

Raumvermietung/Beherbergungsbetrieb

- Abgrenzungskriterien

Abgrenzung zwischen verschiedenen Beherbergungsvarianten, wie sie zwischen dem Amt der Vorarlberger Landesregierung, den Vertretern der Bezirksverwaltungsbehörden sowie der Wirtschaftskammer Vorarlberg, Sparte Tourismus und Freizeitwirtschaft vereinbart wurde:

1. **Bloße Raumvermietung**

Die Höchstgerichte haben in mehreren Erkenntnissen festgehalten, dass die bloße Überlassung (Vermietung) von Wohnräumen zum Gebrauch samt Inventar (Mietshausbesitz) im Allgemeinen nicht als eine der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit anzusehen ist. Wesentlich hierfür ist, dass lediglich Räume für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, ohne dass gleichzeitig damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Weiters dürfen auch aufgrund der vorliegenden Gesamtumstände und des jeweiligen Erscheinungsbildes (Abgrenzungskriterien siehe unten) die Kriterien der gewerblichen Beherbergung im Sinne der Gewerbeordnung nicht vorliegen. Eine Begrenzung der Größe des Objektes oder der Bettenanzahl besteht nicht.

2. **Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung**

Unter Privatzimmervermietung im Sinne der häuslichen Nebenbeschäftigung gemäß § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994 ist auf Grundlage des Art III der B-VG Nov 1974, BGBl. Nr.444, die Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes (die im Haushalt wohnenden Familienmitglieder) zu verstehen. D. h. die Vermietung der Fremdenbetten hat im eigenen Haus bzw. in Räumen zu erfolgen, die dem Wohnbedürfnis des Vermieters oder dessen Familienmitglieder dienen oder gedient haben. Die Begrifflichkeit der Nebenbeschäftigung bedeutet, dass es sich um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnete Erwerbstätigkeit handeln muss. Nach ständiger Judikatur sind unter Einhaltung dieser Voraussetzungen auch die Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im Voraus bestimmten Zeiten) sowie der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken zulässig. Unter Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen ist rechtlich die bloße Raumvermietung in Kombination mit der häuslichen Nebenbeschäftigung grundsätzlich zulässig, wobei selbstverständlich gerade auch in diesem Bereich eine Gesamtbetrachtung des Betriebes unter Berücksichtigung der aufgezeigten Abgrenzungskriterien zu erfolgen hat.

3. **Gastgewerbe in der (freien) Betriebsart gemäß § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994**

Im Rahmen dieses Gewerbes ist die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, ohne die Vorschreibung eines Befähigungsnachweises zulässig. Der Umfang dieses Gewerbes beinhaltet weiters die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und den Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblich verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste.

4. Gastgewerbe in der (freien) Betriebsart gemäß § 111 Abs. 2 Z 2 GewO 1994 (Schutzhütte)

Dieses freie Gewerbe umfasst die Beherbergung von Gästen, die Verabreichung von Speisen jeder Art und den Verkauf von warmen und angerichteten kalten Speisen, den Ausschank von Getränken und den Verkauf dieser Getränke in unverschlossenen Gefäßen im Rahmen eines einfach ausgestatteten Betriebes, der in einer für den öffentlichen Verkehr nicht oder nur schlecht erschlossenen Gegend gelegen und auf die Bedürfnisse der Bergsteiger und Bergwanderer abgestellt ist (Schutzhütte);

5. Gastgewerbes gemäß § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994:

Die gewerbliche Beherbergung von Gästen in der Betriebsart (Hotel, Gasthof, etc.) nach § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 unterliegt dem reglementierten Gastgewerbe. Es ist die Erbringung eines Befähigungsnachweises gemäß der Gastgewerbe-Verordnung (BGBl. II Nr. 51/2003) erforderlich;

Abgrenzungskriterien (Raumvermietung/gewerbliche Beherbergung)

Nach geltender Rechtsprechung muss von einer Fremdenbeherbergung im Sinne der Gewerbeordnung dann gesprochen werden, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung der Räume die damit üblicherweise im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erbracht werden. Aber auch wenn es an Dienstleistungen direkt am Kunden fehlt, muss die Frage, ob es sich um eine gewerbliche Beherbergung handelt, unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles anhand der sonstigen Merkmale und unter Berücksichtigung der Art und Weise, wie sich der Betrieb nach außen darstellt, beurteilt werden. Ein Gastgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung liegt jedenfalls dann vor, wenn sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ein Erscheinungsbild ergibt, welches ein Verhalten des Vermieters erkennen lässt, welches eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes darstellt.

Nachstehend werden vor dem Hintergrund der einschlägigen Literatur und Rechtsprechung, die in der Regel wesentlichen Abgrenzungskriterien, anhand derer im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die Abgrenzung im Einzelfall zu erfolgen hat, dargelegt:

- Dienstleistungen/Nebenleistungen
Verabreichung von Speisen und Ausschank von Getränken;
Dienstleistungen, wie Reinigung der Räumlichkeiten, Zurverfügungstellung von Bettwäsche, Wechseln der Bettwäsche und anderer Gebrauchsgegenstände, Durchführung von Wartungs- und Servicearbeiten während des Gästeaufenthalts (z. B. Glühbirnentausch).
- Dauer des Vertrages (Tage, wochenweise, für Monate, für unbestimmte Zeit)
- Vertragsart und Form des Vertragsabschlusses
- Gegenstand (Schlafstelle, Wohnraum, etc.) und Umfang (Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den Beherbergungsvertrag hinaus gehen) des Vertrags

- Außendarstellung des Betriebes (äußere Bezeichnung, etc.)
- Motiv/Zweck der Unterkunft (z. B. vorrangig für touristische Zwecke)
- Bereitstellen von Gemeinschaftseinrichtungen (Sauna, Swimmingpool, etc.)
- Werbung und Werbeformen (z. B. auf Tourismusplattformen)
- Übernahme von Versicherungen, Steuern und Abgaben, wie etwa Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer, Müllgebühren
- Meldepflicht
im Falle der gewerblichen Beherbergung: binnen 24 Stunden im Gästebuch des Beherbergungsbetriebs; Rechtsgrundlage § 5 MeldeG ansonsten Anmeldung innerhalb von drei Tagen bei der Meldebehörde, durchzuführen durch den Mieter; Rechtsgrundlage § 4 MeldeG
- Regelungen über Kündigung und Kündigungsfristen

In der Praxis können durchaus auch weitere, in der obigen Aufzählung nicht vorhandene Merkmale für die Gesamtbetrachtung des Erscheinungsbildes in Betracht gezogen werden.