

## **Vermietung von Appartements zu kurzfristigen Wohnzwecken in Linz: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bestätigt das Vorliegen eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes**

Eine GmbH mit Sitz in Wien bietet mehr als 30 Appartements zu kurzfristigen Wohnzwecken an verschiedenen Standorten in Linz an. Unter der Voraussetzung eines Mindestaufenthaltes von zwei Tagen (bis maximal drei Monate) können Wohnungen für zwei bis sechs Personen über verschiedene Online-Hotelbuchungsplattformen zu üblichen Hotelübernachtungspreisen angemietet werden. Die vollmöblierten Appartements verfügen über einen kompletten Hausrat inklusive Bettwäsche, Handtücher, kostenfreie Pflegeprodukte, Haartrockner, kostenfreier Internetzugang und Fernsehmöglichkeit. Bei Abreise erfolgt eine Endreinigung durch den Vermieter.

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz stellte per Bescheid fest, dass es sich bei der dem Verfahren zu Grunde liegenden Vermietungstätigkeit um einen Beherbergungsbetrieb nach der Gewerbeordnung handelt, da das Angebot über eine reine Raumvermietung hinausgehende Dienstleistungen und Betreuung der Gäste beinhaltet. Die Behörde stützte sich dabei vor allem auf die einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes.

Gegen diesen Bescheid erhob das Unternehmen Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und begehrte die Abänderung der Feststellung dahingehend, dass es sich bei der Vermietungstätigkeit um keinen Beherbergungsbetrieb handelt, der eine Gewerbeberechtigung erfordert bzw. die Aufhebung und Zurückweisung des Bescheides. Im Wesentlichen wurde eingewandt, dass die Verwaltungsgerichtshof-Judikatur nicht anwendbar wäre, da nach Ansicht des Unternehmens eine reine Raumvermietung ohne weitere Dienstleistungen und Betreuung der Gäste vorliege.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich kam auf Basis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens und der öffentlichen mündlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass die Beschwerde als unbegründet abzuweisen war.

Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war die Klärung der Frage, ob die Vermietungstätigkeit des Unternehmens eine gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung darstellt. Nach aktueller Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine solche vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden bzw. wenn das äußere Erscheinungsbild des Betriebes darauf schließen lässt.

Unter Bedachtnahme aller dem gegenständlichen Einzelfall zu Grunde liegenden Umstände kam das Landesverwaltungsgericht zur Erkenntnis, dass eine Fremdenbeherbergung im Sinne der Gewerbeordnung vorliegt. Ausschlaggebend für diese Feststellung sind der Gesamtauftritt des Betriebes nach außen, vor allem auf den Online-Hotelbuchungsplattformen, sowie die mit der Vermietung zusätzlich angebotenen Leistungen.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-851152](#)) abgerufen werden.

Mag. Markus Kitzberger  
Vizepräsident

### **Rückfragenhinweis:**

#### **Medienstelle**

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

[medienstelle@lvwg-ooe.gv.at](mailto:medienstelle@lvwg-ooe.gv.at)

#### **Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht\\_Amtssignatur](http://www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur). Informationen zum Datenschutz finden sie unter: [www.lvwg-ooe.gv.at/Service\\_Datenschutzmitteilung](http://www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung).