

CORONAVIRUS

INFO-SERVICE FÜR BETRIEBE



Hotellerie

Vermietung – Touristische Beherbergung

Abgrenzung zwischen reiner Raumvermietung, Privatzimmervermietung und gewerblicher Beherbergung

Abgrenzung nach dem Gewerberecht

Abgrenzung Bloße Raumvermietung – Privatzimmervermietung – Gewerbliche Beherbergung nach dem Gewerberecht

Q Bloße Raumvermietung	Privatzimmervermietung - „häusliche Nebenbeschäftigung“	Beherbergungsgewerbe	
<p>Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen (bspw. Verabreichung von Speisen, Wechseln der Bettwäsche)</p> <p>Sonstige Merkmale als weitere Abgrenzungskriterien zum Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertragsinhalt: nur Übernachtung/Übernachtung + Dienstleistungen • Vertragsdauer: Tage, wochenweise, Monate, unbestimmte Zeit • Regelungen zur Kündigung des Vertrages • Erscheinungsbild, Außendarstellung des Betriebes • Motiv/Zweck der Unterkunft: touristische Zwecke? • Werbung und Werbeformen 	<ul style="list-style-type: none"> • im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung • keine Beschäftigung haushaltsfremder Personen • max. 10 Betten • Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im Voraus bestimmten Zeiten) • Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden • kein Wellnessbereich (Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine, etc.) 	<p>freies Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 10 Betten • Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen • Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen • Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe 	<p>reglementiertes Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beherbergung von Gästen • Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken <p>Nebenrechte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf, Vermittlung, Vermietung von Waren <ul style="list-style-type: none"> ◦ insbesondere Speisen, Getränke, Lebensmittel, Reiseproviant ◦ Waren des üblichen Reisebedarfs ◦ Geschenkartikel • Anbieten und Veranstalten von bestimmten Pauschalreisen: z.B. Unterkunft+Skikarte, Unterkunft+Wellness, Unterkunft+Thermeneintritt • Massage

© FACHVERBAND HOTELLERIE

Privatzimmervermietung

Die Privatzimmervermietung ist, da sie nach ihrer Eigenart und Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigung fällt, aus dem Anwendungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen.

Häusliche Nebenbeschäftigung bedeutet, dass die Tätigkeit der Zimmervermietung im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung neben der Führung des eigenen Haushalts stattfindet.

Die Gäste müssen somit in demselben Haus aufgenommen werden, in dem der Privatzimmervermieter auch tatsächlich wohnt. (Protokoll der Bundesgewerbereferententagung 2017; www.bdmw.gv.at)

Zudem ist maßgeblich, dass es sich bei der häuslichen Nebenbeschäftigung um eine, im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten, dem Umfang nach untergeordnete Tätigkeit handeln muss.

Weiters ist gesetzlich klar geregelt, dass die Grenze für die im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung zulässige Vermietung bei 10 Gästebetten liegt. (Art III B-VG-Nov BGBl 1974/444)

Die Zimmervermietung darf durch die „gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes erfolgen“, wozu neben den im Haushalt wohnenden Familienmitgliedern auch Personen zählen, die ständig dem Haushalt der Familie angehören, wie bspw. eine Bedienerin. (VwGH Slg 5364 A (1960))

Das Verabreichen von Speisen ist ohne Auswahlmöglichkeit und zu im Voraus bestimmten Zeiten möglich. Der Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden ist im Rahmen der Privatzimmervermietung ebenso möglich.

Die Zurverfügungstellung eines Wellnessbereichs an ständig wechselnde Fremdgäste geht über den Aufwand einer häuslichen Nebenbeschäftigung hinaus.

Bloße Raumvermietung

Für die Abgrenzung der bloßen Raumvermietung von der gewerblichen Beherbergung gibt es keine ausdrückliche gesetzliche Regelung. In ständiger Rechtsprechung hält der Verwaltungsgerichtshof fest, dass die Beurteilung ob eine gewerbliche Beherbergung vorliegt oder nicht, eine Einzelfallentscheidung ist. Allerdings haben sich durch zahlreiche (höchst-)gerichtliche Entscheidungen maßgebliche Kriterien herausgebildet, die für eine Abgrenzung herangezogen werden können.

Zur Beurteilung der jeweiligen (Vermietungs-) Tätigkeit, kann man sich daher zwei wesentliche Fragen stellen:

1. Werden zusätzlich zu der Zurverfügungstellung von Wohnraum auch DIENSTLEISTUNGEN angeboten?

&

2. Welche SONSTIGEN MERKMALE beschreiben die zu prüfende Tätigkeit?

- Werden gleichzeitig mit der Vermietung von Wohnraum auch Dienstleistungen erbracht die üblicherweise mit einer Beherbergung in Zusammenhang stehen, dann liegt eine gewerbliche Beherbergung vor.
- Auch ein geringes Ausmaß an Dienstleistungen, die üblicherweise im Zusammenhang mit der Beherbergung von Gästen stehen, kann ausreichend sein, damit eine gewerbliche Beherbergung vorliegt.
- Auch wenn es an zusätzlichen Dienstleistungen fehlt, kann es sich aufgrund der sonstigen Merkmale der Tätigkeit um eine gewerbliche Beherbergung handeln.
- Die Zurverfügungstellung von Inventar schadet, für sich alleine gesehen, der Einstufung als reine Raumvermietung zwar nicht, die obigen drei Punkte sind allerdings zu beachten.

Es ist bei der Beurteilung ob eine Vermietung oder eine Beherbergung vorliegt daher im Einzelfall auf das Zusammenwirken aller genannten Merkmale und Umstände zu achten. Es kommt nicht darauf an, ob die genannten Kriterien zahlenmäßig überwiegen.

Tipp!

Weitere Informationen:

- Beispiele aus der Judikatur zur Abgrenzung
- Dienstleistungen die mit einer Beherbergung stehen und sonstige Merkmale die für eine gewerbliche Beherbergung sprechen

Achtung!

Der Oberste Gerichtshof hat zur Vermietung zu touristischen Zwecken zwei wesentliche Urteile erlassen. Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem Obersten Gerichtshof (OGH 5 Ob 59/14h) erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde. Für eine Umwidmung ist die Einwilligung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. (OGH 5 Ob 59/14h)

Auch bei tageweiser Untervermietung muss man sich an die Regeln der Mietzinsbildung halten. Ansonsten ist der Kündigungsgrund „Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“ verwirklicht. (OGH 7 Ob 189/17w)

Beherbergungsgewerbe

Freies Beherbergungsgewerbe

„Freies“ Beherbergungsgewerbe“ bedeutet, dass ein Gewerbe angemeldet wird, für das aber kein Befähigungsnachweis zu erbringen ist.

Im Rahmen dieser Gewerbeberechtigung dürfen

- maximal zehn Fremdenbetten bereitgestellt,
- Frühstück und kleine Imbisse angeboten und nichtalkoholische Getränke und Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie
- gebrannte geistige Getränke als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste ausgedient

werden.

Reglementiertes Beherbergungsgewerbe

Eine Gewerbeberechtigung für das reglementierte Gastgewerbe ist erforderlich, wenn der Umfang des Freien Gastgewerbes überschritten wird. In diesem Fall ist bei der Gewerbeanmeldung nachzuweisen, dass man über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt. Man spricht dabei von einem Befähigungsnachweis. Dieser kann entweder schon durch eine Ausbildung (bspw. Schule inklusive 12-wöchigem Praktikum) oder durch Ablegung der Befähigungsprüfung für das Gastgewerbe erbracht werden.

Tipp!

[Nähere Infos zum Befähigungsnachweis](#)

Weitere Informationen zu Gewerbe- und Betriebsanlagenrecht, Raumordnung, Steuern und Abgaben, Sozialversicherung, Meldepflichten und Brandschutz finden Sie in unserer

[> Infobroschüre](#)