OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-800629/5/HW

Datum:
Linz, 14. Jänner 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von A__, vertreten durch die RA__, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung vom 22.04.2025, GZ: BHUU/925160000829/25, betreffend Übertretung der Gewerbeordnung 1994

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und es wird das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben und das diesbezügliche Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 VStG eingestellt.

II. Die beschwerdeführende Partei hat keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde über den Beschwerdeführer („Bf“) eine Verwaltungsstrafe mit der Begründung verhängt, dass der Bf in der Zeit vom 12.03.2024 bis 06.01.2025 vier Gästebeherbergungen an den Standorten B-Straße, C-Straße, D-Straße und E-Straße betrieben und damit das Gastgewerbe in der Betriebsart „Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste“ selbstständig, regelmäßig und in der Absicht ausgeübt habe, einen Ertrag oder einen sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, obwohl der Bf die dafür erforderliche Gewerbeberechtigung nicht besitze.

I.2. Gegen dieses Straferkenntnis wurde vom Bf eine Beschwerde eingebracht.

II.1. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung wird folgender Sachverhalt als erwiesen angenommen:
Der Bf hat unter anderem im Zeitraum vom 12.03.2024 bis 06.01.2025 Wohneinheiten in den Immobilien an den Standorten B-Straße, C-Straße, D-Straße und E-Straße vermietet. Zu dieser Vermietung im vorgeworfenen Tatzeitraum wird konkret Folgendes festgestellt:
In den Wohneinheiten befanden sich jeweils ein bis vier ausgestattete Schlafzimmer, ein Essbereich, eine haushaltsähnlich ausgestattete Küche, ein Bad und ein WC. Die Wohneinheiten waren zweckentsprechend für einen längeren, arbeitsbedingten Aufenthalt ausgestattet. Es wurden vom Bf weder Putz- oder Reinigungsmittel noch Hygieneartikel, Müllsäcke, Handtücher, ein Fön oder Gewürze zur Verfügung gestellt bzw. angeboten. Die in den Wohneinheiten aufhältigen Personen haben sich selbst versorgt. Die Vermietung erfolgte an Unternehmen, deren Arbeitnehmer für im Umland der Wohneinheiten zu tätigende Arbeiten von den Unternehmen dort untergebracht wurden. Mietvertragspartner waren Unternehmen, deren Arbeitnehmer die Wohneinheiten bewohnten. Die Wohneinheiten wurden jeweils als Ganzes, sohin unabhängig davon, ob diese gänzlich oder nur zur Hälfte oder auch nur mit einer Person belegt wurden, vermietet. Im Tatzeitraum waren die Wohnungen nicht durchgehend vermietet. Die Wohneinheiten wurden grundsätzlich über einen längeren Zeitraum von zumindest dreißig Nächten vermietet. Es wurden aber auch Aufenthalte aus verschiedenen Gründen früher abgebrochen. Wenn sich der Mietzeitraum nachträglich geändert hat, dann hat man sich einvernehmlich auf die Änderungen geeinigt. Die längste durchgehende Vermietung während des Tatzeitraums erfolgte über eine Dauer von acht Monaten vom 01.05.2024 bis 31.12.2024 (F__). Es ist nicht ersichtlich, dass im

Tatzeitraum eine Vermietung der verfahrensgegenständlichen Wohneinheiten an mehr als insgesamt sieben verschiedene Mieter erfolgt wäre. Bei Übergabe der Wohneinheiten stellte der Bf Bettwäsche zur Verfügung, diese wurde jedoch während der Aufenthaltsdauer weder gereinigt noch gewechselt. Auch die Mietobjekte selbst wurden während der Vermietung von Seiten des Bf nicht gereinigt. Für die Reinigung der Wohneinheiten waren stets die jeweiligen Mieter bzw. deren Arbeitnehmer verantwortlich. Reinigungsmittel wurden vom Bf nicht zur Verfügung gestellt. Bezüglich einer sogenannten „Endreinigung“ wurde bei den Vermietungen nichts vereinbart, eine „Endreinigung“ wurde vom Bf nicht in Rechnung gestellt. Der Bf bot über die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum kein Erlebnisprogramm, keine Sauna, keine Reinigung der Wohneinheiten und/oder der (Bett-)Wäsche, kein Frühstück, keine Speisen und Getränke und auch keine Rezeptionen an, laufende Betreuungsleistungen während der Mietdauer wurden nicht erbracht.
Die zu vermietenden Wohneinheiten wurden während des Tatzeitraums durch den Bf im Internet auf einer vom Bf erstellten Homepage und über die Plattform „airbnb“ beworben. Der konkrete Inhalt dieser Internetauftritte im Tatzeitraum kann nicht mehr festgestellt werden.

II.2. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung. Im Einzelnen ist dazu Folgendes auszuführen: Der Bf hinterließ im Rahmen der mündlichen Verhandlung einen persönlich glaubwürdigen Eindruck, seine Angaben in der Verhandlung erscheinen nachvollziehbar. Aus den Angaben des Bf in der mündlichen Verhandlung, dem Beschwerdevorbringen und dem Inhalt der Beilagen ./2 und ./3 zur Beschwerde ergeben sich widerspruchsfrei die Feststellungen zur Vermietung im Tatzeitraum. Dass die zu vermietenden Wohneinheiten während des Tatzeitraums durch den Bf im Internet auf einer vom Bf erstellten Homepage und über die Plattform „airbnb“ beworben wurden, wurde ebenfalls vom Bf angegeben und es steht dies mit den im Behördenakt befindlichen E-Mails in Einklang. Mangels ausreichender Beweisergebnisse kann allerdings der konkrete Inhalt dieser Internetauftritte im Tatzeitraum nicht festgestellt werden. Im angefochtenen Straferkenntnis sind keinerlei konkrete Feststellungen zum Inhalt des Internetauftritts des Bf vorhanden. Im Behördenakt befinden sich zwar E-Mails, in welchen auf einen Internetauftritt des Bf Bezug genommen wird, allerdings stammen diese E-Mails nicht aus dem Tatzeitraum. Allein auf Basis dieser E-Mails lässt sich der Internetauftritt des Bf im Tatzeitraum daher nicht konkret feststellen. Im Übrigen enthalten diese E-Mails auch nur wenige ausgewählte Angaben über den Internetauftritt (vor dem Tatzeitraum) und stellen nicht die Internetbewerbung in ihrer Gesamtheit dar. Auch das Vorbringen des Bf enthält nur Behauptungen zu einzelnen ausgewählten Punkten des Internetauftritts, so wurde etwa vorgebracht, dass sich das Angebot an „Firmen, die Monteurzimmer oder eine Arbeiterunterkunft rund um Linz, Wels und Urfahr-Umgebung suchen“ gerichtet habe, auf „airbnb" etwa angegeben worden wäre, dass die Wohneinheiten für eine Dauer

von mindestens dreißig Nächten an Unternehmen vermietet werden würden, wobei die Wohneinheiten über „airbnb" nicht direkt gebucht werden hätten können. Es lässt sich aus dem Beschwerdevorbringen der Inhalt der Internetbewerbung in seiner Gesamtheit letztlich nicht konkret entnehmen. Vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde im Rahmen der Verhandlung versucht, die Internetbewerbung des Bf aufzurufen, allerdings wurde vom Bf in der Verhandlung angegeben, dass der (im Zeitpunkt der Verhandlung) aktuelle Internetauftritt im Vergleich zum Tatzeitraum angepasst worden wäre. Diese Angabe des Bf erscheint auch durchaus glaubhaft, insbesondere zumal der Bf aussagte, dass er nunmehr (nur mehr) eine Privatzimmervermietung durchführe. Von der belangten Behörde wurden keinerlei konkrete Feststellungen zum Inhalt des Internetauftritts des Bf getroffen, im Behördenakt befinden sich auch keine ausreichenden Beweismittel zum Internetauftritt im Tatzeitraum, insbesondere sind weder Screenshots noch sonstige Ausdrucke von Internetseiten vorhanden, es liegt auch kein Aktenvermerk über den konkreten Inhalt des Internetauftritts vor. Mangels ausreichender Beweisergebnisse kann daher der konkrete Inhalt der Internetauftritte des Bf im Tatzeitraum daher nicht festgestellt werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Die bloße Überlassung von Wohnräumen zum Gebrauch fällt grundsätzlich nicht unter den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung 1994 (*Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, Komm zur GewO[4] § 111 Rz 4). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob eine gewerbsmäßige Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes im Sinne des § 111 Abs. 1 Z 1 Gewerbeordnung 1994 oder eine bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum anzunehmen ist, immer unter Bedachtnahme auf alle Umstände des konkreten Einzelfalls zu beantworten, wobei neben Kriterien, wie etwa dem Gegenstand des Vertrages, Nebenvereinbarungen über die Bereitstellung von Bettwäsche und über Dienstleistungen, wie etwa die Reinigung der Räume, der Bettwäsche oder der Kleider des Mieters, auch darauf Bedacht zu nehmen ist, auf welche Art und Weise der Betrieb sich nach außen darstellt (vgl. VwGH 03.03.2020, Ro 2019/04/0019). Es ist erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das – wenn auch in beschränkter Form – eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl. VwGH 27.02.2019, Ra 2018/04/0144; 03.03.2020, Ro 2019/04/0019). Für die Abgrenzung der Beherbergung von Gästen zur bloßen Wohnraumvermietung ist neben anderen Aspekten auch maßgeblich, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden (vgl. etwa VwGH 11.01.2012, 2010/06/0082), wobei bereits die Erbringung von Dienstleistungen in nur geringem Ausmaß für die Einstufung als Beher-

bergung ausreichend sein kann (vgl. VwGH 03.03.2020, Ro 2019/04/0019). Die Bewerbung zu touristischen Zwecken und damit in der Regel für eine kurze Aufenthaltsdauer samt Vermietung über die Internetplattform „airbnb“ sprechen grundsätzlich für das Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 (VwGH 03.03.2020, Ro 2019/04/0019), während Verweildauern von in der Regel einem bis zu mehreren Monaten gegen einen Beherbergungsbetrieb sprechen (VwGH 18.05.2016, 2013/17/0609; vgl. in diesem Zusammenhang auch *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, Komm zur GewO[4] § 111 Rz 5: Somit zeigt sich, dass bei vergleichbarer Ausstattung der Räumlichkeiten verschiedene Vertragslaufzeiten und Zielgruppen zu einer unterschiedlichen Beurteilung hinsichtlich des Vorliegens einer gewerblichen Beherbergung führen).

III.2. Im vorliegenden Fall liegen Umstände vor, die grundsätzlich für eine Einstufung als Beherbergung sprechen könnten, und zwar insbesondere die Vermietung von möblierten, ausgestatteten Wohneinheiten mit haushaltsähnlich ausgestatteter Küche und die Zurverfügungstellung von Bettwäsche bei Übergabe der Wohneinheiten. Die Vermietung von möblierten und (unter anderem etwa mit Besteck, Geschirr, Küchengeräten sowie diversen Elektro-Kleingeräten) ausgestatteten Wohneinheiten verbunden mit einer Zurverfügungstellung von Bettwäsche zu einem Pauschalpreis inklusive Betriebskosten genügt für sich allein im Allgemeinen aber noch nicht, um das Vorliegen eines Beherbergungsbetriebes zu begründen (siehe VwGH 18.05.2016, 2013/17/0609). Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass von Seiten des Bf während der Mietdauer keine laufenden Betreuungsleistungen erbracht wurden. Es wurden vom Bf auch weder Putz- oder Reinigungsmittel noch Hygieneartikel, Müllsäcke, Handtücher oder Gewürze zur Verfügung gestellt bzw. angeboten, die Mietobjekte wurden während der Vermietung von Seiten des Bf nicht gereinigt und es wurde vom Bf über die bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum kein Erlebnisprogramm, keine Reinigung, kein Frühstück, keine Speisen und Getränke und auch keine Rezeption angeboten. Es ist betreffend den Tatzeitraum auch sonst keine laufende Obsorge hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Wohneinheiten im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung von Gästen ersichtlich. Verfahrensgegenständlich gab es auch bezüglich einer „Endreinigung“ keine ausdrückliche Vereinbarung, sodass grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen gelten (vgl. § 1109 ABGB) und eine allfällige von Seiten des Bf nach Beendigung eines Mietverhältnisses ergänzend durchgeführte Reinigung keine Betreuung von Gästen darstellt und auch nicht genügt, um das Vorliegen eines Beherbergungsbetriebes zu begründen (vgl. VwGH 18.05.2016, 2013/17/0609). Es ist im Übrigen verfahrensgegenständlich auch nicht ersichtlich, dass bei den Vermietungen besondere Kündigungs- oder Stornierungsbedingungen, wie dies im Gastgewerbe regelmäßig vorkommt, vereinbart worden wären, vielmehr ergibt sich aus dem festgestellten Sachverhalt, dass allfällige Änderungen beim Mietzeitraum durch einvernehmliche Einigung auf die Änderungen erfolgt sind. Der konkrete Inhalt des Internetauftritts des Bf im

Tatzeitraum konnte im gegenständlichen Verwaltungsstrafverfahren nicht mehr festgestellt werden. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt kann daher im konkreten Einzelfall nicht davon ausgegangen werden, dass im Tatzeitraum eine gewerbsmäßige Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes im Sinne des § 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 stattgefunden hätte. Im Hinblick auf die in den im Behördenakt befindlichen E-Mails geäußerte Rechtsansicht ist noch auszuführen, dass es zwar möglich erscheint, dass bei Kenntnis (bzw. Feststellung) des konkreten Inhalts des Internetauftritts des Bf im Tatzeitraum unter Berücksichtigung aller Umstände (inklusive des konkreten Inhalts des Internetauftritts im Tatzeitraum) im Ergebnis vom Vorliegen eines Beherbergungsbetriebes im Tatzeitraum auszugehen wäre. Im vorliegenden Verwaltungsstrafverfahren konnte der konkrete Inhalt des Internetauftritts im Tatzeitraum (insbesondere mangels Screenshots oder anderer Ausdrucke der Internetseiten aus dem Tatzeitraum) jedoch nicht festgestellt werden und es ergibt sich allein aus dem Umstand der festgestellten Bewerbung im Internet (in Zusammenschau mit den sonstigen Umständen) noch nicht das Vorliegen eines Beherbergungsbetriebes. Auch die belangte Behörde hat im Übrigen keinerlei Feststellungen zum Internetauftritt des Bf im Tatzeitraum getroffen. Zu den in den im Behördenakt befindlichen E-Mails angeführten Entscheidungen VwGH Ra 2018/04/0144 und VwGH Ro 2019/04/0019 ist auszuführen, dass sich die diesen höchstgerichtlichen Entscheidungen zugrundeliegenden Sachverhalte wesentlich vom vorliegenden Fall unterscheiden. In den genannten VwGH-Entscheidungen erfolgte jeweils eine Bezugnahme auf konkrete Inhalte der Internetauftritte und es kam zu einer Bewerbung zu touristischen Zwecken und damit in der Regel für eine kurze Aufenthaltsdauer (VwGH Ro 2019/04/0019) bzw. es wurde die Wohnung zumeist für ein bis zwei Nächte bzw. in einem Ausnahmefall für eine Woche gebucht (VwGH Ra 2018/04/0144). Im vorliegenden Fall konnte der konkrete Inhalt der Internetauftritte im Tatzeitraum jedoch nicht festgestellt werden und es erfolgte die Vermietung grundsätzlich über einen längeren Zeitraum von zumindest dreißig Nächten (die längste Mietdauer im Tatzeitraum betrug acht Monate), wobei die Vermietung auch nicht zu touristischen Zwecken, sondern an Unternehmen erfolgte (vgl. zur Relevanz der Mietdauer etwa VwGH 18.05.2016, 2013/17/0609, und VwGH 03.03.2020, Ro 2019/04/0019, Rn. 34 sowie *Stolzlechner/Müller/Seider/Vogelsang/Höllbacher*, Komm zur GewO[4] § 111 Rz 5). Es ist im Übrigen ausgehend vom festgestellten Sachverhalt auch nicht von besonders häufig wechselnden Mietern auszugehen, insbesondere ist nicht ersichtlich, dass es im gesamten Tatzeitraum in den Immobilien an den Standorten B-Straße, C-Straße, D-Straße und E-Straße mehr als insgesamt sieben verschiedene Mieter gegeben hätte. Im Ergebnis ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich im Verfahren nicht hervorgekommen, dass der Bf im Tatzeitraum das im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses angeführte Gastgewerbe ausgeübt hätte, sodass das angefochtene Straferkenntnis aufzuheben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 VStG einzustellen ist.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Es erfolgte die gegenständliche Entscheidung unter Berücksichtigung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (siehe vor allem die zitierten Entscheidungen) anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls, sodass dieser Entscheidung keine Bedeutung über diesen Einzelfall hinaus zukommt.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Sie haben 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 kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder

einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesinger