

Infoblatt Beherbergungsbetrieb oder Raumvermietung

Dieses Infoblatt gibt einen kurzen Überblick über die Rechtslage aus der Sicht der Gewerbebehörde

Zu betonen ist, dass es sich insbesondere bei den unter Pkt. 4 dargestellten Abgrenzungsfragen um solche handelt, die vor dem Hintergrund der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalls zu beurteilen sind.

1. Bloße Raumvermietung als nicht der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit

Der Verfassungsgerichtshof ist in den Entscheidungsgründen des Erkenntnisses vom 23. Juni 1962, Slg 4227, davon ausgegangen, dass die bloße Raumvermietung (Miethausbesitz) im Allgemeinen nicht als eine der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit anzusehen ist. Das Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen stellt daher grundsätzlich keine Tätigkeit dar, für die es der Anmeldung eines Gewerbes bedarf.

2. Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994

Der genannten Bestimmung zu Folge sind die nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigungen fallenden und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebenen Erwerbszweige ausdrücklich vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen. In diesem Zusammenhang darf auf Art. III der B-VG Novelle 1974, BGBl. 444 hingewiesen werden, der bestimmt, dass *„zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG nicht die Privatzimmervermietung, das ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten, gehört.“*

Unter den Begriff „gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes“ fallen nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. VwGH Slg 5364 A (1960)) die im Haushalt wohnenden Familienmitglieder. Dazu sind aber auch jene Personen zu rechnen, die ständig dem Haushalt der Familie angehören, wie z B. eine Hausgehilfin oder eine Bedienerin, die eine Hausgehilfin ersetzt.

Ferner ist auch auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 25. Juli 1973, K II-2/72 (Slg 7074/1973) hinzuweisen, in dem das Höchstgericht wie folgt feststellte: *„Die gesetzliche Regelung der in die Kategorie der häuslichen Nebenbeschäftigung fallenden Privatzimmervermietung ist auch dann keine Angelegenheit des Gewerbes (...), wenn sie die Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im Voraus bestimmten Zeiten), von nicht alkoholischen Getränken*

und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden umfasst.“

Ein wesentliches Merkmal der häuslichen Nebenbeschäftigung ist schließlich, dass es sich um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnete Erwerbstätigkeit handeln muss. Alle im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung vorgenommenen Tätigkeiten sind als eine Einheit zu betrachten und müssen den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechen (vgl. dazu etwa Kinscher - Paliege-Barfuß, Kommentar zur Gewerbeordnung, Rz 45 zu § 2 GewO 1994 und die dort zitierte Judikatur).

ACHTUNG:

Der Oberste Gerichtshof hat kürzlich ein Urteil erlassen nach dem Eigentümer, die ihre Wohnung Dritten auf Zeit überlassen, die Zustimmung ALLER Miteigentümer einholen müssen!

3. Gastgewerbe in der Betriebsart einer Frühstückspension als freies Gastgewerbe - § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994

Diese Bestimmung sieht vor, dass die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste dem freien Gastgewerbe in der Betriebsart einer Frühstückspension zuzuordnen ist.

Den Erläuternden Bemerkungen der Gewerberechtsnovelle 1992 zu Folge soll damit Personen, deren Privatzimmervermietung nicht im Vergleich zu anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach eine untergeordnete Erwerbstätigkeit darstellt oder die nicht dem eigenen Haustand angehörende Hilfskräfte beschäftigen wollen, die Begründung einer Gewerbeberechtigung für den Betrieb einer Frühstückspension nicht durch die Vorschreibung eines Befähigungsnachweises erschwert werden.

ACHTUNG:

Der Oberste Gerichtshof hat kürzlich ein Urteil erlassen nach dem Eigentümer, die ihre Wohnung Dritten auf Zeit überlassen, die Zustimmung ALLER Miteigentümer einholen müssen!

4. Ausübung des reglementierten Gastgewerbes

Gemäß § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 unterliegt die Tätigkeit der Beherbergung von Gästen dem Vorbehaltsbereich des reglementierten Gastgewerbes. Ein Gastgewerbe wird gemäß § 112 Abs. 1 leg. cit. auch dann ausgeübt, wenn einzelne Dienstleistungen, die in ihrer Gesamtheit eine gastgewerbliche Tätigkeit gemäß § 111 Abs. 1 GewO 1994 ergeben, gesondert von zwei oder mehreren Unternehmern für dieselben Leistungsempfänger und im selben Standort erbracht werden.

Zur Frage der Abgrenzung der (bloßen) Raumvermietung von der in den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung fallenden Beherbergung von Gästen hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass von letzterer jedenfalls dann gesprochen werden

kann, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung der Räume damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden (vgl. VwGH Slg

5901 A, (1962)). Das Höchstgericht hat in diesem Zusammenhang ferner wiederholt ausgesprochen, dass die Klärung der in Rede stehenden Fragen immer „unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles“ zu erfolgen hat, wobei im Besonderen auf den Gegenstand des Vertrages, die Dauer des Vertrages, Verabredungen in Ansehung der Kündigung und der Kündigungsfristen, Nebenverabredungen über die Beistellung von Wäsche und Bettzeug, auf Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und Nebenräume, der Bettwäsche, der Kleider usw. des Mieters, Beheizung und dgl. sowie auf die Art und Weise, in welcher sich der Betrieb nach außen darstellt, abzustellen ist (vgl. etwa VwGH 29. November 1963, Zl 1758/62). So stellte er etwa auch klar, dass bei der Zurverfügungstellung von Schlafräumen und Bettzeug, das bei Bedarf gegen Bezahlung gereinigt wird, und einer einmal wöchentlichen Reinigung des ganzen Objektes eine unter die Gewerbeordnung fallende Beherbergung von Gästen vorliegt (vgl. VwGH, Slg 13.694 A, (1992)).

Zur zitierten Regelung des § 112 Abs. 1 GewO 1994 ist hervor zu streichen, dass diese eingeführt wurde, um zu verhindern, dass z. B. durch Aufteilung von gastgewerblichen Leistungen auf mehrere Unternehmer (Appartementvermieter, Bettwäscheverleiher, Cateringunternehmer etc.) die Bestimmungen betreffend Erlangung und Ausübung von Gastgewerbeberechtigungen, insbesondere die zum Schutz der Gäste vorgesehenen Bestimmungen des Betriebsanlagenrechtes umgangen werden.

Die Gewerbeordnung differenziert nicht danach, wer die insgesamt dem Erscheinungsbild bzw. dem Leistungsangebot eines Gastgewerbebetriebes entsprechenden Teilleistungen organisiert (bereitstellt). Vom eindeutigen Wortlaut des Gesetzes her ist der Tatbestand der Ausübung des Gastgewerbes allein schon dadurch erfüllt, dass die selben Leistungsbezieher durch verschiedene Unternehmer - von wem auch immer beauftragt - Leistungen an einem bestimmten Ort empfangen, die in ihrer Gesamtheit für ein Gastgewerbe typisch sind.

ACHTUNG:

Der Oberste Gerichtshof hat kürzlich ein Urteil erlassen nach dem Eigentümer, die ihre Wohnung Dritten auf Zeit überlassen, die Zustimmung ALLER Miteigentümer einholen müssen!

5. Betriebsanlagenrecht

Aus betriebsanlagenrechtlicher Sicht ist zu bemerken, dass eine Einstufung als gewerbliche Beherbergungstätigkeit nicht automatisch zu einer Genehmigungspflicht der Betriebsanlage führt. Vielmehr ist auch hier im Einzelfall konkret zu prüfen, ob eine Genehmigungspflicht der Betriebsobjekte gegeben ist. Sofern die Zimmer und Apartments in einem Gebäude bzw. Gebäudekomplex gelegen sind, werden Aspekte des Gesundheitsschutzes (im Besonderen im Brandfall) oftmals für eine Genehmigungspflicht des gesamten gewerblich genutzten Objektes sprechen, während es bei gewerblicher Nutzung einzelner über das Bundesland Wien verstreuter Wohnungen durch einen Gastgewerbetreibenden oftmals auf Grund der Verwendung von bloß haushaltsüblichen Geräten, Einrichtungen und Ausstattungen zu keiner Genehmigungspflicht des einzelnen Beherbergungsobjektes kommen wird.