

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

29.06.2022

Geschäftszahl

Ra 2021/06/0222

Rechtssatz

Für die Frage, ob ein Bauvorhaben als Apartmenthotel oder als Apartmenthaus anzusehen ist, sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen (vgl. VwGH 12.7.2012, 2011/06/0059, mwN). In dem Erkenntnis VwGH 12.7.2012, 2011/06/0059, führte der VwGH aus, bei der Abgrenzung der Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes einerseits und der bloßen Zurverfügungstellung von Wohnraum andererseits sei neben dem Gegenstand des Vertrages, der Vertragsdauer, Vereinbarungen über Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen wie z. B. die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters, auch darauf Bedacht zu nehmen, auf welche Art und Weise der Betrieb sich nach außen darstelle. Es sei erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lasse, das eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrate (vgl. auch VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019, Rn. 17, mwN). Diese Unterscheidungskriterien können auf die Abgrenzung zwischen einem Apartmenthotel und einem Apartmenthaus übertragen werden. Mit Erkenntnis VwGH 20.9.1990, 88/06/0003, hob der VwGH den Bescheid einer Tiroler Baubehörde auf, weil diese allein wegen des Einbaues von Küchenelementen (Spülbecken, Elektroherd, Kühlschrank usw.) in Hotelzimmern zur Ansicht gelangt war, dass dadurch ein Apartmenthaus entstanden sei, und nicht geprüft habe, für welche Dauer die Mietverträge abgeschlossen würden. Aus diesen Erkenntnissen ergibt sich, dass im Rahmen der Einzelfallprüfung sämtlichen Kriterien - somit auch die Außendarstellung des Projektes und die Vertragsgestaltung - zu berücksichtigen sind, und einzelnen Projektbestandteilen keine allein ausschlaggebende Bedeutung zukommt.

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2021060222.L01