

Ort, Datum:  
Salzburg, 21.05.2021

Zahl:  
405-6/216/1/6-2021  
405-6/217/1/6-2021

Betreff:

**AB und AM AA, AD AE;**

Verfahren gemäß Gewerbeordnung (Berufsrecht) - Beschwerden

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Ing. Dr. Adalbert Lindner über die Beschwerde von AB AA und AM AA (AN), AF, AD AE, vertreten durch Rechtsanwältin AG, AI, AD AE, gegen die Straferkenntnisse der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau (belangte Behörde) vom 18.11.2020, Zahlen xxx (405-6/216/1/6-2021) und yyy (405-6/217/1/6-2021),

### zu Recht erkannt:

- I. Den Beschwerden wird Folge gegeben, die angefochtenen Straferkenntnisse behoben und die Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs 1 Z 1 VStG eingestellt.
- II. Gemäß § 52 Abs 8 VwGVG haben die Beschwerdeführer keinen Beitrag zu den Kosten der Beschwerdeverfahren zu leisten.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

### **Verfahrensgang und Beschwerdevorbringen:**

Mit den Straferkenntnissen vom 18.11.2020, Zahlen xxx und yyy, verhängte die belangte Behörde über die Beschwerdeführer jeweils wegen einer Verwaltungsübertretung gemäß § 366 Abs 1 Z 1 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) eine Geldstrafe in Höhe von € 350 (Ersatzfreiheitsstrafe: 48 Stunden). Den Beschwerdeführern wurde wörtlich Folgendes vorgeworfen:

*„Sie kündigen zumindest am 07.10.2020 im Internet auf der Buchungsplattform zzz mit den Worten 'Liebe Gäste, wir freuen uns, dass Sie sich für unser Appartement interessieren.....The Apartment liegt im südlichen AE. Die Ferienwohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss unseres Einfamilienhauses. Über eine separate Außentreppe gelangt man in den Vorraum im Obergeschoss und dann über eine Innentreppe weiter ins Dachgeschoss. Die Wohnung ist ca. 60 m<sup>2</sup> groß. Die Küche ist ausgestattet mit einer Nespresso Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Herd und Backofen...' die Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart Appartementhaus in AD AE, AF, und somit eine den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an, obwohl sie nicht im Besitz einer entsprechenden Gewerbeberechtigung sind und das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen oder bei Ausschreibungen der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten ist.“*

In den dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerden, die sich auf inhaltliche Rechtswidrigkeit und auf Rechtswidrigkeit infolge der Verletzung von Verfahrensvorschriften stützen, wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die der Behörde übermittelten Stellungnahmen betreffend Rechtfertigungsgründe in den Akten nicht Eingang gefunden hätten, weiters verfüge der Erstbeschwerdeführer über die fachliche Qualifikation zum Antritt des Gastgewerbes, darüber hinaus sei die Privatzimmervermietung von der Gewerbeordnung ausgenommen und könnten durch die Raumordnungsnovelle 2017, die den Anwendungsbereich der Privatzimmervermietung entsprechend den geänderten Nutzungsansprüchen der Vermieter und Gäste angepasst habe, selbstständige Wohnungen als Wohneinheiten qualifiziert werden. Es könnte daher auch in einem Geschoßwohnbau die Privatzimmervermietung in mehreren Wohnungen durchgeführt werden, sofern der Vermieter seinen Hauptwohnsitz dort habe. Die Beschwerdeführer hätten ihren Hauptwohnsitz in dem Objekt, in dem sich auch die Ferienwohnung im Ausmaß von 58,43 m<sup>2</sup> befände. Weitere Objekte würden von den Beschwerdeführern nicht vermietet, auch erfolge die Betreuung der Wohnung durch die Beschwerdeführer selbst, es würden keine weiteren im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Dienstleistungen erbracht, es existieren keine Rezeption und keine Gemeinschaftseinrichtungen, auch würden keine Verpflegungsleistungen angeboten. Da keine eigene Heizungsanlage bestehe und die Unterkunft auch über keinen Mengenverbrauchszähler betreffend dem Brauchwasser verfüge, könne ein räumliches Naheverhältnis zweifelsfrei angenommen werden. Die touristische Nutzung

der Wohnung sei bei der Gemeinde AE angemeldet worden und habe diese die touristische Nutzung im Rahmen der Privatzimmerregelung mit Schreiben vom 09.06.2020 für zulässig erklärt. Die Fremdenunterkünfte würden ordnungsgemäß gemeldet und die daraus resultierenden Abgaben entrichtet, eine Steuernummer sei vergeben worden. Auch hätten die Beschwerdeführer vor Anmeldung der Privatzimmervermietung sowohl bei der Gemeinde AE als auch bei der Wirtschaftskammer, Außenstelle AO, Erkundigungen eingeholt und sei ihnen mitgeteilt worden, dass dies als Privatzimmervermietung rechtlich zulässig sei. Wäre die Auskunft erteilt worden, dass für die Vermietung dieser Ferienwohnung die Einholung einer Gewerbeberechtigung Voraussetzung sei, hätte dies der Erstbeschwerdeführer aufgrund seiner bestehenden fachlichen Befähigung veranlasst. Es werde der Antrag gestellt, der Beschwerde Folge zu geben und die Straferkenntnisse ersatzlos zu beheben und die Verwaltungsstrafverfahren einzustellen.

Am 25.03.2021 wurde eine mündliche Verhandlung in Anwesenheit der Beschwerdeführer und ihres Vertreters durchgeführt. Ein Vertreter der belangten Behörde erschien nicht. Von den Beschwerdeführern wurde festgehalten, dass das seit ca. Jänner 2020 (bis zum Beginn der Covid-Pandemie) vermietete Appartement bzw. Zimmer ausschließlich über die Treppe im Außenbereich zugänglich sei, dass allerdings Stromzähler, WLAN, Wasserzähler usw. nur jeweils einmal für das ganze Objekt vorhanden seien. Auch würde ein Lagerraum (z.B. für Ski) und ein Carport gemeinsam genutzt. Die Schneeräumung würde für das gesamte Objekt von den Beschwerdeführern durchgeführt, zur Müllentsorgung bestehe eine gemeinsame Mülltonne. Frühstück und Speisen würden in keiner Form angeboten, allerdings wird Bettwäsche bereitgestellt, eine Reinigung während des Aufenthaltes erfolge aber nicht. Eine Kontrolle bei Abreise der Gäste finde statt. Die Mietfrequenz werde durchschnittlich im Bereich von vier bis sieben Nächten angenommen. Die Vermietung sei auch beim Land Salzburg gemeldet worden und eine eigene Identifikationsnummer vergeben worden, die dann bei den Angeboten bzw. Werbeplattformen ersichtlich sei. Vom Finanzamt sei eine Transaktionsnummer vergeben worden.

Der Zweitbeschwerdeführer trage seit dem 05.09.2020 den Nachnamen AA, vorher sei sein Nachname AN gewesen.

### **Sachverhalt und Beweiswürdigung:**

Die Beschwerdeführer vermieten seit Jänner 2020 im Rahmen touristischer Beherbergung in ihrem Einfamilienhaus eine eingegliederte Ferienunterkunft im Ausmaß von 58,43 m<sup>2</sup> (4 m<sup>2</sup> Vorraum, 41,42 m<sup>2</sup> Wohnbereich, 9,51 m<sup>2</sup> Bad und 3,50 m<sup>2</sup> Balkon) unter der Adresse AF, AD AE. Diese Ferienunterkunft (für unter zehn Gäste) wurde auch im Internet auf der Buchungsplattform zzz beworben. Von den Beschwerdeführern wird als durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste zwischen vier und sieben Nächten angenommen.

Das Einfamilienhaus wird auch von den Beschwerdeführern bewohnt und ist dies ihr Hauptwohnsitz. Die im Ober- und Dachgeschoß befindliche Ferienunterkunft ist ausschließlich durch eine Treppe im Außenbereich zugänglich. Für das gesamte Objekt besteht eine gemeinsame Heizungsanlage sowie eine gemeinsame Wasser-, Strom- und Internetversorgung. Eine gesonderte Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht. Sowohl für die Gäste als auch für die Beschwerdeführer stehen eine gemeinsame Mülltonne, ein gemeinsamer Lagerraum (zum Abstellen von zB Ski) und ein gemeinsames Carport zur Verfügung. Die Schneeräumung erfolgt durch die Beschwerdeführer für das gesamte Objekt. Sonstige Leistungen neben der Vermietung - außer dem Bereitstellen von Bettwäsche - wie beispielsweise Frühstück oder Ausschank und Verkauf von Getränken und Speisen werden nicht angeboten. Die Unterkunft wird während der Aufenthaltszeit der Gäste von den Beschwerdeführern nicht gereinigt, eine Kontrolle des Objektes bei Abreise der Gäste findet statt.

Vor Anmeldung der Privatzimmervermietung haben die Beschwerdeführer sowohl bei der Gemeinde AE wie auch bei der Wirtschaftskammer, Außenstelle AO, Erkundigungen eingeholt und wurde ihnen mitgeteilt, dass die von ihnen angedachte touristische Nutzung dieses Apartments bzw Zimmers im Rahmen der Privatzimmervermietung rechtlich zulässig ist und daher die Bestimmungen der Gewerbeordnung für dieses Objekt nicht anzuwenden sind. Auch wurde an die Beschwerdeführer eine Identifikationsnummer nach Meldung beim Land Salzburg vergeben. Diese Identifikationsnummer ist auch bei den Angeboten und auf dem Werbepattform ersichtlich. Weiters wurde die Privatzimmervermietung beim Finanzamt gemeldet und auch eine eigene Transaktionsnummer vergeben. Die entsprechenden Abgaben wurden geleistet.

Festgestellt wird, dass weitere Objekte von den Beschwerdeführern nicht vermietet werden.

Festgehalten wird, dass der Erstbeschwerdeführer die höhere Bundeslehranstalt für Tourismus und Wirtschaftliche Berufe besuchte und am x.x.19xx die Reifeprüfung ablegte. Im Zuge dieser Fachausbildung wurde vom Erstbeschwerdeführer ein dreimonatiges Praktikum in AP absolviert.

In beweiswürdiger Hinsicht ist festzuhalten, dass sich die Feststellungen widerspruchsfrei aus dem Inhalt des behördlichen Aktes in Zusammenschau mit dem glaubwürdigen Vorbringen der Beschwerdeführer sowie den Ermittlungsergebnissen - vor allem aus der mündlichen Verhandlung - im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergeben haben. Aus dem in Kopie vorgelegten Reifeprüfungszeugnis vom x.x.19xx sowie dem Praktikantenzeugnis des Hotel AQ, AP, vom w.w.19ww konnten die entsprechenden Feststellungen zur Berufsausbildung des Erstbeschwerdeführers getroffen werden. Aufgrund des Schreibens der Gemeinde vom 09.06.2020 konnte festgehalten werden, dass seitens der Gemeinde AE die Ansicht vertreten wird, dass eine touristische Beherbergung im Sinne

der Privatzimmervermietung laut Salzburger Raumordnungsgesetz im Objekt AF, AD AE zulässig sei. Die Feststellung, dass eine derartige Unterkunft mit ca 58 m<sup>2</sup> nur für unter zehn Gäste möglich ist, ergibt sich aus der Lebenserfahrung in Bezug auf Ferienunterkünfte dieser Größenordnung.

Festzuhalten ist, dass obiger Sachverhalt nur insofern wiedergegeben wurde, als er für diese Entscheidung relevant ist.

### **Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat hiezu erwogen:**

#### Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen lauten:

Gemäß § 50 VwGVG hat, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden.

Nach § 38 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art 130 Abs 1 B-VG die Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 ... und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, welche die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Gemäß § 1 Abs 4 Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994 gilt auch eine einmalige Handlung als regelmäßige Tätigkeit, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert. Das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen oder bei Ausschreibungen wird der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten.

Gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 ist dieses Bundesgesetz auf die nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigungen fallenden und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebenen Erwerbszweige nicht anzuwenden.

Gemäß § 94 Z 26 GewO 1994 ist Gastgewerbe ein reglementiertes Gewerbe.

Gemäß § 111 Abs 1 Z 1 und 2 GewO 1994 bedarf es für die Beherbergung von Gästen und die Verabreichung von Speisen jeder Art und den Ausschank von Getränken einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe (§ 94 Z 26).

Gemäß § 5 Z 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 bedeutet der Begriff Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben.

Gemäß § 5 Abs 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG genügt, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten. Fahrlässigkeit ist bei Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, daß ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Gemäß § 5 Abs 2 VStG entschuldigt Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift, der der Täter zuwidergehandelt hat, nur dann, wenn sie erwiesenermaßen unverschuldet ist und der Täter das Unerlaubte seines Verhaltens ohne Kenntnis der Verwaltungsvorschrift nicht einsehen konnte.

Rechtlich folgt daraus:

Grundsätzlich bedarf es gemäß § 111 Abs 1 Z 1 und 2 GewO 1994 für die Beherbergung von Gästen einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe. Auch das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit an einen größeren Kreis von Personen wird der Ausübung des Gewerbes gleichgehalten (§ 1 Abs 4 zweiter Satz GewO 1994). Hingegen sind die Bestimmungen der Gewerbeordnung nicht anzuwenden, wenn es sich um häusliche Nebenbeschäftigungen, die von den Mitgliedern des eigenen Haushaltes betrieben werden, handelt (§ 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994). Darunter fällt auch die Privatzimmervermietung.

Die im Spruch der Straferkenntnisse der belangten Behörde festgehaltene Ankündigung auf der Buchungsplattform zzz wäre als ein Anbieten eines Objektes im Rahmen der gewerblichen Beherbergung anzusehen, wenn auf diesen Sachverhalt die Bestimmungen der Gewerbeordnung anzuwenden wären.

Sache des Verfahrens ist daher die Überprüfung, ob eine rechtmäßige Privatzimmervermietung vorliegt, bei der gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 die Bestimmungen der Gewerbeordnung nicht zur Anwendung kommen.

Maßgeblich für die Qualifikation einer Tätigkeit als häusliche Nebenbeschäftigung (zB Privatzimmervermietung) ist iSd § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 die Eigenart und die Betriebsweise der betreffenden Tätigkeit, wobei die Gesetzesmaterialien (RV, 395 BlgNR, 13. GP, 106) darauf hinweisen, "dass es sich um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfange nach untergeordnete Erwerbstätigkeit handeln muss". Vergleichsmaßstab für die Unterordnung der Nebenbeschäftigung sind daher nicht eine weitere Erwerbstätigkeit, sondern die anderen häuslichen Tätigkeiten. Im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten, das sind die in einem Haushalt bei Durchschnittsbetrachtung anfallenden Tätigkeiten, darf die häusliche Nebenbeschäftigung eine umfänglich nur untergeordnete Rolle einnehmen; auf die im konkreten Fall tatsächlich zu besorgenden häuslichen Tätigkeiten kommt es dabei nicht an, weil diese für den hier relevanten typischen Umfang der häuslichen Nebenbeschäftigung nichts besagen können. Es ist daher

für die Qualifikation einer Erwerbstätigkeit als häusliche Nebenbeschäftigung nicht relevant, ob die aus dieser Erwerbstätigkeit erzielten Einkünfte die einzigen Einkünfte des diese Beschäftigung Ausübenden darstellen oder ob er sonstige, diese Einkünfte überwiegende Einkünfte hat (vergleiche zB VwGH vom 17.02.2004, 2002/06/0132).

Augenscheinlich ist – wie sich aus dem Sachverhalt ergibt –, dass die Tätigkeit, der reinen Vermietung der gegenständlichen ca 58 m<sup>2</sup> großen Unterkunft, im Verhältnis zu den sonstigen häuslichen Tätigkeiten in einem Einfamilienhaus von untergeordneter Qualität ist, zumal keine Verköstigung stattfindet und nicht einmal Reinigungstätigkeiten während der Vermietung durch die Beschwerdeführer durchgeführt werden. Es verbleiben vor allem organisatorische Aufgaben (wie nachträgliche Kontrolle bei der Abreise), die im Verhältnis zu sonstigen gewöhnlichen Tätigkeiten in einem Haushalt (regelmäßige Reinigung und Wartung, Einkauf und Zubereitung von Speisen etc.) nur einen geringen Arbeits- und Zeitaufwand erfordern.

Es ist allein aus diesen Überlegungen heraus davon auszugehen, dass gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 die Tätigkeit der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der touristischen Vermietung als häusliche Nebenbeschäftigung zu werten ist.

Weitere Überlegungen sind im Zusammenhang mit § 5 Z 10 ROG 2009 anzustellen. Danach können im Rahmen der Privatzimmervermietung bis zu 10 Personen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben, beherbergt werden. Die gegenständlich vermietete Unterkunft ist als eine Wohneinheit zu verstehen, die sich im Hausverband der Beschwerdeführer befindet. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem vermieteten Objekt einerseits und dem gesamten Einfamilienhaus gegeben ist, da eindeutig ein räumliches Naheverhältnis zwischen dem Appartement mit dem restlichen Gebäude besteht (sie befinden sich nicht nur unter einem Dach, sondern es bestehen ein gemeinsamer Lagerraum, ein gemeinsames Carport, gemeinsame Außenflächen, die als Ganzes gegebenenfalls von Schnee gereinigt werden, eine Mülltonne). An diesem Umstand kann der Zugang durch eine separate Außentreppe nichts ändern, zumal sich erfahrungsgemäß auch bei Einfamilienhäusern des Öfteren mehrere Zugänge befinden und im Innenbereich Abtrennungen. Der funktionelle Zusammenhang des Appartements mit dem Restgebäude erschließt sich auch aus der Tatsache, dass es keine eigenen Zähler für diese Unterkunft in Bezug auf Wasser- und Stromverbrauch gibt und auch nur eine Heizanlage und eine Internetverbindung für das gesamte Einfamilienhaus bestehen.

Diesbezüglich darf auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 30.07.2020, Zahl 405-3/672/1/11-2020, verwiesen werden. Demnach ist *„ein zu enges Begriffsverständnis des ‚Hausverbandes‘ im Sinne einer räumlichen Einheit des Wohnobjektes und jenes Objektes, in welchem die touristische Beherbergung als Privatzimmervermietung ausgeübt wird, wäre in Ansehung der durch die Bestimmung des § 31b ROG bewirkten Beschränkung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsgarantie*

*als problematisch zu beurteilen". In Bezug auf die Definition der Privatzimmervermietung im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 führt die oben erwähnte Entscheidung aus: „Hätte sich der Landesgesetzgeber bei der Begriffsdefinition der Privatzimmervermietung lediglich auf Wohneinheiten im ‚Haus‘ in welchem der Privatzimmervermieter seinen Hauptwohnsitz hat, beschränken wollen (in Form von Objektidentität) hätte er wohl eher den Begriff ‚Haus‘ oder ‚Gebäude‘ als den Begriff ‚Hausverband‘ gewählt. Der Begriff ‚Verband‘ indiziert schließlich eine Mehrzahl an Gebäuden (vgl dazu auch Schmidjell/Ginzinger, Salzburger Raumordnungsgesetz 2018, Gesetzestext/Kommentar/Information/Anmerkung, S 35). Schließlich ist auch aus der gewählten Formulierung des Landesgesetzgebers in den Gesetzesmaterialien (vgl RV 307 BlgLT 5. Session 15. GP, S 49) ‚bis zu einem gewissen Teil dem Hausverband des Vermieters angehören‘ abzuleiten, dass der Landesgesetzgeber die zur Privatzimmervermietung herangezogene Unterkunft nicht als räumliche Einheit oder Objektidentität angeordnet sehen wollte, sondern eben ‚nur‘ ein räumliches Naheverhältnis (‚bis zu einem gewissen Teil‘) herstellen wollte.“*

Danach könne von einem „Hausverband“ ausgegangen werden, wenn auch das Wohnhaus und das Gebäude, in dem die Privatzimmervermietung ausgeübt wird, unterschiedlich sind, solange der funktionelle Zusammenhang und das räumliche Naheverhältnis bestehen.

Wenn sogar bei getrennten Gebäuden, die notwendigerweise separate Eingänge haben, von einem „Hausverband“ gesprochen werden kann, dann kann erst recht bei einer Unterkunft in einem Einfamilienhaus trotz getrenntem Eingang bei sonstigem funktionellem Zusammenhang (der wie oben dargestellt gegeben ist) von einem „Hausverband“ ausgegangen werden und scheint demnach auch nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 eine Privatzimmervermietung zulässig.

Da die Vermietung der gegenständlichen Unterkunft durch die Beschwerdeführer als Privatzimmervermietung zu werten ist, sind gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 die Bestimmungen der Gewerbeordnung - trotz der im Internet erfolgten Ankündigung der Vermietung - nicht anzuwenden.

Darüber hinaus kann auch noch festgehalten werden, dass aufgrund der Nachfragen der Beschwerdeführer an geeigneten Stellen, bei der Wirtschaftskammer, Außenstelle AO und bei der Gemeinde AE (hier schriftlich) übereinstimmend festgehalten wurde, dass bei dem gegenständlichen Objekt eine Privatzimmervermietung rechtmäßig sei. Damit sind die Beschwerdeführer einer allfälligen Sorgfaltsverpflichtung nachgekommen und könnte eine Bestrafung, auch wenn objektiv der Tatbestand der vorgeworfenen Verwaltungsübertretung vorliegen würde, mangels Verschulden (entschuldbarer Rechtsirrtum) nicht erfolgen (zB VwGH vom 07.05.2020, Ra 2018/04/0146).



Im Ergebnis war somit den Beschwerden Folge zu geben, die Straferkenntnisse aufzuheben und die Strafverfahren einzustellen.

**Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:**

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte - bezogen auf den Einzelfall - zu beurteilen, ob der angefochtene Bescheid materiell- und verfahrensrechtlich rechtmäßig war. Mit seiner Entscheidung weicht das Landesverwaltungsgericht weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vgl die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Gerichtshofes. Weiters ist die zu den maßgebenden materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, soweit relevant, auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und liegen keine sonstigen Hinweise für eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.