

Infoblatt

PRIVATZIMMERVERMIETUNG

Überblick

Bloße Überlassung von Räumen zum Ge-
brauch

Privatzimmervermietung

Reglementiertes Gastgewerbe und seine Betriebsarten

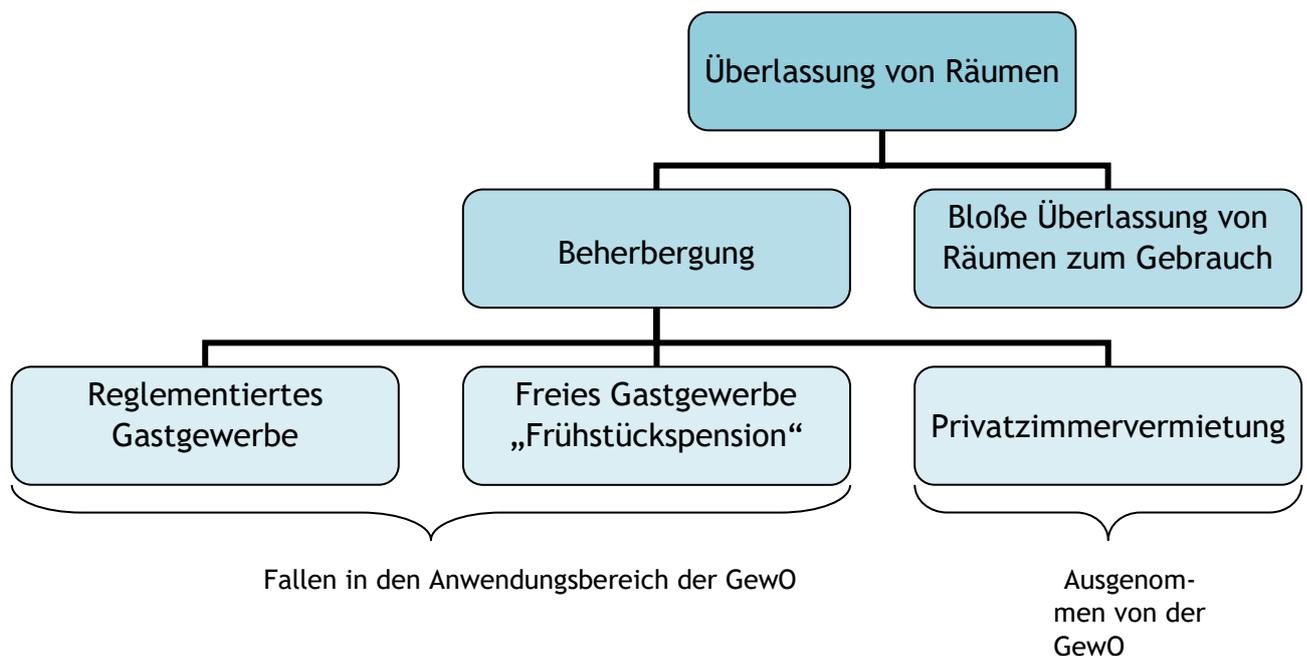
Freies Gastgewerbe und die „Frühstückspension“

ÜBERBLICK

Die Überlassung von Räumen wird in zwei Gruppen unterteilt:

1. Beherbergung und
2. Bloße Überlassung von Räumen zum Gebrauch

Bei der Beherbergung wird wiederum zwischen dem reglementierten Gastgewerbe (§ 111 Abs 1 Z 1 GewO), dem freien Gastgewerbe (§ 111 Abs 2 Z 2 und 4 GewO) und der Privatzimmervermietung unterschieden.



Eine der Beherbergung zuzuordnende Tätigkeit liegt vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden.

Unter Privatzimmervermietung versteht man die durch gewöhnliche Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten.

BLOßE ÜBERLASSUNG VON RÄUMEN ZUM GEBRAUCH

Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat mit Erkenntnis vom 23.06.1962 festgestellt, dass die bloße Raumvermietung im Allgemeinen nicht als eine der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit anzusehen ist. Somit ist das Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen keine Tätigkeit, die der GewO unterliegt.

Auch Dauermietverhältnisse, bei der Wohnräume für eine längere bzw. unbestimmte Zeit überlassen werden, begründen keinen Beherbergungsbetrieb.

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen handelt es sich nicht um bloße Raumvermietung, da meistens über die Bereitstellung von Wohnraum (inklusive Möbel, Tisch- und Bettwäsche, Ess- und Kochgeschirr etc.) hinaus eine Vielzahl von Dienstleistungen erbracht werden und andererseits das äußere Erscheinungsbild dem eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes entspricht oder zumindest nahekommmt.

Die Grenze zwischen einer bloßen Zurverfügungstellung von Wohnräumen und einem Gastgewerbe kann **nur im Einzelfall** beurteilt werden.

Folgende Merkmale können dafürsprechen, dass es sich nicht um bloße Raumvermietung, sondern um die Ausübung eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes handelt:

- Äußere Bezeichnung und die Einrichtung einer Rezeption
- Vermieter übergibt nicht nur in brauchbarem Zustand gemäß § 1096 ABGB, sondern sorgt für die unmittelbare Bezugsfähigkeit des Mietobjektes
- Dauer und Motivation des Aufenthaltes sind von touristischen Motiven geprägt
- Werbung für die Ferienwohnung
- Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa Fernsehraum, Hallenbad, Sauna, Fitnessraum
- Verpflegungsleistungen wie zB Frühstück, Ausschank und Verkauf von Getränken und Speisen
- Verkauf von Lebensmitteln
- Meldepflicht des Beherbergungsgebers gemäß § 5 MeldeG
- Erbringung von Dienstleistungen wie zB (End)reinigung, Internetanschluss, Organisation von Veranstaltungen, Informationsleistungen und Hilfestellung bei der Aufenthaltsgestaltung
- Verwendung einer Allgemeinen Geschäftsbedingung
- Zurverfügungstellung von Minibar, Safe, Radio- und Fernsehgeräten
- etc.

Bei dieser Aufzählung handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung. Für eine Zuordnung zur gewerblichen Beherbergung kommt es nicht darauf an, dass die oben aufgezählten Merkmale zahlenmäßig überwiegen, sondern auf die Bedeutung der einzelnen Merkmale bei der Beurteilung des äußeren Erscheinungsbildes.

PRIVATZIMMERVERMIETUNG

Gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 ist die Privatzimmervermietung von der Gewerbeordnung ausgenommen.

Unter Privatzimmervermietung versteht man die durch **gewöhnliche Mitglieder des eigenen Haushaltes** als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als **10 Fremdenbetten**.

Unter den Begriff „gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes“ fallen nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die im Haushalt wohnenden Familienmitglieder. Daher

dürfen keine familienfremden Personen (Dienstnehmer) für diese Tätigkeit beschäftigt werden.

Voraussetzungen für die Privatzimmervermietung

- Die Wohnräume müssen Bestandteil der Wohnung des Vermieters sein. Der **Privatzimmervermieter** muss am Standort der Privatzimmervermietung **seinen Wohnsitz** haben und die Privatzimmer müssen im **räumlichen Verbund mit der Wohnung bzw. dem Haus** stehen.
- Es dürfen **nicht mehr als 10 Betten** vermietet werden.
Wenn mehr als 10 Betten vermietet werden, ist eine entsprechende Gewerbeberechtigung erforderlich. Gewerbebehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Neben der Gewerbeanmeldung ist für die Ausübung der Beherbergung im Regelfall auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.
- Die **Betreuung** der Gäste darf nur durch die **Mitglieder des eigenen Hausstandes** als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübt werden.
- Im Gegensatz zur bloßen Wohnraumvermietung (Miethausbesitz) steht bei der Privatzimmervermietung der vorübergehende Aufenthalt der Gäste sowie das zur Verfügung stellen von Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und Nebenräume, Bettwäsche, Beheizung, etc. im Vordergrund.

Umfang von Verabreichung und Ausschank

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 sind umfasst. Das Auswählen von Speisen aus einer Speisekarte ist nicht zulässig!

Im Rahmen der Privatzimmervermietung ist somit die entgeltliche Verabreichung eines Frühstücks, sonstiger Speisen und Getränke unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien zulässig.

Nächtigungstaxe

Gemäß § 12 Abs 4 NÖ Tourismusgesetz 2010 sind auch Privatzimmervermieter **verpflichtet die Nächtigungstaxe einzuheben**.

Die jeweils gültigen Nächtigungstaxensätze erfahren Sie bei der Fachgruppe Hotellerie oder unter folgendem Link:

http://www.noel.gv.at/noel/Wirtschaft-Tourismus-Technologie/NOel_Tourismusgesetz.html

REGLEMENTIERTES GASTGEWERBE UND SEINE BETRIEBSARTEN

Gemäß § 111 Abs 1 Z 1 GewO unterliegt die Tätigkeit der Beherbergung von Gästen dem sogenannten "**reglementierten Gewerbe**", weshalb für die Ausübung ein Befähigungsnachweis erforderlich ist.

EINTEILUNG

Bei den Beherbergungsbetrieben wird zwischen folgenden Betriebsarten unterschieden:

Unter Betriebsart ist die durch eine bestimmte Anlage, Einrichtung und Ausstattung der Betriebsräume und allfälligen sonstigen Betriebsflächen und durch eine bestimmte Betriebsführung gekennzeichnete Gestaltung des jeweiligen Gastgewerbebetriebes zu verstehen. Verschiedenheiten lediglich in der Benennung begründen keine besondere Betriebsart.

Hotel

Hotels sind Gastgewerbebetriebe, die in erster Linie der Beherbergung von Gästen dienen, jedoch in der Regel auch allgemein zugängliche Verabreichungsbetriebe (zB Restaurant, Kaffeehaus, Bar) im räumlichen und organisatorischen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb einschließen. In der Regel ist das Angebot an Gästezimmern größer und deren Ausstattung besser als bei anderen Beherbergungsbetrieben. (Sperrzeit 02.00 Uhr)

Wird die Berechtigung nicht in vollem Umfang ausgeübt (zB keine Verabreichung von Hauptmahlzeiten), so bezeichnet man diese Betriebe als „Hotel garni“.

Pension

Pensionen sind Gastgewerbebetriebe mit mehr als 10 Betten, deren Tätigkeit in erster Linie auf die Gästebeherbergung abgestellt ist und deren räumlicher Umfang, sowie deren Ausstattung in der Regel nicht den Standard eines Hotels erreichen. Sie werden vielfach von Gästen aufgesucht, die auf längere Dauer verweilen als in Hotels. Die Verabreichungsbefugnisse sind auf die Pensionsgäste beschränkt. (Sperrzeit 24.00 Uhr)

Wird eine Pension mit mehr als 10 Betten ohne Verabreichung von Hauptmahlzeiten geführt, bezeichnet man diese als „Frühstückspension“.

Gasthof

Gasthöfe sind Gastgewerbebetriebe, bei denen sowohl die Beherbergung von Gästen gegenüber der Speisenverabreichung und Getränkeauschanktätigkeit überwiegen kann als auch umgekehrt. Vom Hotel unterscheidet sich der Gasthof in der Regel durch geringeren räumlichen Umfang, einfachere Ausstattung und Art der Verabreichung. (Sperrzeit 2.00 Uhr)

Aus Traditionsgründen kann es vorkommen, dass sich auch Beherbergungsbetriebe mit der Einrichtung und Ausstattung erstklassiger Hotels als "Gasthof" bezeichnen. An Fernverkehrsstraßen liegende Betriebe mit entsprechenden Parkmöglichkeiten bezeichnet man als „Motel“.

FREIES GASTGEWERBE UND DIE „FRÜHSTÜCKSPENSION“

Weiters besteht die Möglichkeit des **freien Gastgewerbes gemäß § 111 Abs 2 Z 4 GewO** in der Betriebsart „Frühstückspension“. Dieses beinhaltet die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als 10 Fremdenbetten bereitgestellt werden, und die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und den Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste.

Im Unterschied zur Privatzimmervermietung müssen die Zimmer **nicht Bestandteil der Wohnung bzw. dem Haus des Vermieters** sein. Die Speisen und Getränke dürfen nur an beherbergte Gäste verabreicht bzw. ausgeschenkt werden.

DAS BETRIEBSANLAGENVERFAHREN

Zusätzlich zur Gewerbebeanmeldung ist für gastgewerbliche Betriebe grundsätzlich eine **Betriebsanlagengenehmigung** erforderlich. Die Zuständigkeit liegt ebenfalls bei der Bezirksverwaltungsbehörde.

Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

- das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der mittätigen Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden,
- die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
- die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinflussen,
- oder eine nachhaltige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeiführen (§ 74 Abs 1 und 2 GewO).

Bei Beherbergungsbetrieben mit max. 30 Betten kann durch die Genehmigungsfreistellungsverordnung eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben sein.

Achtung!

Technische Beratungen zum Betriebsanlageverfahren sind bei der Abteilung „Umwelt, Technik, Innovation“ der Wirtschaftskammer Niederösterreich möglich.

T 02742/851 16340, F 02742/851 16399, [E umwelt.technik.innovation@wknoe.at](mailto:E.umwelt.technik.innovation@wknoe.at)

Herausgeber: Wirtschaftskammer Niederösterreich, Fachgruppe Gastronomie
Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten
Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr.
Eine Haftung der Wirtschaftskammer Niederösterreich ist ausgeschlossen.
Stand: Juni 2018