

Ergebnispräsentation des Stakeholder-Befragungsprozesses

Evaluierung der touristischen Vermietung im privaten Bereich

Im Folgenden werden zunächst die Projekteinordnung und die Projektziele erörtert, anschließend werden die Ergebnisse der Befragung vorgestellt und der weitere Ablauf des Prozesses erläutert.

Einordnung des Projekts und Zielsetzung:

Die Überlassung von Räumen kann generell in zwei Kategorien eingeteilt werden, nämlich die Beherbergung und die bloße Überlassung von Räumen zum Gebrauch. Die Beherbergung teilt sich weiter auf - einerseits in ein reglementiertes und ein freies Gastgewerbe, andererseits in die von der Gewerbeordnung ausgenommene Privatzimmervermietung. Das ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Gästebetten. Die rechtliche Einordnung ist immer im Einzelfall zu prüfen. Es kann etwa zwischen der gewerblichen Beherbergung und der Privatzimmervermietung, sowie zwischen dieser und der bloßen Wohnraumvermietung Überschneidungen geben. Inhalt der gegenständlichen Befragung ist die Privatzimmervermietung. Die anderen Bereiche werden teilweise im Rahmen eigener Projekte zu zeitgemäßen Entwicklungen und Anpassungen seitens des Bundes behandelt.

Folgende Fragen stehen beim gegenständlichen Projekt im Fokus:

Zu welchen Themen/Aspekten wird aus fachlicher Sicht Anpassungs- und Weiterentwicklungsbedarf geortet.

Zu welchen Themen/Aspekten ist potenzieller Konsens und/oder Verhandlungsbereitschaft der Stakeholder erkennbar?

Die tourismuspolitische Zielsetzung des Projektes umfasst den Ziel-Konsens, dass die aktuelle und potenzielle Bedeutung der kleinstrukturierten Beherbergungsangebote Österreichs abgesichert werden sollen. Kleinstrukturierte Beherbergungsbetriebe sind ein wesentliches Element des familiären und gastgeberorientierten Images Österreich, sie erfüllen die Motive, Trends und Bedürfnisse der Gäste. Andererseits bietet die Privatzimmervermietung für die Bevölkerung Zuverdienstmöglichkeiten, trägt zu einer positiven Tourismusgesinnung und zum Erhalt der Regional-Struktur und des Kulturgutes bei. Keinesfalls soll es das Ziel des Projektes sein, einfache Einstiegsmöglichkeiten für externe, institutionalisierte System- und Investitionsprojekte aufzuzeigen und zu fördern.

Befragung der Stakeholder – Ergebnisse:

Nach der Festlegung des inhaltlichen und organisatorischen Projektsettings, wurden schriftliche, persönliche und telefonische Stakeholder-Befragungen durchgeführt und dadurch insgesamt 33 Stellungnahmen generiert. Diese wurden anschließend aufbereitet und in verschiedene Themenbereiche gegliedert. Es wurden Themenbereiche geortet, in denen weitgehender Konsens besteht, Themenbereiche mit (teilweise) erkennbarer Verhandlungsbereitschaft sowie Themenbereiche, in denen keine oder kaum Bereitschaft zur Änderung und Anpassung des Status Quos erkennbar ist.

1. Konsens-Bereiche:

Beherbergungsregister: Bei der Idee einer Registrierungspflicht für alle privaten Vermieterinnen und Vermieter ist bis auf einzelne Ausnahmen Konsens erkennbar. Derzeit ist noch keine bundesweite Lösung vorhanden. Es wird aber in verschiedenen Projekten daran gearbeitet.
Angebot an (Zusatz-)Dienstleistungen: Bei der Frage, welche Dienstleistungen in der Privatzimmervermietung erbracht werden dürfen, besteht grundsätzlich Konsens darüber, dass es einer klaren Interpretation, Definition und informativer Aufklärung zu den erlaubten Service-Leistungen geben soll.

Eine zeitgemäße Anpassung des gesetzlich möglichen Leistungsumfanges (z.B. Reinigung, WLAN, regionale Tourismuscards, etc.) stößt auf gewisse Verhandlungsbereitschaft.

Dissens besteht allerdings bei Leistungen, die einen überproportionalen Wert-Anteil einnehmen (z.B. Geräteverleih) und nicht Teil der Kernleistungen sind bzw. die Leistungen für die andere rechtliche/gewerbliche Voraussetzungen erforderlich sind (Betriebsanlage, Pauschalreisegesetz etc.).

Status Quo: Ein gewisser Leistungsumfang ist möglich, jedoch gibt es zum Teil Interpretations- und Informationsunklarheiten.

2. Verhandlungs-Bereiche:

Dienstleistungserbringung: Bei der Frage, wer die angebotenen Dienstleistungen erbringen darf, ist Verhandlungsbereitschaft bei der Auslagerung von einzelnen Leistungen, wie etwa Vertrieb, Reinigung, etc., erkennbar. Kein Konsens bzw. keine Verhandlungsbereitschaft ist erkennbar, wenn die Auslagerung von Dienstleistungen mit einer Änderung der Charakteristik des häuslichen Nebenerwerbs verbunden ist (z.B. Betreiber-Auslagerung an Agenturen).

Bindung an den Hauptwohnsitz: Die Bindung der Privatzimmervermietung an den Hauptwohnsitz des Vermieters bzw. der Vermieterin ist aus der gesetzlichen Definition ableitbar. Hinsichtlich dieses Merkmals ist ein gewisser Verhandlungsrahmen erkennbar, vor allem wenn sich Gebäude in einem funktionalen Zugehörigkeitsbereich befinden, wie es etwa bei landwirtschaftlichen Betrieben häufig der Fall ist (Nebengebäude, Almhütten). Eine allgemeine Erweiterung der räumlichen Standort-Entfernung, etwa nach Kilometern oder Bezirken, stößt auf limitierte Anpassungsbereitschaft. Kein Konsens besteht für eine uneingeschränkte Öffnung.

3. Dissens –Bereiche

Betriebsgröße: Derzeit ist die Privatzimmervermietung mit maximal 10 Betten begrenzt. Eine Umsatzgrenze besteht nach dem Gesetz nicht. Hinsichtlich der Bettengrenze zeigen sich in der Befragung sehr divergente Meinungen, sodass kein Konsens in Richtung einer Veränderung dieser Grenze zu erwarten ist. Gesprächsbereitschaft ist im Hinblick auf eine Attraktivierung des „freien Gewerbes“ sowie zur allfälligen Ergänzung einer (maximalen) Umsatzgrenze zur Präzisierung der Betriebsgröße des „häuslichen Nebenerwerbs“ erkennbar.

Raumordnung bzw. raumordnerische Vorgaben: Die Raumordnung fällt in die Kompetenz der Bundesländer und ist daher auf Bundesebene nicht zu beurteilen. Raumordnungsrechtliche Fragen sind somit in den einzelnen Bundesländern zu klären.

Zusammenfassend gibt es somit vier Konsens-Bereiche, in denen die Diskussionen nun vertieft werden:

1. Beherbergungsregister
2. Zusatzdienstleistungen – welche Leistungen dürften erbracht werden?
3. Dienstleistungserbringung – wer darf diese erbringen?
4. Bindung an den Hauptwohnsitz

Weitere Vorgehensweise:

Das weitere Vorgehen im Diskussionsprozess gestaltet sich wie folgt:

Die eben genannten Konsens-Bereiche werden das Hauptaugenmerk des folgenden Prozesses bilden. Die Umsetzung eines Beherbergungsregisters wird jedoch im Zuge anderer Projekte weiterverfolgt und bildet somit keinen zentralen Inhalt dieses Prozesses.

Die übrigen Bereiche – also die Themen Dienstleistungen und die Frage der Bindung an den Hauptwohnsitz – werden derzeit in einem rechtlichen Gutachten erörtert. Sobald dieses Gutachten vorliegt werden auf Basis der Ergebnisse fachliche Diskussionsrunden mit ausgewählten Stakeholdern stattfinden.

Außerdem werden zu weiteren Themenbereichen, die im Zuge der Stakeholderbefragung hervorgekommen sind, ebenfalls rechtliche Gutachten in Auftrag gegeben werden, wie etwa zur Frage der sozialversicherungsrechtlichen Aspekte der Privatzimmervermietung.

Am Ende werden die Ergebnisse in einem Endbericht zusammengefasst.

Für Rückfragen steht die Firma Conos GmbH gerne unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

Conos GmbH
Hietzinger Hauptstraße 45/2
1130 Wien

www.conos.at

wien@conos.at

Tel.: 01/306 06 06 Fax: DW 10