

EXPERTEN-TIPP

PRIVATZIMMERVERMIETUNG UND GEWERBERECHT

Nachdem die Privatzimmervermieter auf Grund steigender Nachfrage der Gäste und zunehmenden Konkurrenzdrucks in den letzten Jahren gehalten waren, ihr Leistungsangebot auszubauen, kommt es nicht selten zu unliebsamen Überraschungen in Form von Kontrollen seitens der zuständigen Gewerbebehörden. Meist werden die jeweiligen Sachbearbeiter durch eine entsprechende Bewerbung der angebotenen Zimmer/Wohnungen über eine Website – eine Online-Präsenz ist heute ohnehin Standard und Voraussetzung für jedwede Vermietungstätigkeit – auf den Anbieter/Privatzimmervermieter aufmerksam.

Die gesetzliche Deckung für diese Kontrollen durch die Gewerbebehörde bzw. das Gewerbereferat bei der jeweils zuständigen Bezirkshauptmannschaft findet sich in der Gewerbeordnung 1994 (GWO 1994). **§ 1 GWO** normiert die grundsätzliche Anwendbarkeit der Gewerbeordnung auf alle gewerbsmäßig ausgeübten Tätigkeiten, das sind Tätigkeiten, die selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben werden, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Demnach würde grundsätzlich **jede Art der Zimmervermietung**, welche über die bloße Raumvermietung hinausgeht, als **gewerblich** einzustufen sein. Die diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs stellt zwar auf den konkreten Einzelfall ab, ist aber sehr restriktiv. So genügt z. B. in einem Fall für die Einstufung der Zimmervermietung als gewerblich, dass das Zimmer/die Wohnung auf einschlägigen Internetportalen beworben wurde und zusätzliche Leistungen (Wäsche, Fernseher, W-LAN) angeboten wurden.

Der Gesetzgeber legt in § 2 GWO allerdings zahlreiche Ausnahmen und Voraussetzungen fest, unter denen die Ausübung einer an sich gewerblichen Tätigkeit von

der Gewerbeordnung ausgenommen ist. In den Genuss einer dieser Ausnahmebestimmungen kommen viele „klassische“ Privatzimmervermieter. So heißt es in § 2 Abs. 1 Ziff. 9 GWO, dass die Gewerbeordnung nicht anzuwenden ist 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“.

Zu dieser **häuslichen Nebenbeschäftigung** zählt auch die **Privatzimmervermietung**, in deren Rahmen in der Regel zusätzliche Nebenleistungen (Wäsche, Frühstück, Reinigung usw.) erbracht werden, allerdings nur unter bestimmten, von den Behörden wiederum sehr streng gehandhabten Voraussetzungen:

- Es dürfen maximal 10 Gästebetten zur Verfügung gestellt werden.
- Es dürfen keine haushaltsfremden Personen beschäftigt werden, mitarbeiten dürfen nur im Haushalt lebende gewöhnliche Mitglieder des Hausstandes
- Die Verabreichung von Mahlzeiten darf nur zu im Voraus bestimmten Zeiten erfolgen (z. B. Frühstück von 8:00 bis 10:00 Uhr), Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken ist möglich.

Sofern die häusliche Nebenbeschäftigung eine der oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllt bzw. das Ausmaß übersteigt, sei es, dass familienfremde Mitarbeiter beschäftigt, kleine Imbisse verabreicht und Bier sowie Spirituosen an die Gäste ausgeschenkt werden, muss zwingend ein Gewerbe bei der jeweils zuständigen Gewerbebehörde bzw. beim zuständigen Gewerbeferat der Bezirkshauptmannschaft angemeldet werden. Das hier in Frage kommende Gewerbe ist das **Gastgewerbe in der Betriebsform der Beherbergung von Gästen**. Hier ist wiederum zu



RA Mag. Michael Tinzl
Rechtsanwaltskanzlei
Tinzl&Frank

unterscheiden zwischen freiem und reglementiertem Gewerbe, wobei jedes Gewerbe, das in der Gewerbeordnung nicht als reglementiertes Gewerbe eingestuft wird, ein freies Gewerbe ist. Für die Ausübung eines **freien Gewerbes** ist **kein Befähigungsnachweis** erforderlich, eine Liste mit einer Auswahl von freien Unternehmens-tätigkeiten findet sich auf den Seiten des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (<https://www.bmdw.gv.at/>). Unter dem Buchstaben „G“ ist u.a. jenes freie Gewerbe aufgelistet, das die meisten übrigen, nicht unter den Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 1 Ziff. 9 GWO 1994 fallenden Privatzimmervermieter ausüben. Zu beachten gilt in diesem Zusammenhang insbesondere die **10-Betten-Grenze**. Bei Überschreiten dieser Grenze liegt ein reglementiertes Gewerbe vor, das Gewerbe muss nicht nur angemeldet werden, sondern es muss auch der entsprechende Befähigungsnachweis (fachliche Qualifikation z.B. durch entsprechende Schulausbildung, Lehre) erbracht werden.

Es empfiehlt sich daher, vor Aufnahme einer Zimmervermietung und Bewerbung seines Angebots als Privatzimmervermieter auf einem Onlineportal die gewerberechtlichen Rahmenbedingungen abzuklären und allenfalls bei der zuständigen Gewerbebehörde entsprechende Erkundigungen einzuholen.