkeiten für Privatvermieter und gewerbliche Vermieter sind zu klären.

3) Erhöhung der Bettenanzahl von 10 Betten auf 20 bzw. 22 Betten  
Wünschenswert ist eine Erhöhung der Bettenanzahl auf 20 bzw. 22 Betten. Die Privatvermieter von heute müssen wirtschaftlich arbeiten um auf die geänderten Marktbedingungen eingehen zu können. Der Gast erwartet sich Qualität in allen Bereichen, eine hochwertige Ausstattung. Der Vermieter muss sich der Marktsituation anpassen und entsprechende Marketingaktivitäten dringend umsetzen. Als Beispiel sei erwähnt: eine eigene Webseite mit einer Onlinebuchbarkeit ist Grundvoraussetzung um eine Vermietung aktiv und wirtschaftlich aufrechterhalten zu können.

Für viele Privatvermieter ist ein Umstieg ins Gewerbe aus raumordnungsrechtlichen, aus Gründen einer sonst nicht möglichen Betriebsanlagengenehmigung oder aus anderen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten machbar.

4) Zugang zum Fördertopf (Land, Bund) für alle Vermieter

- Förderungen Tourismusbank
- Privatvermietung als Berufsbild anerkennen
- freiwillige Sozialversicherung
- Privatvermietung nicht zwingend im selben Haushalt

In diesem Papier sind die Interessen aus den unterschiedlichsten Regionen Österreichs zusammengefasst.

Wir ersuchen im Zuge der Novellierung der Gewerbeordnung der Privatvermietung in Österreich neue zeitgemäße gesetzliche Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Mit besten Grüßen  
Privatvermieter Verband Österreich

Thomas Schanzer  
Bundesobmann