

# TE Vwgh Erkenntnis 2023/6/20 Ro 2020/06/0092

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.06.2023

## Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg

L82000 Bauordnung

001 Verwaltungsrecht allgemein

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/02 Novellen zum B-VG

50/01 Gewerbeordnung

## Norm

BauRallg

B-VG Art10 Abs1 Z8

B-VGNov 1974 ArtIII

GewO 1994 §2 Abs1 Z9

ROG Slbg 2009 §31b Abs2 Z4

ROG Slbg 2009 §5 Z10

VwRallg

1. B-VG Art. 10 heute
2. B-VG Art. 10 gültig ab 01.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
3. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
4. B-VG Art. 10 gültig von 01.08.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2016
5. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013
6. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2013
7. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2014 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
8. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2013
9. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.2012 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
10. B-VG Art. 10 gültig von 01.04.2012 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2012
11. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2011
12. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
13. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2008 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
14. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2006 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/2005
15. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2004
16. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
17. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999

18. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1995 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 1013/1994
19. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1994 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
20. B-VG Art. 10 gültig von 31.07.1993 bis 30.06.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
21. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.1993 bis 30.07.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
22. B-VG Art. 10 gültig von 01.05.1993 bis 30.04.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 565/1991
23. B-VG Art. 10 gültig von 06.06.1992 bis 30.04.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
24. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1990 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 445/1990
25. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1989 bis 30.06.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
26. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
27. B-VG Art. 10 gültig von 01.07.1983 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 175/1983
28. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1983 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
29. B-VG Art. 10 gültig von 29.05.1974 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 287/1974
30. B-VG Art. 10 gültig von 22.01.1969 bis 28.05.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 27/1969
31. B-VG Art. 10 gültig von 01.01.1961 bis 21.01.1969 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 148/1960
32. B-VG Art. 10 gültig von 17.12.1958 bis 31.12.1960 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 271/1958
33. B-VG Art. 10 gültig von 31.12.1954 bis 16.12.1958 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 8/1955
34. B-VG Art. 10 gültig von 19.12.1945 bis 30.12.1954 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
35. B-VG Art. 10 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. GewO 1994 § 2 heute
2. GewO 1994 § 2 gültig ab 03.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2017
3. GewO 1994 § 2 gültig von 18.07.2017 bis 02.01.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
4. GewO 1994 § 2 gültig von 12.08.2016 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 82/2016
5. GewO 1994 § 2 gültig von 10.07.2015 bis 11.08.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 81/2015
6. GewO 1994 § 2 gültig von 29.05.2013 bis 09.07.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
7. GewO 1994 § 2 gültig von 14.09.2012 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2012
8. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2012 bis 13.09.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2011
9. GewO 1994 § 2 gültig von 30.04.2011 bis 31.08.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 107/2010
10. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2010 bis 29.04.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2009
11. GewO 1994 § 2 gültig von 27.02.2008 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
12. GewO 1994 § 2 gültig von 01.11.2007 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 60/2007
13. GewO 1994 § 2 gültig von 01.01.2007 bis 31.10.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2006
14. GewO 1994 § 2 gültig von 24.01.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 15/2006
15. GewO 1994 § 2 gültig von 01.09.2005 bis 23.01.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2005
16. GewO 1994 § 2 gültig von 15.01.2005 bis 31.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
17. GewO 1994 § 2 gültig von 30.11.2004 bis 14.01.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
18. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 29.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
19. GewO 1994 § 2 gültig von 01.08.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
20. GewO 1994 § 2 gültig von 24.07.2002 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
21. GewO 1994 § 2 gültig von 02.12.2000 bis 23.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2000
22. GewO 1994 § 2 gültig von 01.06.1998 bis 01.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 116/1998
23. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1997 bis 31.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
24. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1996 bis 30.06.1997 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/1997
25. GewO 1994 § 2 gültig von 17.10.1995 bis 30.06.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 691/1995
26. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 16.10.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 314/1994
27. GewO 1994 § 2 gültig von 01.07.1994 bis 30.06.1994
28. GewO 1994 § 2 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1994

#### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Lehofer und die Hofrätinnen Maga Merl, Mag. Rehak, Mag. Liebhart-Mutzl sowie Mag. Bayer als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg gegen das Erkenntnis des

Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 30. Juli 2020, 405-3/673/1/11-2020, betreffend Übertretung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (mitbeteiligte Partei: Mag. H A S in S, vertreten durch Dr. Berthold Garstenauer, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Fürstenallee 17), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

### **Begründung**

1

Mit Straferkenntnis des Bürgermeisters der Stadt S. (Amtsrevisionswerber) vom 21. Jänner 2020 wurde dem Mitbeteiligten eine Übertretung des § 31b Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 78 Abs. 1 Z 4 erster Fall Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) zur Last gelegt, weil er das Objekt mit der Adressbezeichnung E.-Gasse X in S. zumindest am 14. September 2019 ohne baubehördliche Bewilligung nach § 31b Abs. 3 ROG 2009 zur touristischen Beherbergung genutzt habe; eine an diesem Tag stattgefundene Erhebung vor Ort habe ergeben, dass vier Personen aus der Schweiz das betreffende Objekt in der Zeit vom 14. September 2019 bis 17. September 2019 als Ferienwohnung gemietet hätten. Über den Mitbeteiligten wurde eine Geldstrafe in der Höhe von € 2.500,-- (Ersatzfreiheitsstrafe von drei Tagen und zwölf Stunden) verhängt und ihm ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens auferlegt. Mit Straferkenntnis des Bürgermeisters der Stadt S. (Amtsrevisionswerber) vom 21. Jänner 2020 wurde dem Mitbeteiligten eine Übertretung des Paragraph 31 b, Absatz eins, und 2 in Verbindung mit Paragraph 78, Absatz eins, Ziffer 4, erster Fall Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) zur Last gelegt, weil er das Objekt mit der Adressbezeichnung E.-Gasse römisch zehn in S. zumindest am 14. September 2019 ohne baubehördliche Bewilligung nach Paragraph 31 b, Absatz 3, ROG 2009 zur touristischen Beherbergung genutzt habe; eine an diesem Tag stattgefundene Erhebung vor Ort habe ergeben, dass vier Personen aus der Schweiz das betreffende Objekt in der Zeit vom 14. September 2019 bis 17. September 2019 als Ferienwohnung gemietet hätten. Über den Mitbeteiligten wurde eine Geldstrafe in der Höhe von € 2.500,-- (Ersatzfreiheitsstrafe von drei Tagen und zwölf Stunden) verhängt und ihm ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens auferlegt.

2

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde berief sich der Mitbeteiligte mit näherer Begründung im Wesentlichen darauf, dass die touristische Verwendung des in Rede stehenden Hauses im Rahmen der Privatzimmervermietung erfolgt und sohin vom Ausnahmetatbestand nach § 31b Abs. 2 Z 4 ROG 2009 auszugehen sei. In seiner dagegen erhobenen Beschwerde berief sich der Mitbeteiligte mit näherer Begründung im Wesentlichen darauf, dass die touristische Verwendung des in Rede stehenden Hauses im Rahmen der Privatzimmervermietung erfolgt und sohin vom Ausnahmetatbestand nach Paragraph 31 b, Absatz 2, Ziffer 4, ROG 2009 auszugehen sei.

3

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) der Beschwerde des Mitbeteiligten statt, hob das Straferkenntnis des Amtsrevisionswerbers vom 21. Jänner 2020 auf und stellte das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs. 1 Z 1 VStG ein (I.). Eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG erklärte es für zulässig (II.). Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg (LVwG) der Beschwerde des Mitbeteiligten statt, hob das Straferkenntnis des Amtsrevisionswerbers vom 21. Jänner 2020 auf und stellte das Verwaltungsstrafverfahren gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer eins, VStG ein (römisch eins.). Eine ordentliche Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG erklärte es für zulässig (römisch zwei.).

4

Begründend stellte das LVwG nach Darstellung des Verfahrensganges im Wesentlichen fest, der Mitbeteiligte und seine Ehefrau seien jeweils Hälfteeigentümer einer näher genannten Liegenschaft der KG M. mit einer Grundstücksfläche von 1.675 m<sup>2</sup>. Auf dieser Liegenschaft seien drei Gebäude errichtet, die sich alle im Eigentum des Mitbeteiligten und seiner Ehefrau befänden. Das auf dem Grundstück nordwestlich gelegene „Haus Y“ werde vom Mitbeteiligten und seiner Ehefrau als Bürogebäude für das gemeinsam geführte Unternehmen genutzt; in dem im südwestlichen Bereich errichteten „Haus Z“ seien zwei Wohneinheiten errichtet. Den (Anmerkung: nordöstlich gelegenen) Baukörper „Haus F“ mit einer Wohneinheit bewohnten der Mitbeteiligte mit seiner Ehefrau samt Familie; der Mitbeteiligte sei seit 8. Oktober 2015 mit Hauptwohnsitz an der Adresse E.-Gasse E in S. gemeldet.

Mit Bescheid der Baubehörde vom 28. März 2017 sei dem Mitbeteiligten und seiner Ehefrau die Baubewilligung für den Neubau eines Bürogebäudes und eines Kleinwohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage auf der

Liegenschaft erteilt worden; mit Bescheid der Baubehörde vom 8. Februar 2019 sei die baubehördliche Bewilligung von Änderungsplänen im Zusammenhang mit dem Bürogebäude „Haus Y“ und dem Kleinwohnhaus „Haus Z“ samt Tiefgarage erteilt worden. Mit Bescheid der Baubehörde vom 17. Dezember 2018 sei dem Mitbeteiligten und seiner Ehefrau die baubehördliche Bewilligung für einen Wohnhauszu- und -umbau am Bestandsgebäude „Haus C“ bewilligt worden; die Bauvollendung sei mit Eingabe vom 12. April 2019 angezeigt worden.

5

Die Baukörper „Haus Y“ und „Haus Z“ seien durch das errichtete Tiefgeschoss, welches als Tiefgarage diene und in welchem Keller- und Technikräume angeordnet seien, verbunden. Die Tiefgarage, sowie die Keller- und Technikräume seien funktional allen drei Baukörpern zugeordnet. Auf dem unterirdisch ausgeführten Tiefgeschoß seien der oberirdische Baukörper „Haus Y (Bürogebäude)“ und „der oberirdische Baukörper Z (Kleinwohnhaus)“ errichtet. Die einzelnen Baukörper würden über eine gemeinsame Zufahrt im Norden der Bauliegenschaft erschlossen. Sie seien nicht durch Einfriedungen getrennt oder in sich abgeschlossen; die Bauliegenschaft in ihrer Gesamtheit werde durch einen Zaun nach außen hin eingefriedet. Eine Parifizierung der Bauliegenschaft bzw. eigentumsrechtliche Abspaltung der einzelnen Objekte habe im Tatzeitpunkt nicht stattgefunden.

6

Von 14. September 2019 bis 15. September 2019 sei eine Wohneinheit im Haus Z an vier Personen aus der Schweiz gegen pauschales Entgelt vermietet worden; die Vermietung sei über die Plattform „airbnb“ abgewickelt und vom Mitbeteiligten administriert worden. Im Flächenwidmungsplan sei für die Bauliegenschaft die Kategorie „Bauland, Erweitertes Wohngebiet“ verordnet, für die touristische Beherbergung der Wohneinheiten im Haus Z sei im Tatzeitpunkt keine Bewilligung nach § 31b ROG 2009 vorgelegen. Die Wohneinheiten in Haus Z seien nicht vor dem 1. Jänner 2018 für die touristische Beherbergung verwendet worden. Von 14. September 2019 bis 15. September 2019 sei eine Wohneinheit im Haus Z an vier Personen aus der Schweiz gegen pauschales Entgelt vermietet worden; die Vermietung sei über die Plattform „airbnb“ abgewickelt und vom Mitbeteiligten administriert worden. Im Flächenwidmungsplan sei für die Bauliegenschaft die Kategorie „Bauland, Erweitertes Wohngebiet“ verordnet, für die touristische Beherbergung der Wohneinheiten im Haus Z sei im Tatzeitpunkt keine Bewilligung nach Paragraph 31 b, ROG 2009 vorgelegen. Die Wohneinheiten in Haus Z seien nicht vor dem 1. Jänner 2018 für die touristische Beherbergung verwendet worden.

7

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das LVwG sodann nach Darstellung von Rechtsvorschriften aus, die Verwendung einer bestehenden Wohnung im Sinne des § 5 Z 15 ROG 2009 für die touristische Beherbergung sei seit der ROG-Novelle LGBl. Nr. 82/2017 grundsätzlich an eine baubehördliche Bewilligung nach § 31b Abs. 3 leg. cit. geknüpft; vom Bewilligungsvorbehalt des § 31b Abs. 1 leg. cit. seien touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung ausgenommen. Nach der Legaldefinition des § 5 Z 10 ROG 2009 stelle die Privatzimmervermietung die Beherbergung von bis zu zehn Gästen in Gästezimmern oder drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben, dar. In seiner rechtlichen Beurteilung führte das LVwG sodann nach Darstellung von Rechtsvorschriften aus, die Verwendung einer bestehenden Wohnung im Sinne des Paragraph 5, Ziffer 15, ROG 2009 für die touristische Beherbergung sei seit der ROG-Novelle Landesgesetzblatt Nr. 82 aus 2017, grundsätzlich an eine baubehördliche Bewilligung nach Paragraph 31 b, Absatz 3, leg. cit. geknüpft; vom Bewilligungsvorbehalt des Paragraph 31 b, Absatz eins, leg. cit. seien touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung ausgenommen. Nach der Legaldefinition des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 stelle die Privatzimmervermietung die Beherbergung von bis zu zehn Gästen in Gästezimmern oder drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben, dar.

8

Zwischen den Parteien des Verfahrens sei strittig, ob die verfahrensgegenständliche touristische Beherbergung im Rahmen der Privatzimmervermietung nach § 31b Abs. 2 Z 4 ROG 2009 erfolgt sei, was zu bejahen wäre, „wenn die Bauliegenschaft bzw die darauf befindlichen Objekte als ‚Hausverband‘ anzusehen“ wären. Zwischen den Parteien des Verfahrens sei strittig, ob die verfahrensgegenständliche touristische Beherbergung im Rahmen der Privatzimmervermietung nach Paragraph 31 b, Absatz 2, Ziffer 4, ROG 2009 erfolgt sei, was zu bejahen wäre, „wenn die Bauliegenschaft bzw die darauf befindlichen Objekte als ‚Hausverband‘ anzusehen“ wären.

9

Eine Definition des Begriffes „Hausverband“ enthalte das ROG 2009 nicht; aus näheren Gründen könne nach Ansicht

des LVwG bei der Auslegung dieses Begriffes auf den allgemeinen Sprachgebrauch bzw. auf den in § 48 Abs. 2 ROG 2009 verwendeten Begriff „Hofverband“ zurückgegriffen werden. Der Begriff „Hausverband“ indiziere eine Mehrzahl von Gebäuden; aus den Gesetzesmaterialien (Verweis auf RV 307 BgLT 5. Session 15. GP, S. 49) sei weiters abzuleiten, dass der Gesetzgeber nicht eine Objektidentität angeordnet sehen habe wollen, sondern „nur“ ein räumliches Naheverhältnis. Für die Annahme eines „Hausverbandes“ im Sinn des § 5 Z 10 ROG 2009 sei daher nach Ansicht des LVwG ein räumliches Naheverhältnis mit funktionalem Zusammenhang „durch Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage bzw haustechnischer Anlagen“ zwischen dem Wohnhaus des Privatzimmervermieters und dem für die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietung) vorgesehenen Objekt ausreichend. Die räumliche Nähe gewährleiste, „dass die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Wirtschaften) mit dem Wohnen verbunden“ sei; Objektidentität sei für die Annahme eines „Hausverbandes“ hingegen nicht erforderlich. Eine Definition des Begriffes „Hausverband“ enthalte das ROG 2009 nicht; aus näheren Gründen könne nach Ansicht des LVwG bei der Auslegung dieses Begriffes auf den allgemeinen Sprachgebrauch bzw. auf den in Paragraph 48, Absatz 2, ROG 2009 verwendeten Begriff „Hofverband“ zurückgegriffen werden. Der Begriff „Hausverband“ indiziere eine Mehrzahl von Gebäuden; aus den Gesetzesmaterialien (Verweis auf Regierungsvorlage 307, BgLT 5. Session 15. GP, S. 49) sei weiters abzuleiten, dass der Gesetzgeber nicht eine Objektidentität angeordnet sehen habe wollen, sondern „nur“ ein räumliches Naheverhältnis. Für die Annahme eines „Hausverbandes“ im Sinn des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 sei daher nach Ansicht des LVwG ein räumliches Naheverhältnis mit funktionalem Zusammenhang „durch Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage bzw haustechnischer Anlagen“ zwischen dem Wohnhaus des Privatzimmervermieters und dem für die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietung) vorgesehenen Objekt ausreichend. Die räumliche Nähe gewährleiste, „dass die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Wirtschaften) mit dem Wohnen verbunden“ sei; Objektidentität sei für die Annahme eines „Hausverbandes“ hingegen nicht erforderlich.

10

In Anbetracht des festgestellten Sachverhaltes seien die Gegebenheiten auf der Bauliegenschaft und die darauf angeordneten Baukörper im Tatzeitpunkt als „Hausverband“ im Sinne des ROG 2009 zu beurteilen; zwischen dem Wohnhaus des Mitbeteiligten, dem Bürogebäude und dem Gebäude, in welchem die Privatzimmervermietung ausgeübt worden sei, habe ein „funktioneller Zusammenhang (durch gemeinsames Wirtschaften und Wohnen)“ und in Anbetracht der festgestellten Grundstücksgröße ein räumliches Naheverhältnis bestanden. Der Mitbeteiligte habe sich daher zulässigerweise auf den Ausnahmetatbestand des § 31b Abs. 2 Z 4 ROG 2009 berufen können, weshalb eine Übertretung des ROG 2009 im Tatzeitpunkt nicht vorgelegen sei. In Anbetracht des festgestellten Sachverhaltes seien die Gegebenheiten auf der Bauliegenschaft und die darauf angeordneten Baukörper im Tatzeitpunkt als „Hausverband“ im Sinne des ROG 2009 zu beurteilen; zwischen dem Wohnhaus des Mitbeteiligten, dem Bürogebäude und dem Gebäude, in welchem die Privatzimmervermietung ausgeübt worden sei, habe ein „funktioneller Zusammenhang (durch gemeinsames Wirtschaften und Wohnen)“ und in Anbetracht der festgestellten Grundstücksgröße ein räumliches Naheverhältnis bestanden. Der Mitbeteiligte habe sich daher zulässigerweise auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph 31 b, Absatz 2, Ziffer 4, ROG 2009 berufen können, weshalb eine Übertretung des ROG 2009 im Tatzeitpunkt nicht vorgelegen sei.

11

Die ordentliche Revision sei zulässig, da zu der entscheidenden Rechtsfrage, ob ein „Hausverband“ im Sinn des § 5 Z 10 ROG 2009 vorliege, „wenn die Wohneinheiten, in welchen die Privatzimmervermietung durchgeführt wird, in einem vom Wohnhaus des Privatzimmervermieters getrennten Gebäude situiert sind, sich dieses Gebäude aber in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus des Privatzimmervermieters befindet und durch die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und haustechnischen Anlagen in funktionalem Zusammenhang steht“, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliege. Die ordentliche Revision sei zulässig, da zu der entscheidenden Rechtsfrage, ob ein „Hausverband“ im Sinn des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 vorliege, „wenn die Wohneinheiten, in welchen die Privatzimmervermietung durchgeführt wird, in einem vom Wohnhaus des Privatzimmervermieters getrennten Gebäude situiert sind, sich dieses Gebäude aber in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus des Privatzimmervermieters befindet und durch die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und haustechnischen Anlagen in funktionalem Zusammenhang steht“, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliege.

12

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Amtsrevision, in der eine Entscheidung in der Sache, in eventu die

kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes beantragt wird. Der Mitbeteiligte erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision als unzulässig zurück- in eventu als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

13

Die Revision erweist sich angesichts der Ausführungen des LVwG zur Auslegung des § 5 Z 10 ROG 2009 als zulässig. Die Revision erweist sich angesichts der Ausführungen des LVwG zur Auslegung des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 als zulässig.

14

In der Sache bringt die Revision zusammengefasst vor, das östliche auf der Liegenschaft befindliche Bestandsobjekt, welches eine Wohneinheit aufweise, werde vom Mitbeteiligten und seiner Ehefrau bewohnt, beide seien dort mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Tiefgarage sowie die Keller- und Technikräume des Tiefgeschosses seien baulich und funktional nur den beiden Baukörpern E.-Gasse G und X zugeordnet; eine bauliche Anbindung an das Wohnobjekt E.-Gasse E des Mitbeteiligten und seiner Ehefrau bestehe nicht. In der Sache bringt die Revision zusammengefasst vor, das östliche auf der Liegenschaft befindliche Bestandsobjekt, welches eine Wohneinheit aufweise, werde vom Mitbeteiligten und seiner Ehefrau bewohnt, beide seien dort mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Tiefgarage sowie die Keller- und Technikräume des Tiefgeschosses seien baulich und funktional nur den beiden Baukörpern E.-Gasse G und römisch zehn zugeordnet; eine bauliche Anbindung an das Wohnobjekt E.-Gasse E des Mitbeteiligten und seiner Ehefrau bestehe nicht.

15

Das angefochtene Erkenntnis sei zu Unrecht damit begründet worden, dass ein „Hausverband“ im Sinne des § 5 Z 10 ROG 2009 vorliege. Zum einen könne der Begriff „Hofverband“ in § 48 Abs. 2 ROG 2009, der unter raumplanerischen Aspekten zu verstehen sei, aufgrund der unterschiedlichen Intentionen des Gesetzgebers nicht für die Auslegung des Begriffes „Hausverband“ herangezogen werden (wird näher ausgeführt). Die vom LVwG zur Auslegung des Begriffes „Hausverband“ unter anderem genannte Kommentierung (Verweis auf Schmidjell/Ginzinger, Salzburger Raumordnungsgesetz 2018, Gesetzestext/Kommentar/Information/Anmerkungen, S. 35) sei im angefochtenen Erkenntnis verkürzt und daher unrichtig wiedergegeben worden; auch die Gesetzesmaterialien seien durch ein unvollständiges Zitat falsch wiedergegeben. In einem sachverhaltsmäßig ähnlich gelagerten Fall betreffend ein Doppelwohnhaus, dessen Objekte durch eine Brandwand voneinander getrennt seien, habe das LVwG darüber hinaus selbst gegenteilig zum Ergebnis des hier angefochtenen Erkenntnisses entschieden und dort darüber hinaus auch die Annahme eines Hausverbandes im Sinne des § 5 Z 10 ROG 2009 bei Geschosswohnbauten dezidiert ausgeschlossen. Das angefochtene Erkenntnis sei zu Unrecht damit begründet worden, dass ein „Hausverband“ im Sinne des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 vorliege. Zum einen könne der Begriff „Hofverband“ in Paragraph 48, Absatz 2, ROG 2009, der unter raumplanerischen Aspekten zu verstehen sei, aufgrund der unterschiedlichen Intentionen des Gesetzgebers nicht für die Auslegung des Begriffes „Hausverband“ herangezogen werden (wird näher ausgeführt). Die vom LVwG zur Auslegung des Begriffes „Hausverband“ unter anderem genannte Kommentierung (Verweis auf Schmidjell/Ginzinger, Salzburger Raumordnungsgesetz 2018, Gesetzestext/Kommentar/Information/Anmerkungen, S. 35) sei im angefochtenen Erkenntnis verkürzt und daher unrichtig wiedergegeben worden; auch die Gesetzesmaterialien seien durch ein unvollständiges Zitat falsch wiedergegeben. In einem sachverhaltsmäßig ähnlich gelagerten Fall betreffend ein Doppelwohnhaus, dessen Objekte durch eine Brandwand voneinander getrennt seien, habe das LVwG darüber hinaus selbst gegenteilig zum Ergebnis des hier angefochtenen Erkenntnisses entschieden und dort darüber hinaus auch die Annahme eines Hausverbandes im Sinne des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 bei Geschosswohnbauten dezidiert ausgeschlossen.

16

Auch im vorliegenden Fall hätten die Objekte E.-Gasse E, E.-Gasse G und E.-Gasse X jeweils eine eigenständige haustechnische Infrastruktur. Selbst wenn durch ein Tiefgeschoß mit Garage und Technikräumen eine baulich-funktionale Einheit bestünde, was gegenständlich aber nicht der Fall sei, liege nach Ansicht des Amtsrevisionswerbers kein „Hausverband“ vor. Weshalb eine Verknüpfung von Baukörpern durch eine bauliche Verbindung im Tiefgeschoß einen „Hausverband“ im Sinne der Ausnahmebestimmungen für Privatzimmervermietungen bewirken solle, ein solcher jedoch in einem Geschoßwohnbau nicht vorliegen könne, sei nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere, wenn

man dem LVwG in dem genannten Fall eines Doppelwohnhauses folge, wonach es darauf ankomme, dass eine räumlich-funktionale Verbindung der beiden Wohnungen durch innere Erschließung nicht gegeben sei und jede Wohneinheit autonom zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt werden könne. Auch im vorliegenden Fall hätten die Objekte E.-Gasse E, E.-Gasse G und E.-Gasse römisch zehn jeweils eine eigenständige haustechnische Infrastruktur. Selbst wenn durch ein Tiefgeschoß mit Garage und Technikräumen eine baulich-funktionale Einheit bestünde, was gegenständlich aber nicht der Fall sei, liege nach Ansicht des Amtsrevisionswerbers kein „Hausverband“ vor. Weshalb eine Verknüpfung von Baukörpern durch eine bauliche Verbindung im Tiefgeschoß einen „Hausverband“ im Sinne der Ausnahmebestimmungen für Privatzimmervermietungen bewirken solle, ein solcher jedoch in einem Geschoßwohnbau nicht vorliegen könne, sei nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere, wenn man dem LVwG in dem genannten Fall eines Doppelwohnhauses folge, wonach es darauf ankomme, dass eine räumlich-funktionale Verbindung der beiden Wohnungen durch innere Erschließung nicht gegeben sei und jede Wohneinheit autonom zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt werden könne.

17

Folge man der Rechtsauffassung des LVwG im angefochtenen Erkenntnis, könne das in Rede stehende Verbot zu einem erheblichen Teil durch bauliche Maßnahmen ausgehöhlt werden, da durch die Schaffung von untergeordneten Verbindungen stets ein „Hausverband“ geschaffen werden könne. Vorstellbar wären auf diese Weise ganze Chalet-Dörfer mit zusammenhängenden Kellern; diesbezüglich sei der Auffassung des LVwG im zitierten Fall betreffend das Doppelwohnhaus zu folgen, wonach es vordergründiges Ziel der mit der ROG-Novelle 2017 eingeführten Bestimmung des § 31b ROG 2009 sei, zu verhindern, für Hauptwohnsitze geeignete Wohnungen ihrer eigentlichen Zweckbestimmung, nämlich der Begründung eines Hauptwohnsitzes, dem Wohnungsmarkt zu entziehen und mit der touristischen Beherbergung einhergehende Nutzungskonflikte in Wohngebieten einzudämmen. Im Hinblick auf diese vom Gesetzgeber definierten Zielsetzungen seien die in § 31b Abs. 2 ROG 2009 normierten Ausnahmen vom Verbot der Zweckentfremdung grundsätzlich eng auszulegen. Folge man der Rechtsauffassung des LVwG im angefochtenen Erkenntnis, könne das in Rede stehende Verbot zu einem erheblichen Teil durch bauliche Maßnahmen ausgehöhlt werden, da durch die Schaffung von untergeordneten Verbindungen stets ein „Hausverband“ geschaffen werden könne. Vorstellbar wären auf diese Weise ganze Chalet-Dörfer mit zusammenhängenden Kellern; diesbezüglich sei der Auffassung des LVwG im zitierten Fall betreffend das Doppelwohnhaus zu folgen, wonach es vordergründiges Ziel der mit der ROG-Novelle 2017 eingeführten Bestimmung des Paragraph 31 b, ROG 2009 sei, zu verhindern, für Hauptwohnsitze geeignete Wohnungen ihrer eigentlichen Zweckbestimmung, nämlich der Begründung eines Hauptwohnsitzes, dem Wohnungsmarkt zu entziehen und mit der touristischen Beherbergung einhergehende Nutzungskonflikte in Wohngebieten einzudämmen. Im Hinblick auf diese vom Gesetzgeber definierten Zielsetzungen seien die in Paragraph 31 b, Absatz 2, ROG 2009 normierten Ausnahmen vom Verbot der Zweckentfremdung grundsätzlich eng auszulegen.

18

Die im Revisionsfall maßgeblichen Bestimmungen des ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009, §§ 5 und 78 in der Fassung LGBl. Nr. 72/2018 und § 31b in der Fassung LGBl. Nr. 82/2018, lauten auszugsweise: Die im Revisionsfall maßgeblichen Bestimmungen des ROG 2009, Landesgesetzblatt Nr. 30 aus 2009, „Paragraphen 5, und 78 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 72 aus 2018, und Paragraph 31 b, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 82 aus 2018, „lauten auszugsweise:

„Begriffsbestimmungen

§ 5 Paragraph 5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

[...]

10.

Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben;

[...]“

„Zweckentfremdung von Wohnungen

§ 31b Paragraph 31 b

(1) Die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen ist nur mit Bewilligung gemäß Abs. 3 zulässig. Als Zweckentfremdung im Sinn dieser Bestimmung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen.(1) Die Zweckentfremdung von bestehenden Wohnungen ist nur mit Bewilligung gemäß Absatz 3, zulässig. Als Zweckentfremdung im Sinn dieser Bestimmung gilt die Verwendung einer Wohnung für touristische Beherbergungen.

(2) Von der Beschränkung gemäß Abs. 1 sind ausgenommen(2) Von der Beschränkung gemäß Absatz eins, sind ausgenommen:

[...]

4.

touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung;

[...]

(3) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist und kein Ausnahmefall gemäß Abs. 2 vorliegt, bedarf die Zuführung von bestehenden Wohnungen zu einer Verwendung gemäß Abs. 1 jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung.(3) Soweit dies nicht bereits nach den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften des Landes der Fall ist und kein Ausnahmefall gemäß Absatz 2, vorliegt, bedarf die Zuführung von bestehenden Wohnungen zu einer Verwendung gemäß Absatz eins, jedenfalls einer baubehördlichen Bewilligung.

[...]“

„Strafbestimmungen

§ 78Paragraph 78

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, soweit die Tat nicht den Tatbestand einer mit höherer Strafe bedrohten strafbaren Handlung bildet, wer

[...]

4.

eine Wohnung entgegen § 31b Abs. 1 und 2 für touristische Beherbergungen verwendet oder wissentlich verwenden lässt;eine Wohnung entgegen Paragraph 31 b, Absatz eins, und 2 für touristische Beherbergungen verwendet oder wissentlich verwenden lässt;

[...]“

19

Nach den Feststellungen des LVwG sind auf der Liegenschaft in S., welche jeweils im Hälfteeigentum des Mitbeteiligten und seiner Ehefrau steht, drei Gebäude errichtet. „Haus Y“ wird vom Mitbeteiligten und seiner Ehefrau als Bürogebäude genutzt, in „Haus Z“, in welchem die verfahrensgegenständliche Vermietung zum Tatzeitpunkt stattfand, sind zwei Wohneinheiten errichtet. Das „Haus F“ mit einer Wohneinheit bewohnt der Mitbeteiligte mit seiner Ehefrau samt Familie. Die baubehördlichen Bewilligungen für den Neubau des Bürogebäudes „Haus Y“ und des Kleinwohnhauses mit zwei Wohneinheiten „Haus Z“ samt Tiefgarage waren dem Mitbeteiligten und seiner Ehefrau mit Bescheid der Baubehörde vom 28. März 2017 bzw. vom 8. Februar 2019 erteilt worden; die Baubewilligung für den Wohnhauszu- und -umbau des auf der Liegenschaft bereits zuvor bestehenden Gebäudes „Haus F“, in welchem der Mitbeteiligte und seine Frau mit ihrer Familie wohnen, war diesen mit Bescheid vom 17. Dezember 2018 erteilt worden. „Haus Y“ und „Haus Z“ sind durch das errichtete Tiefgeschoss, welches als Tiefgarage dient und in welchem Keller- und Technikräume angeordnet sind, verbunden. Diesbezüglich stellte das LVwG fest, die Tiefgarage, sowie die Keller- und Technikräume seien „funktional“ allen drei Baukörpern zugeordnet.

20

Eine baubehördliche Bewilligung zur Verwendung von „Haus Z“ zur touristischen Beherbergung im Sinn des § 31b Abs. 3 ROG 2009 liegt unbestritten nicht vor. Eine solche Verwendung wäre daher nur zulässig, wenn ein Ausnahmefall gemäß § 31b Abs. 2 ROG 2009 vorliegt. Der Mitbeteiligte beruft sich insofern auf den Ausnahmetatbestand des § 31b Abs. 2 Z 4 ROG 2009 und machte im Beschwerdeverfahren vor dem LVwG (ebenso wie in seiner Revisionsbeantwortung) geltend, die touristische Beherbergung erfolge im Rahmen der Privatzimmervermietung. Das LVwG kam diesbezüglich im angefochtenen, das Straferkenntnis des Amtsrevisionswerbers vom 21. Jänner 2020

behebenden, Erkenntnis zu dem rechtlichen Schluss, für die Annahme eines „Hausverbandes“ im Sinn des § 5 Z 10 ROG 2009 (welcher gemäß der genannten Gesetzesbestimmung Voraussetzung für das Vorliegen einer Privatzimmervermietung wäre) sei ein „räumliches Naheverhältnis mit funktionalem Zusammenhang“ durch Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage und haustechnischer Anlagen zwischen dem Wohnhaus des Privatzimmervermieters und dem für die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung im Rahmen einer Privatzimmervermietung vorgesehenen Objekt ausreichend. Die räumliche Nähe gewährleiste, dass „die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Wirtschaften) mit dem Wohnen verbunden“ sei; Objektidentität sei für die Annahme eines Hausverbandes nicht erforderlich. Eine baubehördliche Bewilligung zur Verwendung von „Haus Z“ zur touristischen Beherbergung im Sinn des Paragraph 31 b, Absatz 3, ROG 2009 liegt unbestritten nicht vor. Eine solche Verwendung wäre daher nur zulässig, wenn ein Ausnahmefall gemäß Paragraph 31 b, Absatz 2, ROG 2009 vorliegt. Der Mitbeteiligte beruft sich insofern auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph 31 b, Absatz 2, Ziffer 4, ROG 2009 und machte im Beschwerdeverfahren vor dem LVwG (ebenso wie in seiner Revisionsbeantwortung) geltend, die touristische Beherbergung erfolge im Rahmen der Privatzimmervermietung. Das LVwG kam diesbezüglich im angefochtenen, das Straferkenntnis des Amtsrevisionswerbers vom 21. Jänner 2020 behebenden, Erkenntnis zu dem rechtlichen Schluss, für die Annahme eines „Hausverbandes“ im Sinn des Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 (welcher gemäß der genannten Gesetzesbestimmung Voraussetzung für das Vorliegen einer Privatzimmervermietung wäre) sei ein „räumliches Naheverhältnis mit funktionalem Zusammenhang“ durch Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage und haustechnischer Anlagen zwischen dem Wohnhaus des Privatzimmervermieters und dem für die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung im Rahmen einer Privatzimmervermietung vorgesehenen Objekt ausreichend. Die räumliche Nähe gewährleiste, dass „die Ausübung der häuslichen Nebenbeschäftigung (Wirtschaften) mit dem Wohnen verbunden“ sei; Objektidentität sei für die Annahme eines Hausverbandes nicht erforderlich.

21

Dieser Argumentation des LVwG ist für den im Revisionsfall vorliegenden Sachverhalt aus folgenden Gründen nicht zu folgen:

22

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 18. April 2023, Ro 2020/06/0004, auf dessen Begründung gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird (dieser betraf den Fall jenes Doppelwohnhauses, auf welchen auch der Amtsrevisionswerber in seiner Revision Bezug nimmt) unter Hinweis auf die Erläuterungen zur ROG-Novelle LGBl. Nr. 82/2017 (mit welcher die Definition des Begriffes „Privatzimmervermietung“ und damit verbunden der Begriff „Hausverband“ Eingang in das ROG 2009 gefunden haben) bereits festgehalten, dass sich der Salzburger Landesgesetzgeber bei der Legaldefinition der Privatzimmervermietung an der in Art. III der B-VG-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444, enthaltenen Definition orientiert hat. Die Anordnung, wonach sich die Gästezimmer bzw. Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden müssen, dient den Materialien zur ROG-Novelle zufolge erkennbar der Sicherstellung des Vorliegens einer „häuslichen Nebenbeschäftigung“ in Abgrenzung zur gewerblichen Tätigkeit. Lediglich dem Umstand, ob die Gäste in Gästezimmern oder in (bis zu drei) selbständigen Wohneinheiten beherbergt werden, sollte dabei keine entscheidende Bedeutung zukommen; es sollte also keine Rolle spielen, ob einzelne Zimmer oder Wohneinheiten, die neben einem oder mehreren Zimmern auch über eine Kochgelegenheit bzw. eigene Sanitäreinrichtungen verfügen, vermietet werden, solange sich diese innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden. Eine Abweichung vom Erfordernis einer „häuslichen Tätigkeit“ war hingegen nicht intendiert. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 18. April 2023, Ro 2020/06/0004, auf dessen Begründung gemäß Paragraph 43, Absatz 2, VwGG verwiesen wird (dieser betraf den Fall jenes Doppelwohnhauses, auf welchen auch der Amtsrevisionswerber in seiner Revision Bezug nimmt) unter Hinweis auf die Erläuterungen zur ROG-Novelle Landesgesetzblatt Nr. 82 aus 2017, (mit welcher die Definition des Begriffes „Privatzimmervermietung“ und damit verbunden der Begriff „Hausverband“ Eingang in das ROG 2009 gefunden haben) bereits festgehalten, dass sich der Salzburger Landesgesetzgeber bei der Legaldefinition der Privatzimmervermietung an der in Artikel römisch drei, der B-VG-Novelle 1974, Bundesgesetzblatt, Nr. 444, enthaltenen Definition orientiert hat. Die Anordnung, wonach sich die Gästezimmer bzw. Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden müssen, dient den Materialien zur ROG-Novelle zufolge erkennbar der Sicherstellung des Vorliegens einer „häuslichen Nebenbeschäftigung“ in Abgrenzung zur gewerblichen Tätigkeit. Lediglich dem Umstand, ob die Gäste in Gästezimmern oder in (bis zu drei) selbständigen Wohneinheiten beherbergt werden, sollte dabei keine entscheidende Bedeutung zukommen; es sollte also keine Rolle spielen, ob einzelne Zimmer oder Wohneinheiten, die neben einem

oder mehreren Zimmern auch über eine Kochgelegenheit bzw. eigene Sanitäranlagen verfügen, vermietet werden, solange sich diese innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden. Eine Abweichung vom Erfordernis einer „häuslichen Tätigkeit“ war hingegen nicht intendiert.

23

Das Merkmal dieses gesetzlichen Ausnahmetatbestandes, dass die Beschäftigung eine „häusliche“ zu sein hat, darf dabei zwar nicht zu eng ausgelegt werden, es muss sich aber dennoch insofern um eine „häusliche“ Beschäftigung handeln, als sie im Rahmen des eigenen Hausstandes auszuüben ist. Die Privatzimmervermietung setzt als häusliche Nebenbeschäftigung somit ein Naheverhältnis zum Hausstand des Vermieters voraus, weil es sich um eine Beschäftigung im Rahmen des eigenen Hausstandes handeln muss (vgl. dazu nochmals VwGH 18.4.2023, Ro 2020/06/0004, mwN). Das Merkmal dieses gesetzlichen Ausnahmetatbestandes, dass die Beschäftigung eine „häusliche“ zu sein hat, darf dabei zwar nicht zu eng ausgelegt werden, es muss sich aber dennoch insofern um eine „häusliche“ Beschäftigung handeln, als sie im Rahmen des eigenen Hausstandes auszuüben ist. Die Privatzimmervermietung setzt als häusliche Nebenbeschäftigung somit ein Naheverhältnis zum Hausstand des Vermieters voraus, weil es sich um eine Beschäftigung im Rahmen des eigenen Hausstandes handeln muss vergleiche , dazu nochmals VwGH 18.4.2023, Ro 2020/06/0004, mwN).

24

Wesentlich erscheint im Revisionsfall insbesondere, dass der Salzburger Landesgesetzgeber auch im Rahmen der Regelung des Ausnahmetatbestandes des § 31b Abs. 2 Z 4 ROG 2009 darauf abgestellt hat, dass es sich bei der Privatzimmervermietung nur um eine (akzessorisch) zulässige Nebennutzung zur Hauptverwendung handle, weshalb diese auch angesichts des mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen unter anderem verfolgten Zieles, bisher auf dem Wohnungsmarkt für Hauptwohnsitze nicht in Erscheinung tretende touristisch genutzte Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen, von der Bewilligungspflicht ausgenommen sei (vgl. wiederum VwGH 18. 4. 2023, Ro 2020/06/0004, mit Verweis auf RV 307 BlgLT 5. Session 15. GP). Wesentlich erscheint im Revisionsfall insbesondere, dass der Salzburger Landesgesetzgeber auch im Rahmen der Regelung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph 31 b, Absatz 2, Ziffer 4, ROG 2009 darauf abgestellt hat, dass es sich bei der Privatzimmervermietung nur um eine (akzessorisch) zulässige Nebennutzung zur Hauptverwendung handle, weshalb diese auch angesichts des mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen unter anderem verfolgten Zieles, bisher auf dem Wohnungsmarkt für Hauptwohnsitze nicht in Erscheinung tretende touristisch genutzte Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen, von der Bewilligungspflicht ausgenommen sei vergleiche , wiederum VwGH 18. 4. 2023, Ro 2020/06/0004, mit Verweis auf Regierungsvorlage 307 BlgLT 5. Session 15. GP).

25

Wie der Verwaltungsgerichtshof im bereits mehrfach erwähnten Erkenntnis vom 18. April 2023, Ro 2020/06/0004, ebenso ausgesprochen hat, ist die in § 5 Z 10 ROG 2009 enthaltene Anordnung, wonach sich die Gästezimmer bzw. Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden müssen, dahin zu verstehen, dass 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. Wie der Verwaltungsgerichtshof im bereits mehrfach erwähnten Erkenntnis vom 18. April 2023, Ro 2020/06/0004, ebenso ausgesprochen hat, ist die in Paragraph 5, Ziffer 10, ROG 2009 enthaltene Anordnung, wonach sich die Gästezimmer bzw. Wohneinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters befinden müssen, dahin zu verstehen, dass 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.

26

Im Revisionsfall besteht nach den insoweit unbestrittenen Feststellungen des LVwG keinerlei räumliche Verbindung im Sinn einer inneren Erschließung zwischen der zum Tatzeitpunkt vermieteten Wohneinheit in „Haus Z“ und dem Wohnhaus des Revisionswerbers „Haus F“. Alleine die gemeinsame Nutzung einer Tiefgarage bzw. von - nicht näher genannten - haustechnischen Anlagen, die den Ausführungen in der Revision zufolge nicht baulich an das Wohngebiet „Haus F“ angebunden sind, stellen demgegenüber keine so ausgeprägte funktionelle Verbindung dar, dass fallbezogen

das Vorliegen einer Privatzimmervermietung zu Recht angenommen werden könnte. Vor dem Hintergrund des dargestellten gesetzlichen Rahmens erweist sich die diesbezüglich vom LVwG im Revisionsfall vorgenommene Beurteilung daher als unvertretbar.

27

Daran ändert auch nichts, dass das LVwG seine Rechtsansicht mit dem in § 48 ROG 2009 gebrauchten Begriff „Hofverband“ zu begründen sucht, da, worauf der Amtsrevisionswerber in seiner Revision zutreffend verweist, dieser Begriff unter anderen raumplanerischen Aspekten zu verstehen ist als der hier gegenständliche Begriff „Hausverband“; für die Auslegung des letzteren ist daher daraus nichts zu gewinnen. Daran ändert auch nichts, dass das LVwG seine Rechtsansicht mit dem in Paragraph 48, ROG 2009 gebrauchten Begriff „Hofverband“ zu begründen sucht, da, worauf der Amtsrevisionswerber in seiner Revision zutreffend verweist, dieser Begriff unter anderen raumplanerischen Aspekten zu verstehen ist als der hier gegenständliche Begriff „Hausverband“; für die Auslegung des letzteren ist daher daraus nichts zu gewinnen.

28

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 20. Juni 2023

### **Schlagworte**

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2 Planung Widmung BauRallg3

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2023:RO2020060092.J00

### **Im RIS seit**

18.07.2023

### **Zuletzt aktualisiert am**

31.07.2023

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)