

Geschäftszeichen:

LVwG-2024/25/2677-3

Ort, Datum:

Innsbruck, 11.11.2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Hohenhorst über die Beschwerde von AA, Adresse 1, **** Z vom 04.10.2024, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 10.09.2024, AZ: ***, betreffend Anzeige nach dem Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

zu Recht:

1. Der Beschwerde wird insofern **Folge gegeben**, als der bekämpfte Bescheid dahingehend abgeändert wird, dass die Anzeige von AA vom 29.01.2024 über die beabsichtigte Vermietung gemäß § 4 Abs 1 Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz bestätigt wird.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Im bekämpften Bescheid untersagte der Bürgermeister der Gemeinde Z gemäß §§ 2 und 4 Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz 1959 in der Fassung LGBl Nr 96/2021 Frau AA die Ausübung der Privatzimmervermietung auf Grundlage der Anzeige vom 29.01.2024 mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 2 Abs 1 lit a leg cit).

Dagegen hat AA fristgerecht Beschwerde erhoben, in welcher sie zusammengefasst ausführt, dass im Gebäude Adresse 2 bereits seit mehreren Jahrzehnten rechtmäßig die Privatzimmervermietung durch ihre Schwiegereltern bzw nunmehr ihre Schwiegermutter ausgeübt werde. Ihr Mann und sie hätten im Jahr 1999 ihr Haus direkt neben dem Haus der Schwiegereltern gebaut. Seit dem Tod des Schwiegervaters im Jahr 2022 sei ihr Ehemann auch

Eigentümer dieses Hauses geworden. Mit dem Älterwerden der Schwiegermutter habe sie diese in den letzten Jahren im Haushalt und bei der Privatzimmervermietung immer mehr unterstützt, zumal sie ja unmittelbar daneben wohne. Es sei daher beabsichtigt, dass die Privatzimmervermietung künftig durch sie erfolgen sollte. Deshalb habe sie mit der Eingabe vom 29.01.2024 die von ihr künftig beabsichtigte Privatzimmervermietung angezeigt, da ein gemeinsamer Hausstand mit den Gebäuden mit den Adressen Adresse 1 und Adresse 2 gegeben sei. Auf die in ihrem Fall konkret gegebenen Umstände sei die belangte Behörde nicht eingegangen und reduzierten sich die Ausführungen darauf, dass sie mit ihrer Familie nicht in dem Gebäude lebe, in dem sich die zu vermietenden Räume befänden. Die belangte Behörde habe dabei auch auf eine veraltete Rechtsprechung des VwGH verwiesen und die Novelle des Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes in LGBl Nr 96/2021 außer Acht gelassen. Nach der vormals geltenden Rechtslage hätten die zu vermietenden Wohnräume Bestandteile der Wohnung des Vermieters sein müssen. Gemäß dem nunmehr geltenden § 2 Abs 1 lit a dürfe die Beherbergung von Gästen unter anderem dann ausgeübt werden, wenn die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören. Dies ist laut dem Gesetzestext jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden. Durch das Wort „jedemfalls“ sei die Vermietung im selben Haus jedoch nicht ausschließliche Voraussetzung dafür, sondern habe im Wege einer Einzelfallprüfung geklärt zu werden, ob die konkret gegebenen Umstände für einen gemeinsamen Hausstand vorliegen oder nicht. Laut herrschender Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts sei die Vermietung von Wohnungseinheiten im eigenen Haus, die von der Wohnungseinheit des Vermieters getrennt sind, noch zulässig. Die Privatzimmervermietung falle unter den Begriff der häuslichen Nebenbeschäftigung im Sinn des § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994. Demnach wäre die Gewerbeordnung auf solche Erwerbszweige nicht anzuwenden, die von den gewöhnlichen Mitgliedern des eigenen Hausstandes betrieben werden. Im Falle der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.05.2022, Ro 2021/05/0012, habe die Vermieterin ihren Hauptwohnsitz rund 120 km vom Vermietungsobjekt entfernt gehabt. Bei der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 13.09.2022, ***, habe die Vermieterin ihren Hauptwohnsitz in Y gehabt. Darauf, dass in ihrem Fall nur wenige Meter zwischen dem Gebäude, in dem sie wohne, und den vermieteten Räumlichkeiten lägen, wäre die belangte Behörde mit keinem Wort eingegangen. Nach § 2 Abs 1 Z 9 GewO setze die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung somit ein Naheverhältnis zum Hausstand des Vermieters voraus. Deswegen habe der Gesetzgeber in seiner letzten Novelle in LGBl Nr 96/2021, nunmehr die Formulierung gewählt, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssen. Deshalb könne der älteren höchstgerichtlichen Rechtsprechung, wonach der Vermieter in derselben Wohnung wohnen müsste wie die Gäste, keine Relevanz mehr zukommen. Es bestehe nunmehr das Erfordernis einer räumlichen Verbindung mit der Vermieterwohnung, bei der konkreten Einzelfallprüfung umso weniger Gewicht zukomme, je ausgeprägter die funktionelle Verbindung ist (VwGH 20.06.2023, Ro 2020/06/0092). Daraus ergäbe sich, dass die vermieteten Räumlichkeiten nicht zwingend sich im selben Haus befinden müssten, in dem auch der Vermieter wohnt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müsse nur eine räumlich funktionale Verbindung gegeben sein, was im Gegenstandsfall auch vorliege. Damit seien im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen des § 2 Abs 1 lit a Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz erfüllt. In ihrem Fall sei die geforderte räumliche Nähe

dadurch gegeben, da beide Gebäude unmittelbar nebeneinander lägen und sich auf ihrem Grundstück auch die Parkplätze der Gäste für die Vermietung im Nebenhaus befänden. Die Häuser Adresse 1 und 29 bildeten zwischenzeitlich auch in funktioneller Hinsicht einen gemeinsamen Hausstand im Sinn des § 2 Abs 1 lit a leg cit.

Bereits einige Jahre vor dem Tod ihres Schwiegervaters habe ihr Mann alle im und um das Haus der Schwiegermutter anfallenden Arbeiten übernommen (Rasen mähen, Reparaturen im und am Haus, usw). Der Gästeparkplatz werde auch von ihrem Mann im Winter geräumt und das ganze Jahr sauber gehalten. Das Haus, in dem ihre Schwiegermutter ständig wohne, werde auch von ihrer Familie genützt. So würden dort ihre Gartenmöbel sowie der Anhänger, Fahrräder, Rasenmäher in der dortigen Garage eingestellt. Aufgrund des Alters der Schwiegermutter habe sie auch in den letzten Jahren zunehmend mehr und mehr im Haushalt und bei den Arbeiten der Privatzimmervermietung diese unterstützt (Einkaufen, Reinigung der Zimmer und der Ferienwohnung, usw). Auch stünden sie und ihr Mann für die Gäste immer als Ansprechpartner zur Verfügung. Ihre Gäste seien großteils Stammgäste, die teilweise schon in der dritten Generation zu ihnen kommen. Neben der räumlichen Nähe sei auch eine funktionale Verbindung gegeben, sodass ein gemeinsamer Hausstand erfüllt wäre. Die mit der Privatzimmervermietung im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten würden nur von ihr alleine als Mitglied des eigenen Hausstandes ausgeübt.

Sie beantrage deshalb eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes in der Sache selbst und Bestätigung ihrer Anzeige der Privatzimmervermietung gemäß § 4 Abs 1 Tiroler Privatzimmervermietungsgesetz, in eventu Aufhebung des angefochtenen Bescheides und Zurückverweisung an die Erstbehörde zur neuerlichen Entscheidung.

Dazu erstattete die belangte Behörde ihre Gegenäußerung vom 28.10.2024, in welcher zusammengefasst zum Ausdruck gebracht wird, dass durch die Gesetzesnovelle keine Rede davon sein könne, dass jemand als Einzelperson einen Hausstand in mehreren Häusern haben kann. Der häusliche Zusammenhang zwischen der Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste müsse gewahrt bleiben. Deshalb müssten auch die Wohnräume zum Hausstand des Vermieters gehören. Dies sei jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste in dem selben Haus im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters aufgenommen werden. Es sei deshalb eine restriktive Auslegung aus verfassungsrechtlicher Sicht notwendig und werde beantragt, der Beschwerde keine Folge zu geben.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht führt die Beschwerdeführerin zusätzlich zu den Ausführungen in ihrem Rechtsmittel noch Folgendes an:

„Bereits seit dem Jahr 1976 haben die Schwiegereltern in ihrem Haus die Privatzimmervermietung betrieben. Bau- und raumordnungsrechtlich ist alles schon damals abgeklärt worden.

Im Februar 2022 ist mein Schwiegervater verstorben und bereits viele Jahre vorher war er bereits gebrechlich; dadurch hat mein Mann nach und nach viele Arbeiten im Adresse 2 übernommen, weil es der Schwiegervater nicht mehr geschafft hat. Mein Mann hat Anfangs die Hausbetreuung von meinem Schwiegervater übernommen. Mein Mann hat im Sommer Rasen gemäht, den Garten betreut, den Müll entsorgt. Mit der Zeit habe ich auch angefangen,

dass ich bei der Schwiegermutter viele Arbeiten übernommen habe. Vor 2,5 Jahren ist mein Schwiegervater verstorben; daraufhin hat mein Mann dieses Haus geerbt. Jetzt macht mein Mann sämtliche Arbeiten im und ums Haus; die Schwiegermutter ist nunmehr auch schon 78 Jahre alt und wird auch schon gebrechlich und es ist nun so gekommen, dass ich ihr sehr viel helfe im Haus und um das Haus. Die beiden Häuser sind mit der Zeit immer mehr „verwachsen“ und es ist auch so, dass ich am Wochenende koche; die beiden Töchter von uns sind viel im Haus Adresse 2 bei ihrer Großmutter; sie übernachten fallweise auch in diesem Haus. Manchmal schläft die Großmutter auch in unserem Haus. Wenn ich für die ganze Familie inklusive der Schwiegermutter koche, so erfolgt dies teilweise in meinem Haus Adresse 1 als auch im Haus der Schwiegermutter Adresse 2.

Um den gemeinsamen Hausstand noch darzubringen, möchte ich noch darauf hinweisen, dass wir viele Sachen die uns gehören, im Haus Adresse 2 gelagert haben, zum Beispiel die Fahrräder, Schubkarren, Rasenmäher, Schneefräse oder Werkzeug. Der Parkplatz für die Gäste liegt auf dem Grundstück von unserem Haus Adresse 1, weil beim Haus Adresse 2 nicht genug Platz wäre. Teilweise übernehme auch das Wäsche waschen, wozu auch die Gästewäsche fällt. Das Frühstück richten, Zimmerputzen, wechseln der Bettwäsche machen zurzeit ich zusammen mit meiner Schwiegermutter. Meine Schwiegermutter wird jedoch zusehends körperlich schwächer, sodass immer mehr Arbeiten auf mich fallen. Beide Häuser sind familiär sehr eng verknüpft, zum Beispiel geht mein Mann öfters zum Fernsehen zu seiner Mutter ins Haus, weil wir uns darum kümmern, dass die Schwiegermutter gesellschaftlich nicht vereinsamt.

Die Privatzimmervermietung erstreckt sich bei uns sowie im Stubaital aufgrund des Gletschers fast über das ganze Jahr, eine sogenannte tote Zeit gibt es bei uns kaum. Wir betreiben nicht die Vermietung über BB oder vermieten auch keine Freizeitwohnsitze. Wir haben hauptsächlich Stammgäste, die schon teilweise in der dritten Generation zu uns kommen. Man kann jedoch auch über den Tourismusverband Zimmer bei uns buchen, eine Homepage betreiben wir auch. Wie wir unser Haus im Jahr 1999 errichteten, hatten wir davor auch eine Aufstockung des Hauses meiner Schwiegereltern angedacht, oder einen Anbau an dieses Haus. Dies hat sich jedoch nicht als realistisch erwiesen und so haben wir unser Haus auf die Nachbarparzelle gebaut.

Wenn der Verhandlungsleiter mir mitteilt, dass laut seiner Recherche laut Tiris der Abstand zwischen dem Haus Adresse 1 und dem Haus Adresse 2 acht Meter beträgt, so kann ich diese Messung vom Verhandlungsleiter bestätigen.

Die Beschwerdeführerin führt auch noch aus, dass es in Neustift Fälle gibt, wo Ehepartner ein Haus in einem anderen Ortsteil erben und sich dann ein Ehepartner im geerbten Haus mit Hauptwohnsitz meldet. Dies ist bei mir nicht der Fall, da ich mit Hauptwohnsitz im Haus Adresse 1 gemeldet bin, wo ich mit meiner Familie auch wohne. Umgehungsgeschäfte sind nicht meine Art.

In unserem Fall handelt es sich um einen Einzelfall, da die Familie derartig verknüpft ist, sowohl räumlich als auch im persönlichen Kontakt, dass mein Fall nicht als genereller Fall herangezogen werden kann.“

II. Sachverhalt:

Der Ehemann der Beschwerdeführerin, CC, geboren am XX.XX.XXXX, ist grundbücherlicher Eigentümer der Grundparzellen **1 und **2, KG Z mit den Objektadressen Adresse 2 und Adresse 1. Das Haus Adresse 2 ist das Elternhaus von CC. Seit dem Jahr 1976 haben die Eltern von CC im Haus Adresse 2 die Privatzimmervermietung betrieben. Im Jahr 1999 hat AA mit ihrem Ehemann ihr Haus mit der Objektadresse Adresse 1 auf Grundparzelle **2 errichtet. Es war ursprünglich eine Aufstockung bzw ein Anbau an das Haus Adresse 2 angedacht, die diesbezüglichen Pläne wurden jedoch fallen gelassen. Der Abstand zwischen den beiden Häusern Adresse 2 und Adresse 1 beträgt 8 m.

Im Februar 2022 ist der Schwiegervater der Beschwerdeführerin verstorben. Bereits Jahre vor dem Ableben des Schwiegervaters hat der Ehemann der Beschwerdeführerin das elterliche Haus betreut und instandgehalten. So hat CC den Garten betreut, den Schnee geräumt, den Müll entsorgt, Reparaturen am Haus vorgenommen usw. Mit dem Tod des Schwiegervaters hat der Ehemann der Beschwerdeführerin das Haus geerbt und kümmert sich seither um die Erhaltung der Häuser Adresse 1 und Adresse 2.

Die Schwiegermutter von der Beschwerdeführerin ist inzwischen 78 Jahre alt und wird gebrechlich. In den letzten Jahren hat AA ihre Schwiegermutter im Haushalt und mit der Privatzimmervermietung in zunehmendem Ausmaß unterstützt. AA und CC sind im Haus Adresse 1 mit Hauptwohnsitz gemeldet. Am Wochenende kocht die Beschwerdeführerin für die ganze Familie (ihre Familie plus Schwiegermutter). Dies geschieht sowohl im Haus Adresse 1 als auch im Haus Adresse 2. Die beiden Töchter der Beschwerdeführerin halten sich öfters im Adresse 2 bei ihrer Großmutter auf und schlafen fallweise auch bei dieser. Umgekehrt schläft die Schwiegermutter auch im Haus Adresse 1.

Manuela und CC haben im Adresse 2 auch teilweise ihnen gehörende Sachen gelagert wie zB Gartenmöbel, Fahrräder, Anhänger, Rasenmäher, Schubkarren, Schneefräse, Werkzeug und Ähnliches. Der Gästeparkplatz liegt auf dem Grundstück **2, Adresse 1. AA übernimmt auch das gemeinsame Waschen der Wäsche, wozu auch die Gästewäsche zählt. Mit ihrer Schwiegermutter zusammen richtet sie für die Gäste das Frühstück, putzt die Zimmer und wechselt die Bettwäsche für die Gäste. Sie kauft auch die Lebensmittel für die Gäste ein. Ihre Schwiegermutter wird jedoch zusehends körperlich schwächer, sodass immer mehr Arbeiten auf die Beschwerdeführerin fallen. CC hält sich auch regelmäßig im Haus seiner Mutter auf, zum Beispiel geht er öfters zu seiner Mutter, um mit dieser zusammen fern zu sehen.

Bei den Gästen der Privatzimmervermietung handelt es sich hauptsächlich um Stammgäste, die teilweise schon in der dritten Generation zur Familie kommen. Man kann jedoch auch über den Tourismusverband Zimmer buchen, eine Homepage wird ebenfalls betrieben.

Künftig sollen die mit der Privatzimmervermietung verbundenen Arbeiten ausschließlich von AA mit Unterstützung ihres Mannes durchgeführt werden. Die beiden stehen auch derzeit bereits den Gästen jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung.

III. Beweiswürdigung:

Dieser Sachverhalt ergibt sich aus den Akten des Bürgermeisters der Gemeinde Z und des Landesverwaltungsgerichtes Tirol.

Die Angaben der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung ebenso wie in der Beschwerde waren glaubwürdig, lebensnah und nachvollziehbar, weshalb nicht der geringste Grund bestand, diese in Zweifel zu ziehen.

IV. Rechtslage:

In jedem Fall ist folgende Bestimmung des Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes, LGBl Adresse 2/1959 in der Fassung LGBl Nr 96/2021, maßgeblich:

„§ 1.

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für die Privatzimmervermietung in Form der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Wohnräumen an Gäste als häusliche Nebenbeschäftigung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 9 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 65/2020

(2) Als Gäste im Sinn dieses Gesetzes gelten Personen, die nicht zum ständigen Haushalt des Vermieters gehören und die im Rahmen des Hausstandes des Vermieters gegen Entgelt zum Zweck der Erholung vorübergehend Aufenthalt nehmen.

§ 2.

Sachliche Voraussetzungen

(1) Die Beherbergung von Gästen im Sinn des § 1 darf nur unter folgenden Voraussetzungen ausgeübt werden:

a) Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

b) Die Zahl der für die Beherbergung von Gästen bereitgestellten Betten darf insgesamt zehn nicht überschreiten.

c) Die mit der Beherbergung von Gästen üblicherweise verbundenen Dienstleistungen, wie etwa die Bereitstellung von Tisch- und Bettwäsche, Geschirr, Telekommunikations- und Datendiensten, die Verabreichung von Speisen ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten und die Verabreichung von nicht alkoholischen und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters hergestellten alkoholischen Getränken, dürfen nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt werden.

(2) Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen den bau-, feuer- und sanitätspolizeilichen Vorschriften entsprechen und nach den örtlichen Verhältnissen für die Beherbergung von Gästen geeignet sein.

§ 3.

Persönliche Voraussetzungen

Der Vermieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen müssen die für die Beherbergung von Fremden erforderliche Verlässlichkeit besitzen.

§ 4.

Anzeige

- (1) Der Vermieter hat die beabsichtigte Vermietung dem Bürgermeister schriftlich anzuzeigen, der die Anzeige zu bestätigen hat.
- (2) Die Anzeige hat Angaben zur Lage, Größe und Anzahl der Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume und zur jeweiligen Anzahl der Betten zu enthalten.
- (3) Der Bürgermeister hat die Anzeige evident zu halten; er ist berechtigt, die angezeigten Räume zu besichtigen oder durch von ihm beauftragte Sachverständige besichtigen zu lassen.
- (4) Bei wesentlicher Änderung der für die Anzeige (Abs. 1) maßgebenden Umstände hat der Vermieter eine neue Anzeige zu erstatten.

§ 5.

Untersagung

- (1) Liegen die Voraussetzungen nach den §§ 2 und 3 nicht vor, hat der Bürgermeister dem Vermieter bis zur Behebung des Mangels die Privatzimmervermietung mit Bescheid zu untersagen.
- (2) In gleicher Weise ist vorzugehen, wenn sich der Mangel einer der Voraussetzungen der §§ 2 und 3 nachträglich herausstellt oder eintritt.

§ 6.

Ankündigung

Die Ankündigung der Vermietung kann durch öffentliche Hinweise, insbesondere auch über Internetportale, Online-Diensteanbieter, Kataloge und dergleichen, sowie an von der Gemeinde oder dem Tourismusverband zur Verfügung gestellten Orten erfolgen."

V. Erwägungen:

Die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der „Wohneinheiten im Hausverband“ im Sinn des § 5 Z 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Ro 2020/06/0004) ist nicht deckungsgleich auf die Begriffe „zum gemeinsamen Hausstand“ bzw „im Rahmen des Wohnungsverbandes“ nach § 2 Abs 1 lit a des Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes umzulegen.

Die unterschiedliche Absicht der beiden Landesgesetzgeber dokumentiert sich in der Salzburger Regelung, wonach die Gästezimmer bzw Wohneinheiten im Hausverband des Vermieters gelegen sein müssen, der dort seinen Hauptwohnsitz haben muss.

Die Tiroler Regelung besagt, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssen. Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden. Damit wird ein gemeinsamer Hausstand als gegeben angesehen, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes in demselben Haus aufgenommen werden. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass die Gäste nicht auch in einem anderen Haus aufgenommen werden können, wenn sich dieses im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters befindet. Ansonsten hätte statt dem Wort „jedemfalls“ im zweiten Satz des § 2 Abs 1 lit a das Wort „nur“ verwendet werden müssen. Das heißt, dass es zur Aufnahme der Gäste im selben Haus noch eine andere Möglichkeit geben können muss.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 24.05.2022, Ro 2021/05/0012, unter anderem ausgeführt, dass zum Begriff „der häuslichen Nebenbeschäftigung“, der nach den Materialien als Abgrenzung zur gewerblichen Tätigkeit (im Sinne der Gewerbeordnung) verwendet wird, auf § 2 Abs 1 Z 9 GewO abzustellen ist. Danach ist die Gewerbeordnung auf nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigung fallende und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebene Erwerbszweige nicht anzuwenden. Es kommt hinsichtlich der häuslichen Nebenbeschäftigung im Wesentlichen auf die Eigenart und die Betriebsweise an. Eine Tätigkeit ist somit nicht als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehen, wenn die geübte Betriebsweise für eine häusliche Nebenbeschäftigung nicht typisch ist. Auch wenn das Merkmal des gesetzlichen Ausnahmetatbestandes, das die Beschäftigung eine „häusliche“ zu sein hat, nicht zu eng ausgelegt werden darf, so muss es sich dennoch insofern um eine „häusliche“ Beschäftigung handeln, als sie im Rahmen des eigenen Hausstandes auszuüben ist. Weiters wird darin ausgeführt, dass die Vermietung einer Ferienwohnung im Rahmen der Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung ein räumliches Naheverhältnis zum eigenen Hausstand des Vermieters voraussetzt, weil es sich um eine Beschäftigung im Rahmen des eigenen Hausstandes handeln muss.

In seinem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18.04.2023, Ro 2020/06/0004, führt der Verwaltungsgerichtshof zu § 5 Z 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 aus, dass sich die Gästezimmer bzw Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden müssen, sodass eine räumlich-funktionelle Verbindung der vermieteten Wohneinheiten mit der Vermieterwohnung bestehen muss. Ob eine solche Verbindung vorliegt, ist unter Berücksichtigung der Gesamtumstände jeweils im konkreten Einzelfall zu beurteilen. Dabei wird dem Erfordernis der räumlichen Verbindung mit der Vermieterwohnung im Sinn einer inneren Erschließung umso weniger Gewicht zukommen, je ausgeprägter die funktionelle Verbindung ist. Ein räumliches Naheverhältnis zur Vermieterwohnung muss aber im Hinblick auf das Erfordernis der Ausübung einer häuslichen Nebenbeschäftigung jedenfalls bestehen. Bei fehlender räumlich funktioneller Verbindung der beiden Wohnheiten könne das Vorliegen eines Hausverbandes im Sinne des § 5 Z 10 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 nicht begründet werden.

Im Hinblick auf die im zitierten Erkenntnis ausgeführte Begründung, wonach eine räumlich-funktionelle Verbindung der vermieteten Wohneinheiten mit der Vermieterwohnung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände jeweils im konkreten Einzelfall zu beurteilen ist, hat sich das Landesverwaltungsgericht Tirol dieser Rechtsansicht angeschlossen und eine Einzelfallbeurteilung zum Begriff „zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters“ vorzunehmen. Beim konkreten Fall die Beschwerdeführerin ist Eigentümer der beiden in 8 m Entfernung voneinander stehenden Wohnobjekten der Ehemann der Beschwerdeführerin. Er erhält beide Häuser und pflegt die beiden ihm gehörenden Liegenschaften. Auch wenn die Schwiegermutter im Haus Adresse 2 wohnt und die Rechtsmittelwerberin mit ihrem Ehemann im Haus Adresse 1, ist das familiäre Verhältnis wie in einer Großfamilie zu betrachten, da sich sowohl die Familie der Rechtsmittelbewerberin teilweise im Haus der Schwiegermutter aufhält, genauso wie sich die Schwiegermutter teilweise im Haus der Rechtsmittelwerberin aufhält. Die Beschwerdeführerin erledigt jetzt schon gemeinsam mit ihrer Schwiegermutter alle Arbeiten, die mit der Privatzimmervermietung in Verbindung stehen, wie das Einkaufen der Lebensmittel,

das Vorbereiten des Frühstücks, Reinigung der Zimmer, das Waschen und Wechseln der Gästewäsche. Aufgrund des Umstandes, dass die beiden Häuser unmittelbar nebeneinanderstehen, sind die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann jederzeit für die Gäste erreichbar und parken die Gäste ihre Fahrzeuge auf der Liegenschaft des Hauses Adresse 1. Auch verschiedene Gegenstände, die der Beschwerdeführerin und ihrem Mann gehören, sind im Haus Adresse 2 eingelagert. Auch wird am Wochenende von AA für die gesamte Familie gekocht und zusammen abwechselnd im Haus Adresse 1 und Adresse 2 gemeinsam gegessen. Auch schläft teilweise die Schwiegermutter im Haus der Beschwerdeführerin bzw schlafen ihre Töchter auch teilweise im Haus der Großmutter. Der Ehemann der Beschwerdeführerin verbringt regelmäßig Zeit im Haus seiner Mutter, der er damit Gesellschaft leistet.

Aufgrund der in diesem Einzelfall gegebenen Tatsache ist das Verwaltungsgericht im Zuge einer Einzelfallprüfung zur Erkenntnis gelangt, dass die Gäste im Haus Adresse 2 im Rahmen des Wohnungsverbandes der Vermieterin mit Haus Adresse 1 aufgenommen werden, wobei es sich um eine häusliche Beschäftigung im Rahmen des eigenen Hausstandes der Vermieterin handelt (die Arbeiten werden ausschließlich von ihr mit Unterstützung ihres Mannes durchgeführt) und dafür ein räumliches Naheverhältnis zur Vermieterwohnung vorliegt. Nachdem eine räumlich-funktionelle Verbindung der vermieteten Wohneinheiten zur Vermieterwohnung besteht, erfolgt die Gästeaufnahme im Rahmen des Wohnungsverbandes der Vermieterin und waren deshalb in diesem konkreten Einzelfall die gesetzlichen Voraussetzungen des § 2 Abs 1 lit a Privatzimmervermietungsgesetz gegeben, weshalb kein Grund für eine Untersagung nach § 5 leg cit vorgelegen ist und deshalb die Anzeige im Sinn des § 4 Abs 1 leg cit zu bestätigen ist.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Hohenhorst
(Richter)