

TE Vwgh Erkenntnis 2010/11/23 2009/06/0013

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.11.2010

Index

L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan

Vorarlberg;

L82000 Bauordnung;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

50/01 Gewerbeordnung;

Norm

BauRallg;

GewO 1973;

GewO 1994 §111 Abs1 Z1;

RPG VlbG 1973 §14 Abs13;

RPG VlbG 1973;

RPG VlbG 1996 §16 Abs2;

RPGNov VlbG 1993 Art2 Abs6;

VwRallg;

1. GewO 1994 § 111 heute
2. GewO 1994 § 111 gültig ab 18.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 94/2017
3. GewO 1994 § 111 gültig von 01.08.2013 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 125/2013
4. GewO 1994 § 111 gültig von 29.05.2013 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2013
5. GewO 1994 § 111 gültig von 27.02.2008 bis 28.05.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 42/2008
6. GewO 1994 § 111 gültig von 01.08.2002 bis 26.02.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002
7. GewO 1994 § 111 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
8. GewO 1994 § 111 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde der MT in X, vertreten durch Simma Rechtsanwälte GmbH in 6850 Dornbirn, Marktplatz 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 18. November 2008, Zl. UVS-1-411/K2-2008, betreffend Bestrafung wegen Übertretung des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde der MT in römisch zehn,

vertreten durch Simma Rechtsanwälte GmbH in 6850 Dornbirn, Marktplatz 9, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 18. November 2008, Zl. UVS-1-411/K2-2008, betreffend Bestrafung wegen Übertretung des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (weitere Partei: Vorarlberger Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Straferkenntnis der BH B vom 8. April 2008 wurde der Beschwerdeführerin vorgeworfen, sie habe als Eigentümerin des Wohnhauses in L, A 349 (Haus A), eine Wohnung dieses Objektes an C und G vermietet (der letzte Aufenthalt des C vor dem 11. April 2006 sei über die Weihnachtsfeiertage 2005 sowie zwei Wochenenden im Jänner 2006 und über Ostern 2006 und der letzte Aufenthalt des G vor dem 11. April 2006 sei in der Energiewoche 2006 gewesen), wobei die Vermietung nicht zur Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient habe, somit habe sie die Wohnung zur Nutzung als Ferienwohnung überlassen, obwohl die Nutzung als Ferienwohnung nicht bewilligt gewesen sei. Dies stelle eine Übertretung des § 57 Abs. 1 lit. e iVm § 16 Abs. 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 (RPG 1996) dar, weshalb eine Geldstrafe von EUR 3.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe von 30 Stunden) verhängt werde. Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführerin sei Eigentümerin des genannten Objektes und betreibe dort einen gastgewerblichen Beherbergungsbetrieb. Sie habe gegenüber Erhebungsorganen der Gemeinde L am 11. April 2006 ausgesagt, dass sie eine Wohnung im Haus A über die gesamte Wintersaison 2005/2006 an C und G vermietet habe. So habe C diese zumindest über die Weihnachtsfeiertage 2005, an zwei Wochenenden im Jänner 2006 sowie über Ostern 2006, G an einigen Wochenenden sowie in der Energiewoche 2006 benützt. Den Mietern sei überdies die Möglichkeit eingeräumt worden, die gesamte Schiausrüstung im Haus (im Keller oder in der Wohnung) zu belassen. Bei einer Vorsprache vor der BH B am 10. Juli 2006 habe die Beschwerdeführerin ihre frühere Aussage insofern korrigiert, als die Wohnung nur von G gemietet worden sei. Es sei vereinbart worden, dass neben G auch weitere Personen die Wohnung nützen könnten. Die jeweiligen Nutzer seien in gleicher Weise betreut worden, wie dies bei einem Privat- oder Hotelzimmer der Fall sei. Täglich seien die Betten gemacht und Handtücher gewechselt worden, einmal in der Woche die Betten neu bezogen worden. G habe die Wohnung ohne Frühstück gemietet; sei ein solches vom jeweiligen Nutzer gewünscht worden, sei dies eigens verrechnet worden. Die Behörde erster Instanz fährt sodann in der Begründung fort, die gegenständliche Wohnung sei für Ferienzwecke gemietet worden. Mit wem (gemeint wohl: C bzw. G) tatsächlich ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei, könne auf Grund der widersprüchlichen Aussagen der Beschwerdeführerin nicht geklärt werden. Festzuhalten sei, dass die Nutzung der gegenständlichen Wohnung jedenfalls über eine gewöhnliche Privatzimmervermietung hinausgegangen sei. Auch wenn gewisse Dienstleistungen umfasst gewesen seien, lägen zahlreiche Umstände vor, die eine Privatzimmervermietung ausschlossen. So sei gemäß der herrschenden Verwaltungspraxis ein Wesensmerkmal der Privatzimmervermietung die kurzfristige Raumvermietung, wobei die maximale Nutzungsdauer einer Wohnung mit einem Monat angenommen werde. Die Beschwerdeführerin habe keine Beweise vorlegen können, dass die Wohnung in der betreffenden Zeit auch von anderen Gästen belegt worden sei. Die saisonale oder ganzjährige Überlassung spreche dagegen für das Vorliegen einer Ferienwohnung im Sinne des § 16 RPG 1996. Auch der Umstand, dass die Wohnung ohne die Konsumation von Speisen gemietet und den Mietern und weiteren Nutzern die Möglichkeit geboten worden sei, ihre Schiausrüstung auch bei Abwesenheit über längere Zeit in der Wohnung zu belassen, deute klar auf eine Dispositionsbefugnis hin, die über die gewöhnliche Privatzimmervermietung hinausgehe. Mit Straferkenntnis der BH B vom 8. April 2008 wurde der Beschwerdeführerin vorgeworfen, sie habe als Eigentümerin des Wohnhauses in L, A 349 (Haus A), eine Wohnung dieses Objektes an C und G vermietet (der letzte Aufenthalt des C vor dem 11. April 2006 sei über die Weihnachtsfeiertage 2005 sowie zwei Wochenenden im Jänner 2006 und über Ostern 2006 und der letzte Aufenthalt des G vor dem 11. April 2006 sei in der Energiewoche 2006 gewesen), wobei die Vermietung nicht zur Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient habe, somit habe sie die Wohnung zur Nutzung als Ferienwohnung überlassen, obwohl die Nutzung als Ferienwohnung nicht bewilligt gewesen sei. Dies stelle eine Übertretung des Paragraph 57, Absatz eins, Litera e, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 3, Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 (RPG 1996) dar, weshalb eine Geldstrafe von EUR 3.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe von 30 Stunden) verhängt werde.

Begründend wurde dazu im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführerin sei Eigentümerin des genannten Objektes und betreibe dort einen gastgewerblichen Beherbergungsbetrieb. Sie habe gegenüber Erhebungsorganen der Gemeinde L am 11. April 2006 ausgesagt, dass sie eine Wohnung im Haus A über die gesamte Wintersaison 2005 aus 2006, an C und G vermietet habe. So habe C diese zumindest über die Weihnachtsfeiertage 2005, an zwei Wochenenden im Jänner 2006 sowie über Ostern 2006, G an einigen Wochenenden sowie in der Energiewoche 2006 benützt. Den Mietern sei überdies die Möglichkeit eingeräumt worden, die gesamte Schiausrüstung im Haus (im Keller oder in der Wohnung) zu belassen. Bei einer Vorsprache vor der BH B am 10. Juli 2006 habe die Beschwerdeführerin ihre frühere Aussage insofern korrigiert, als die Wohnung nur von G gemietet worden sei. Es sei vereinbart worden, dass neben G auch weitere Personen die Wohnung nützen könnten. Die jeweiligen Nutzer seien in gleicher Weise betreut worden, wie dies bei einem Privat- oder Hotelzimmer der Fall sei. Täglich seien die Betten gemacht und Handtücher gewechselt worden, einmal in der Woche die Betten neu bezogen worden. G habe die Wohnung ohne Frühstück gemietet; sei ein solches vom jeweiligen Nutzer gewünscht worden, sei dies eigens verrechnet worden. Die Behörde erster Instanz fährt sodann in der Begründung fort, die gegenständliche Wohnung sei für Ferienzwecke gemietet worden. Mit wem (gemeint wohl: C bzw. G) tatsächlich ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei, könne auf Grund der widersprüchlichen Aussagen der Beschwerdeführerin nicht geklärt werden. Festzuhalten sei, dass die Nutzung der gegenständlichen Wohnung jedenfalls über eine gewöhnliche Privatzimmervermietung hinausgegangen sei. Auch wenn gewisse Dienstleistungen umfasst gewesen seien, lägen zahlreiche Umstände vor, die eine Privatzimmervermietung ausschlossen. So sei gemäß der herrschenden Verwaltungspraxis ein Wesensmerkmal der Privatzimmervermietung die kurzfristige Raumvermietung, wobei die maximale Nutzungsdauer einer Wohnung mit einem Monat angenommen werde. Die Beschwerdeführerin habe keine Beweise vorlegen können, dass die Wohnung in der betreffenden Zeit auch von anderen Gästen belegt worden sei. Die saisonale oder ganzjährige Überlassung spreche dagegen für das Vorliegen einer Ferienwohnung im Sinne des Paragraph 16, RPG 1996. Auch der Umstand, dass die Wohnung ohne die Konsumation von Speisen gemietet und den Mietern und weiteren Nutzern die Möglichkeit geboten worden sei, ihre Schiausrüstung auch bei Abwesenheit über längere Zeit in der Wohnung zu belassen, deute klar auf eine Dispositionsbefugnis hin, die über die gewöhnliche Privatzimmervermietung hinausgehe.

In ihrer dagegen eingebrachten Berufung brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, es sei nicht richtig, dass G mit ihr einen Mietvertrag für die gesamte Wintersaison 2005/2006 abgeschlossen habe. Vielmehr sei G im Zeitraum vom 13. Jänner bis zum 26. März 2006 fünfmal zu Gast im Haus A gewesen. Vom 8. bis zum 11. Dezember 2005 sei das gesamte Haus der Universität M zur Verfügung gestellt worden. In der Zeit vom 29. Dezember 2005 bis zum 9. Jänner 2006 und vom 16. bis zum 19. März 2006 sei das gegenständliche Zimmer an C vermietet gewesen. Es seien für die Zimmerreservierung durch G und auch für die Reservierung der Universität M und des C Gästebuchblätter ordnungsgemäß ausgefüllt worden. Vor jedem Aufenthalt von G sei telefonisch eine Reservierung vorgenommen worden. Allein der Umstand, dass G öfters, nämlich fünfmal im Laufe der Wintersaison 2005/2006, für einige Tage im Haus A gewesen sei, könne für die Annahme einer Ferienwohnung nicht ausreichend sein. Vielmehr sei schon auf Grund der Inanspruchnahme sämtlicher Dienstleistungen, wie sie auch allen anderen Hausgästen zur Verfügung gestanden seien, nicht ersichtlich, worin eine Dispositionsbefugnis zu erblicken sei, die einem Verfügungsrecht an einer Ferienwohnung nahekommen würde. Dass die gegenständlichen Zimmer entsprechend ausgestattet seien, habe seinen Hintergrund darin, dass der Gast dies heutzutage verlange. Zu keinem Zeitpunkt sei ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag mit G abgeschlossen worden, dies gehe auch daraus hervor, dass G vor jedem seiner Aufenthalte im Haus A eine telefonische Zimmerreservierung vorgenommen habe. Die telefonischen Absprachen und die Eintragungen in das Gästebuch seien Beweis dafür, dass eine Zimmervermietung, wie sie in Beherbergungsbetrieben typisch sei, erfolgt sei (hier im Rahmen einer Frühstückspension). Allein die Tatsache, dass G die Möglichkeit eingeräumt worden sei, seine Schiausrüstung im Haus A unterzustellen, wie es üblicherweise auch Stammgästen des Hauses gewährt werde, könne für die Begründung, dass die Wohnung als Ferienwohnung genutzt worden sei, nicht ausschlaggebend sein. Eine Gesamtbetrachtung zeige, dass es sich nicht um die Vermietung einer Ferienwohnung gehandelt habe, sondern dass seitens der Beschuldigten eine Vielzahl von Dienstleistungen erbracht worden sei, wie etwa der Austausch der Bettwäsche oder die Reinigung des Zimmers und auf Wunsch ein entsprechendes Frühstück, was für eine Frühstückspension typisch sei. Weiters spreche auch der Zeitraum, in dem das Zimmer von G genutzt worden sei, gegen die Annahme der Überlassung einer Ferienwohnung. Es sei festzustellen, dass keine saisonale oder ganzjährige Überlassung der Räumlichkeiten gegeben sei. Der Beginn der Wintersaison 2005/2006 sei der 6. Dezember 2005, das Ende der 20. April 2006 gewesen. Die Beschwerdeführerin

habe es nicht ernstlich für möglich halten müssen, dass ein tatbildmäßiger Erfolg eintrete. Vielmehr habe sie ein Zimmer zu mehreren Terminen während der Saison an dieselbe Person, nämlich an G, vermietet. Die Überlassung des gegenständlichen Zimmers an G sei nicht über eine typische gastgewerbliche Beherbergung hinausgegangen. In ihrer dagegen eingebrachten Berufung brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, es sei nicht richtig, dass G mit ihr einen Mietvertrag für die gesamte Wintersaison 2005 aus 2006, abgeschlossen habe. Vielmehr sei G im Zeitraum vom 13. Jänner bis zum 26. März 2006 fünfmal zu Gast im Haus A gewesen. Vom 8. bis zum 11. Dezember 2005 sei das gesamte Haus der Universität M zur Verfügung gestellt worden. In der Zeit vom 29. Dezember 2005 bis zum 9. Jänner 2006 und vom 16. bis zum 19. März 2006 sei das gegenständliche Zimmer an C vermietet gewesen. Es seien für die Zimmerreservierung durch G und auch für die Reservierung der Universität M und des C Gästebuchblätter ordnungsgemäß ausgefüllt worden. Vor jedem Aufenthalt von G sei telefonisch eine Reservierung vorgenommen worden. Allein der Umstand, dass G öfters, nämlich fünfmal im Laufe der Wintersaison 2005 aus 2006,, für einige Tage im Haus A gewesen sei, könne für die Annahme einer Ferienwohnung nicht ausreichend sein. Vielmehr sei schon auf Grund der Inanspruchnahme sämtlicher Dienstleistungen, wie sie auch allen anderen Hausgästen zur Verfügung gestanden seien, nicht ersichtlich, worin eine Dispositionsbefugnis zu erblicken sei, die einem Verfügungsrecht an einer Ferienwohnung nahekommen würde. Dass die gegenständlichen Zimmer entsprechend ausgestattet seien, habe seinen Hintergrund darin, dass der Gast dies heutzutage verlange. Zu keinem Zeitpunkt sei ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag mit G abgeschlossen worden, dies gehe auch daraus hervor, dass G vor jedem seiner Aufenthalte im Haus A eine telefonische Zimmerreservierung vorgenommen habe. Die telefonischen Absprachen und die Eintragungen in das Gästebuch seien Beweis dafür, dass eine Zimmervermietung, wie sie in Beherbergungsbetrieben typisch sei, erfolgt sei (hier im Rahmen einer Frühstückspension). Allein die Tatsache, dass G die Möglichkeit eingeräumt worden sei, seine Schiusrüstung im Haus A unterzustellen, wie es üblicherweise auch Stammgästen des Hauses gewährt werde, könne für die Begründung, dass die Wohnung als Ferienwohnung genutzt worden sei, nicht ausschlaggebend sein. Eine Gesamtbetrachtung zeige, dass es sich nicht um die Vermietung einer Ferienwohnung gehandelt habe, sondern dass seitens der Beschuldigten eine Vielzahl von Dienstleistungen erbracht worden sei, wie etwa der Austausch der Bettwäsche oder die Reinigung des Zimmers und auf Wunsch ein entsprechendes Frühstück, was für eine Frühstückspension typisch sei. Weiters spreche auch der Zeitraum, in dem das Zimmer von G genutzt worden sei, gegen die Annahme der Überlassung einer Ferienwohnung. Es sei festzustellen, dass keine saisonale oder ganzjährige Überlassung der Räumlichkeiten gegeben sei. Der Beginn der Wintersaison 2005 aus 2006, sei der 6. Dezember 2005, das Ende der 20. April 2006 gewesen. Die Beschwerdeführerin habe es nicht ernstlich für möglich halten müssen, dass ein tatbildmäßiger Erfolg eintrete. Vielmehr habe sie ein Zimmer zu mehreren Terminen während der Saison an dieselbe Person, nämlich an G, vermietet. Die Überlassung des gegenständlichen Zimmers an G sei nicht über eine typische gastgewerbliche Beherbergung hinausgegangen.

Im Rahmen der vor der belangten Behörde am 8. Oktober 2008 durchgeführten mündlichen Verhandlung gab die Beschwerdeführerin unter anderem an, vor der Wintersaison 2005/2006 sei G an sie herangetreten und habe sie gefragt, ob sie ihm die gegenständlichen Räumlichkeiten bis zum Ostermontag reservieren könne. Er habe auch gesagt, dass, wenn er das Zimmer nicht nützen könne, sein Kollege C dies tun würde. Das Zimmer sei auf Grund dieser Absprache für den Zeitraum von Weihnachten 2005 bis Ostern 2006 für G und C reserviert gewesen. Mit C sei keine Vereinbarung getroffen worden, alles sei über G gelaufen. Dieser habe einen pauschalen Preis bezahlt, der zuvor vereinbart und Ende der Saison 2006 entrichtet worden sei. Während des genannten Zeitraumes seien keine anderen Gäste in den gegenständlichen Räumlichkeiten untergebracht worden. Wenn die Beschwerdeführerin einen "touristischen Druck" gehabt hätte, hätte sie sicher auch andere Gäste unterbringen können, und zwar "mit dem Einverständnis" von G. G. sei während des gegenständlichen Zeitraumes in keinem anderen Zimmer der Pension untergebracht gewesen. C. habe einige ursprünglich geplante Aufenthaltstermine aus persönlichen Gründen nicht wahrnehmen können. G. habe gesagt, er könne zu Ostern nicht kommen, die Beschwerdeführerin könne das Zimmer vergeben. Dies sei aber mangels Nachfrage nicht möglich gewesen. G. sei kein Schlüssel überlassen worden. Während der gegenständlichen Zeit habe G. nicht alle persönlichen Sachen aus der Wohnung ausgeräumt, die Beschwerdeführerin habe aber nicht gewusst, ob etwa ein vorhandener Anorak G. oder C. gehört habe. G. sei mit seinen Kindern gekommen, die Kindersachen habe er aber immer mitgenommen. G. habe immer angerufen und sein Kommen angekündigt bzw. gesagt, dass C. komme. Die Aufenthaltskosten seien G. pauschaliert verrechnet worden. Da er die Wohnung nicht habe sooft wie geplant benutzen können, sei ihm ein Nachlass gewährt worden. Wenn Gäste anwesend gewesen seien, sei die Wohnung täglich gereinigt worden, die Handtücher und Geschirrtücher seien

ausgetauscht, der Müll entleert und die Betten gemacht worden. Wöchentlich sei die Bettwäsche gewechselt worden. Auf Wunsch seien ein Brötchen-Service und das Frühstück im Frühstücksraum angeboten worden, die Gäste hätten sich aber das Frühstück in der kleinen Küche auch selbst zubereiten können. Das Dienstleistungsangebot habe auch für die anderen Gäste bestanden. Im Rahmen der vor der belangten Behörde am 8. Oktober 2008 durchgeführten mündlichen Verhandlung gab die Beschwerdeführerin unter anderem an, vor der Wintersaison 2005 bis 2006, sei G an sie herangetreten und habe sie gefragt, ob sie ihm die gegenständlichen Räumlichkeiten bis zum Ostermontag reservieren könne. Er habe auch gesagt, dass, wenn er das Zimmer nicht nützen könne, sein Kollege C dies tun würde. Das Zimmer sei auf Grund dieser Absprache für den Zeitraum von Weihnachten 2005 bis Ostern 2006 für G und C reserviert gewesen. Mit C sei keine Vereinbarung getroffen worden, alles sei über G gelaufen. Dieser habe einen pauschalen Preis bezahlt, der zuvor vereinbart und Ende der Saison 2006 entrichtet worden sei. Während des genannten Zeitraumes seien keine anderen Gäste in den gegenständlichen Räumlichkeiten untergebracht worden. Wenn die Beschwerdeführerin einen "touristischen Druck" gehabt hätte, hätte sie sicher auch andere Gäste unterbringen können, und zwar "mit dem Einverständnis" von G. G. sei während des gegenständlichen Zeitraumes in keinem anderen Zimmer der Pension untergebracht gewesen. C. habe einige ursprünglich geplante Aufenthaltstermine aus persönlichen Gründen nicht wahrnehmen können. G. habe gesagt, er könne zu Ostern nicht kommen, die Beschwerdeführerin könne das Zimmer vergeben. Dies sei aber mangels Nachfrage nicht möglich gewesen. G. sei kein Schlüssel überlassen worden. Während der gegenständlichen Zeit habe G. nicht alle persönlichen Sachen aus der Wohnung ausgeräumt, die Beschwerdeführerin habe aber nicht gewusst, ob etwa ein vorhandener Anorak G. oder C. gehört habe. G. sei mit seinen Kindern gekommen, die Kindersachen habe er aber immer mitgenommen. G. habe immer angerufen und sein Kommen angekündigt bzw. gesagt, dass C. komme. Die Aufenthaltskosten seien G. pauschaliert verrechnet worden. Da er die Wohnung nicht habe sooft wie geplant benutzen können, sei ihm ein Nachlass gewährt worden. Wenn Gäste anwesend gewesen seien, sei die Wohnung täglich gereinigt worden, die Handtücher und Geschirrtücher seien ausgetauscht, der Müll entleert und die Betten gemacht worden. Wöchentlich sei die Bettwäsche gewechselt worden. Auf Wunsch seien ein Brötchen-Service und das Frühstück im Frühstücksraum angeboten worden, die Gäste hätten sich aber das Frühstück in der kleinen Küche auch selbst zubereiten können. Das Dienstleistungsangebot habe auch für die anderen Gäste bestanden.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge und bestätigte das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe, dass die Tatumschreibung wie folgt zu lauten hat:

"Sie haben als Eigentümerin des Objektes L(...), Haus A(...), eine Wohnung dieses Objektes im Zeitraum Weihnachten 2005 bis zum 11.04.2006 an (G), vermietet, wobei die Wohnung nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs diene, sondern vom Genannten während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig genutzt wurde. Das in Rede stehende Objekt befindet sich nach dem Flächenwidmungsplan teils in einem Wohngebiet teils auf einer Freifläche Landwirtschaftsgebiet, in denen die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung nicht zulässig sind. Es liegt auch keine Bewilligung der Gemeinde zur Nutzung dieser Wohnung als Ferienwohnung vor."

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende gegenständliche Objekt befinde sich auf einer Fläche, die teils als Bauwohngebiet und teils als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet sei. Eine Bewilligung der Nutzung von Wohnräumen als Ferienwohnung liege nicht vor. Die Beschwerdeführerin verfüge über eine Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe an diesem Standort. Die gegenständliche Wohnung im ersten Stock sei während des vorgeworfenen Tatzeitraumes an G vermietet gewesen und bestehe aus einem Wohnraum, einem Schlafzimmer, einem Bad sowie einem Raum für das WC. Im Wohnraum seien eine kleine Küche, eine Sitzzecke und ein Tisch vorhanden. Die Wohnung sei insgesamt etwas großzügiger ausgeführt als die anderen im ersten Obergeschoß. Vor der Wintersaison 2005 sei G an die Beschwerdeführerin herangetreten und habe gefragt, ob sie ihm die verfahrensgegenständliche Wohnung reservieren könne, und zwar bis zum Ostermontag. G habe der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass dann, wenn er die Wohnung nicht nutzen würde, sein Kollege C diese nützen würde. Auf Grund dieser Absprache habe die Beschwerdeführerin die Wohnung für G und C für diesen Zeitraum reserviert. Mit C habe sie keine Vereinbarung getroffen. G habe einen pauschalen Preis bezahlt, der zuvor vereinbart worden sei. Diesen Betrag habe G Ende der Saison 2006 entrichtet. C habe an die Beschwerdeführerin nichts bezahlt. Während einer Kontrolle am 5. April 2006 hätten sich ein Helm und Schuhe des C in der gegenständlichen Wohnung befunden. Die Schiausrüstungen von G und C seien im Tatzeitraum im Keller des

Hauses verblieben. Während des Zeitraums Weihnachten 2005 bis Ostern 2006 seien in der Wohnung nur G und C als Gäste untergebracht gewesen. G habe während des Tatzeitraumes nie in einem anderen Zimmer der Pension gewohnt. Über einen Schlüssel habe G im Tatzeitraum nicht verfügt. Die Schlüssel für das Haus und die Wohnung seien in der Pension verwahrt gewesen. Während der Zeit von Weihnachten 2005 bis Ostern 2006 habe G nicht alle persönlichen Sachen aus dem Zimmer geräumt. G habe die Beschwerdeführerin immer zuvor telefonisch in Kenntnis gesetzt, wenn er oder C die Wohnung nutzen habe wollen.

Folgende Dienstleistungen seien erbracht worden: Wenn die Gäste anwesend gewesen seien, sei die Wohnung täglich gereinigt worden, es seien die Handtücher getauscht, der Müll geleert und die Betten gemacht worden. Wöchentlich sei auch die Bettwäsche gewechselt worden. Auch die Geschirrtücher seien ausgetauscht worden. Wenn es gewünscht worden sei, sei ein Brötchen-Service erbracht und auch Frühstück im Frühstücksraum angeboten worden. Dieses Dienstleistungsangebot habe auch bei allen anderen Gästen bestanden. Zwar deute die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin am gegenständlichen Standort das Gastgewerbe ausübe, auf eine gewerbliche Beherbergung von Gästen hin; der Umstand, dass die Wohnung über den gesamten Tatzeitraum zu einem Pauschalbetrag an G überlassen worden sei, lasse aber nicht auf eine Nutzung der Wohnung zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen schließen. Ein solch langer Zeitraum sei für eine gewerbliche Beherbergung jedenfalls unüblich. Weiters sei es für eine gewerbliche Beherbergung untypisch, dass für den gesamten Zeitraum ein Pauschalbetrag entrichtet worden sei. Üblicherweise bezahlten Gäste in gewerblichen Beherbergungsbetrieben abhängig von der konkreten jeweiligen Verweildauer. Dass auch für Zeiträume bezahlt werde, in denen die Wohnung nicht genutzt werde, sei bei gewerblicher Beherbergung nicht gebräuchlich. Darüber hinaus zeige der Umstand, dass die Wohnung im Tatzeitraum an keine anderen Gäste vermietet worden sei, dass keine gewerbliche Nutzung der Wohnung vorgelegen sei. G seien Verfügungsrechte über die Wohnung eingeräumt worden, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgingen, weil die Wohnung während des Tatzeitraumes von der Beschwerdeführerin für G freigehalten worden sei. Es sei G freigestanden, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese C zu überlassen. Ferner sei es möglich gewesen, private Sachen in der Wohnung zu lassen. Allein der Umstand, dass für die Benutzer der Wohnung gewisse Serviceleistungen erbracht worden seien und dass die Beschwerdeführerin das Gastgewerbe ausübe, vermöge bei einer Zusammenschau aller Umstände nicht zur Beurteilung zu führen, dass es sich bei der Nutzung der Wohnung um eine gewerbliche Beherbergung von Gästen gehandelt habe. Schutzzweck der übertretenen Norm sei, die in § 2 RPG 1996 genannten Raumplanungsziele zu verwirklichen. Insbesondere sollten durch diese Regelung die derzeitige Fremdenverkehrsstruktur erhalten bleiben und infrastrukturelle Probleme im Zusammenhang mit der Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung vermieden werden. Durch ihr Verhalten habe die Beschwerdeführerin diesem Schutzzweck nicht unerheblich zuwidergehandelt. Als Verschuldensform sei von bedingtem Vorsatz auszugehen. Ein Rechtsirrtum sei nicht erkennbar. Mildernd sei zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin unbescholten sei, erschwerend, dass die Tat vorsätzlich begangen worden sei. Zu ihren persönlichen Verhältnissen habe die Beschwerdeführerin angegeben, ein monatliches Nettoeinkommen als Rentnerin sowie als Betriebsführerin zu beziehen. Zu ihrem monatlichen Nettoeinkommen als Betriebsführerin habe die Beschwerdeführerin keine Angaben machen können, als Rentnerin beziehe sie ein monatliches Nettoeinkommen von ca. EUR 1.200,--. Sie besitze ein Haus, Grund sowie eine Studentenwohnung. Sie habe Schulden in der Höhe von EUR 440.000,-- und keine Sorgepflichten. Unter Würdigung des vorgetragenen Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Beschwerdeführerin sei die von der Erstbehörde festgesetzte Strafe schuld-, tat-, vermögens- und einkommensangemessen. Folgende Dienstleistungen seien erbracht worden: Wenn die Gäste anwesend gewesen seien, sei die Wohnung täglich gereinigt worden, es seien die Handtücher getauscht, der Müll geleert und die Betten gemacht worden. Wöchentlich sei auch die Bettwäsche gewechselt worden. Auch die Geschirrtücher seien ausgetauscht worden. Wenn es gewünscht worden sei, sei ein Brötchen-Service erbracht und auch Frühstück im Frühstücksraum angeboten worden. Dieses Dienstleistungsangebot habe auch bei allen anderen Gästen bestanden. Zwar deute die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin am gegenständlichen Standort das Gastgewerbe ausübe, auf eine gewerbliche Beherbergung von Gästen hin; der Umstand, dass die Wohnung über den gesamten Tatzeitraum zu einem Pauschalbetrag an G überlassen worden sei, lasse aber nicht auf eine Nutzung der Wohnung zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen schließen. Ein solch langer Zeitraum sei für eine gewerbliche Beherbergung jedenfalls unüblich. Weiters sei es für eine gewerbliche Beherbergung untypisch, dass für den gesamten Zeitraum ein Pauschalbetrag entrichtet worden sei. Üblicherweise bezahlten Gäste in gewerblichen Beherbergungsbetrieben abhängig von der konkreten jeweiligen Verweildauer. Dass auch für

Zeiträume bezahlt werde, in denen die Wohnung nicht genutzt werde, sei bei gewerblicher Beherbergung nicht gebräuchlich. Darüber hinaus zeige der Umstand, dass die Wohnung im Tatzeitraum an keine anderen Gäste vermietet worden sei, dass keine gewerbliche Nutzung der Wohnung vorgelegen sei. G seien Verfügungsrechte über die Wohnung eingeräumt worden, die über den üblichen Beherbergungsvertrag hinausgingen, weil die Wohnung während des Tatzeitraumes von der Beschwerdeführerin für G freigehalten worden sei. Es sei G freigestanden, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese C zu überlassen. Ferner sei es möglich gewesen, private Sachen in der Wohnung zu lassen. Allein der Umstand, dass für die Benutzer der Wohnung gewisse Serviceleistungen erbracht worden seien und dass die Beschwerdeführerin das Gastgewerbe ausübe, vermöge bei einer Zusammenschau aller Umstände nicht zur Beurteilung zu führen, dass es sich bei der Nutzung der Wohnung um eine gewerbliche Beherbergung von Gästen gehandelt habe. Schutzzweck der übertretenen Norm sei, die in Paragraph 2, RPG 1996 genannten Raumplanungsziele zu verwirklichen. Insbesondere sollten durch diese Regelung die derzeitige Fremdenverkehrsstruktur erhalten bleiben und infrastrukturelle Probleme im Zusammenhang mit der Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung vermieden werden. Durch ihr Verhalten habe die Beschwerdeführerin diesem Schutzzweck nicht unerheblich zuwidergehandelt. Als Verschuldensform sei von bedingtem Vorsatz auszugehen. Ein Rechtsirrtum sei nicht erkennbar. Mildernd sei zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin unbescholten sei, erschwerend, dass die Tat vorsätzlich begangen worden sei. Zu ihren persönlichen Verhältnissen habe die Beschwerdeführerin angegeben, ein monatliches Nettoeinkommen als Rentnerin sowie als Betriebsführerin zu beziehen. Zu ihrem monatlichen Nettoeinkommen als Betriebsführerin habe die Beschwerdeführerin keine Angaben machen können, als Rentnerin beziehe sie ein monatliches Nettoeinkommen von ca. EUR 1.200,--. Sie besitze ein Haus, Grund sowie eine Studentenwohnung. Sie habe Schulden in der Höhe von EUR 440.000,-- und keine Sorgepflichten. Unter Würdigung des vorgetragenen Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Beschwerdeführerin sei die von der Erstbehörde festgesetzte Strafe schuld-, tat-, vermögens- und einkommensangemessen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In ihrer Beschwerde macht die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend, bei der Überlassung der Räumlichkeiten an G und C handle es sich um gewerbliche Beherbergung. Keine Bedeutung habe es, dass persönliche Sachen von C in der Wohnung und die Schiausrüstungen von C und G im Keller des Hauses A verblieben seien. Überhaupt handle es sich um keine "Wohnung", die Ausstattung entspreche dem modernen Stand des Tourismus. Dass der lange Zeitraum der Überlassung der gegenständlichen Räumlichkeiten nach Ansicht der belangten Behörde "unüblich" sei, schließe eine gewerbliche Beherbergung nicht aus. Das Gegenteil sei vielmehr der Fall. Aktuelle Untersuchungen und Erhebungen zeigten, dass Langzeiturlaube "im Kommen" seien und es keineswegs als unüblich anzusehen sei, dass Anmietungen wie die gegenständliche als in Zukunft ganz normale Unterbringung im Sinne einer gewerblichen Beherbergung von Gästen stattfänden. Die Urlaubsregion L sei in diesem Zusammenhang wohl ihrer Zeit voraus, was aber noch lange nicht bedeute, dass derartige Vermietungen nicht geradezu üblich seien. Nicht zutreffend seien die Ausführungen, wonach die gegenständliche Wohnung nicht an andere Gäste vermietet worden sei. Hätte die Beschwerdeführerin für jene Zeiten, in denen G und C die gegenständlichen Räume nicht bewohnt hätten, Anfragen gehabt, so hätte sie diese selbstverständlich vermietet. Es habe aber keine solchen Anfragen gegeben. G habe keine über die gewerbliche Beherbergung hinausgehenden Rechte gehabt, so habe er z. B. nicht über Schlüssel verfügt. Mit den vielfältigen Dienstleistungen bewege sich die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer gewerblichen Frühstückspension und jede Überlassung von Räumlichkeiten diene der gewerblichen Beherbergung. Die belangte Behörde habe die Aussage des G für entbehrlich gehalten; dies treffe nicht zu. Die verhängte Strafe sei angesichts der finanziellen Verhältnisse der Beschwerdeführerin im Übrigen zu hoch.

§ 16 RPG 1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 33/2005, lautet auszugsweise: Paragraph 16, RPG 1996, zuletzt geändert durch Landesgesetzblatt Nr. 33 aus 2005,, lautet auszugsweise:

"§ 16

Ferienwohnungen

1. (1) Absatz eins, In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im § 2 genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist. In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (Paragraph 28,) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Auf anderen als solchen Flächen kann in Wohn-, Kern- und Mischgebieten die Errichtung von Ferienwohnungen durch die Gemeindevertretung bewilligt werden, wenn dadurch die Erreichung der im Paragraph 2, genannten Raumplanungsziele nicht gefährdet wird. Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen und kann erforderlichenfalls unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Bewilligung der Gemeindevertretung bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung darf von der Landesregierung nur versagt werden, wenn die Bewilligung rechtswidrig ist.
2. (2) Absatz 2, Als Ferienwohnung gelten Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Nicht als Ferienwohnung gelten Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung dienen. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer gewerblichen Beherbergung jedenfalls aus.
3. (3) Absatz 3, Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist - abgesehen von der Ausnahme nach Abs. 4 - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden. Die Nutzung von Wohnungen oder Wohnräumen als Ferienwohnung ist - abgesehen von der Ausnahme nach Absatz 4, - nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des Absatz eins, erfüllt sind. In Gebäuden auf Flächen, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, darf ein ständiger Wohnsitz nicht begründet und aufrechterhalten werden.

..."

§ 57 RPG 1996 idF LGBL. Nr. 58/2001 lautet auszugsweise: Paragraph 57, RPG 1996 in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 58 aus 2001, lautet auszugsweise:

1. "(1) Absatz eins, Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

...

e) entgegen den Bestimmungen des § 16 Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt, e) entgegen den Bestimmungen des Paragraph 16, Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt,

...

1. (2) Absatz 2, Von der Bezirkshauptmannschaft sind Verwaltungsübertretungen nach

...

b) Abs. 1 lit. e mit einer Geldstrafe bis 35.000 Euro zu bestrafen. b) Absatz eins, Litera e, mit einer Geldstrafe bis 35.000 Euro zu bestrafen.

..."

Die nunmehr in § 16 Abs. 2 RPG 1996 enthaltene Definition des Begriffs "Ferienwohnung" wurde mit der Novelle LGBL. Nr. 27/1993 zum RPG 1973 in § 14 Abs. 13 RPG 1973 eingefügt. Zur Novelle LGBL. Nr. 27/1993 wurden in deren Art. 2 umfangreiche Übergangsbestimmungen erlassen, die auszugsweise wie folgt lauten: Die nunmehr in Paragraph 16, Absatz 2, RPG 1996 enthaltene Definition des Begriffs "Ferienwohnung" wurde mit der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993, zum RPG 1973 in Paragraph 14, Absatz 13, RPG 1973 eingefügt. Zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993, wurden in deren Artikel 2, umfangreiche Übergangsbestimmungen erlassen, die

auszugsweise wie folgt lauten:

"...

1. (2) Absatz 2, Vor dem 1.12.1992 baubehördlich bewilligte Wohnungen und Wohnräume,

a) die vor dem 1.12.1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden oder

b) im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben, in denen nachweislich vor dem 1.12.1992 über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehende Verfügungsrechte eingeräumt wurden,

dürfen als Ferienwohnung im Sinne des § 14 Abs. 15 des Raumplanungsgesetzes benutzt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Abs. 3 an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Abs. 4 untersagt und - bei noch nicht errichteten Wohnungen und Wohnräumen - gemäß Abs. 5 festgestellt wird, dass die Verwendung entsprechend dem gemäß lit. b eingeräumten Verfügungsrecht zulässig gewesen wäre. Verfügungsrechte, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen und die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeräumt wurden, sind jedenfalls nach § 14 dieses Gesetzes zu behandeln. dürfen als Ferienwohnung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 15, des Raumplanungsgesetzes benutzt werden, wenn der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes schriftliche Anzeige gemäß Absatz 3, an die Gemeinde erstattet und die Gemeinde die Nutzung der Ferienwohnung nicht gemäß Absatz 4, untersagt und - bei noch nicht errichteten Wohnungen und Wohnräumen - gemäß Absatz 5, festgestellt wird, dass die Verwendung entsprechend dem gemäß Litera b, eingeräumten Verfügungsrecht zulässig gewesen wäre. Verfügungsrechte, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen und die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeräumt wurden, sind jedenfalls nach Paragraph 14, dieses Gesetzes zu behandeln.

...

1. (6) Absatz 6, Gemäß Abs. 2 lit. a angezeigte Wohnungen, die - wie bei der Privatzimmervermietung - für kurze Zeit an Gäste überlassen wurden, dürfen im Falle der Nutzung als Ferienwohnung weiterhin nur in der bisherigen Art benützt werden. Diese Nutzungseinschränkung gilt als Auflage im Sinne des § 14 Abs. 15 dieses Gesetzes. Gemäß Absatz 2, Litera a, angezeigte Wohnungen, die - wie bei der Privatzimmervermietung - für kurze Zeit an Gäste überlassen wurden, dürfen im Falle der Nutzung als Ferienwohnung weiterhin nur in der bisherigen Art benützt werden. Diese Nutzungseinschränkung gilt als Auflage im Sinne des Paragraph 14, Absatz 15, dieses Gesetzes.

..."

Nicht als Ferienwohnung gelten gemäß § 16 Abs. 2 zweiter Satz RPG 1996 unter anderem Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der "gewerblichen Beherbergung von Gästen" dienen. Zur Interpretation dieser Wendung ist das in der Rechtsprechung zum Begriff der "Beherbergung von Gästen" bzw. der "Beherbergung von Fremden" im Zusammenhang mit der Beurteilung eines Gastgewerbes nach der Gewerbeordnung 1973 (nunmehr § 111 Abs. 1 Z.1 Gewerbeordnung 1994) entwickelte Verständnis (siehe dazu gleich unten) heranzuziehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2008/06/0200, zum insofern vergleichbaren § 12 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006, mit ausführlicher Begründung; vgl. auch die Regierungsvorlage zur Novelle des RPG 1973, LGBl. Nr. 27/1993, Nicht als Ferienwohnung gelten gemäß Paragraph 16, Absatz 2, zweiter Satz RPG 1996 unter anderem Wohnungen und Wohnräume, die Zwecken der "gewerblichen Beherbergung von Gästen" dienen. Zur Interpretation dieser Wendung ist das in der Rechtsprechung zum Begriff der "Beherbergung von Gästen" bzw. der "Beherbergung von Fremden" im Zusammenhang mit der Beurteilung eines Gastgewerbes nach der Gewerbeordnung 1973 (nunmehr Paragraph 111, Absatz eins, Ziffer eins, Gewerbeordnung 1994) entwickelte Verständnis (siehe dazu gleich unten) heranzuziehen vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2008/06/0200, zum insofern vergleichbaren Paragraph 12, Tiroler Raumordnungsgesetz 2006, mit ausführlicher Begründung; vergleiche , auch die Regierungsvorlage zur Novelle des RPG 1973, Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993,,

17. d.B. 25 SP, 4, nach welcher das Vorliegen von gewerblicher Beherbergung von Gästen danach zu beurteilen ist, ob die Überlassung im Rahmen einer Gewerbeberechtigung und im Umfang einer üblichen gastgewerblichen Beherbergung erfolgt). Liegt gewerbliche Beherbergung von Gästen im dargestellten Sinn oder Privatzimmervermietung vor, ist gemäß § 16 Abs. 2 letzter Satz RPG 1996 in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag

hinausgehen, eingeräumt wurden. Werden derartige Verfügungsrechte eingeräumt, liegt - unabhängig von den bisherigen, auf der GewO 1994 basierenden Ausführungen - (jedenfalls auch) keine gewerbliche Beherbergung im Sinne des RPG 1996 vor. 17. d.B. 25 SP, 4, nach welcher das Vorliegen von gewerblicher Beherbergung von Gästen danach zu beurteilen ist, ob die Überlassung im Rahmen einer Gewerbeberechtigung und im Umfang einer üblichen gastgewerblichen Beherbergung erfolgt). Liegt gewerbliche Beherbergung von Gästen im dargestellten Sinn oder Privatzimmervermietung vor, ist gemäß Paragraph 16, Absatz 2, letzter Satz RPG 1996 in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinausgehen, eingeräumt wurden. Werden derartige Verfügungsrechte eingeräumt, liegt - unabhängig von den bisherigen, auf der GewO 1994 basierenden Ausführungen - (jedenfalls auch) keine gewerbliche Beherbergung im Sinne des RPG 1996 vor.

Die Frage, ob gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung iSd GewO 1994 anzunehmen ist, ist unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu beantworten, und zwar im Besonderen unter Bedachtnahme auf: Gegenstand des Vertrages (bloß Schlafstelle und Wohnraum und dessen Umfang), Dauer des Vertrages, Verabredung in Ansehung von Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenverabredung über Beistellung von Bettwäsche und Bettzeug, über Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, der Bettwäsche, der Kleider usw. des Mieters, Beheizung udgl. sowie auch Art und Weise, in welcher sich der Betrieb nach außen darstellt. Eine den Begriff der Fremdenbeherbergung zuzuordnende Tätigkeit liegt dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Dazu ist erforderlich, dass das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich 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. das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2009, Zl. 2005/04/0249). Aus der zahlreichen Judikatur zum Begriff der "gewerblichen Beherbergung von Gästen" hat der Verwaltungsgerichtshof im oben genannten Erkenntnis vom 23. Juni 2010 auch abgeleitet, dass dafür bereits ein geringes Ausmaß an für die Beherbergung typischen Dienstleistungen ausreichend ist. Die Frage, ob gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung iSd GewO 1994 anzunehmen ist, ist unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu beantworten, und zwar im Besonderen unter Bedachtnahme auf: Gegenstand des Vertrages (bloß Schlafstelle und Wohnraum und dessen Umfang), Dauer des Vertrages, Verabredung in Ansehung von Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenverabredung über Beistellung von Bettwäsche und Bettzeug, über Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, der Bettwäsche, der Kleider usw. des Mieters, Beheizung udgl. sowie auch Art und Weise, in welcher sich der Betrieb nach außen darstellt. Eine den Begriff der Fremdenbeherbergung zuzuordnende Tätigkeit liegt dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Dazu ist erforderlich, dass das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich 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 vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. Februar 2009, Zl. 2005/04/0249). Aus der zahlreichen Judikatur zum Begriff der "gewerblichen Beherbergung von Gästen" hat der Verwaltungsgerichtshof im oben genannten Erkenntnis vom 23. Juni 2010 auch abgeleitet, dass dafür bereits ein geringes Ausmaß an für die Beherbergung typischen Dienstleistungen ausreichend ist.

Die Beschwerdeführerin hat im Verwaltungsverfahren mehrfach angegeben, dass G die Wohnung von Weihnachten 2005 bis Ostern 2006 "reserviert" habe, sodass das Vorbringen in der Beschwerde, die gegenständlichen Räumlichkeiten seien nur für die Zeiträume, in denen diese von G oder C tatsächlich verwendet worden seien, für diese reserviert gewesen und im Übrigen auch anderen Gästen zur Verfügung gestanden, zu ihren eigenen Angaben im Verwaltungsverfahren im Widerspruch steht. Die Beschwerdeführerin entfernt sich damit vom in unbedenklicher Weise von der belangten Behörde festgestellten Sachverhalt.

Es ist der Beschwerdeführerin zwar zuzugestehen, dass wegen der Erbringung von für die Beherbergung typischen Dienstleistungen eine gewerbliche Beherbergung von Gästen im Sinne des § 111 Abs. 1 Z. 1 GewO angenommen werden kann; der belangten Behörde kann aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie angesichts der Dauer der durchgehenden Zurverfügungstellung der gegenständlichen Räumlichkeiten ausschließlich an G von Weihnachten 2005 bis 11. April 2006 und der G eingeräumten Möglichkeit, darüber zu disponieren, wer die Wohnung tatsächlich nützt, sowie des Umstandes, dass persönliche Sachen von G und C in der Wohnung verbleiben durften,

davon ausging, dass G ein Verfügungsrecht über diese Wohnung eingeräumt worden ist, das im Sinne des § 16 Abs. 2 letzter Satz RPG 1996 über einen üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinaus geht. Wie sich aus der Übergangsbestimmung der Art. 2 Abs. 6 der Novelle LGBL. Nr. 27/1993 ergibt, stellt im Zusammenhang mit der Frage der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebieten ohne Sonderwidmung auch die Dauer der Überlassung einen wesentlichen Faktor dar. Die Mietdauer in Ferienwohnungen ist in der Regel länger als bei sonstigen Nutzungen zu Freizeitzwecken. Nach den Erläuterungen zu der Novelle des RPG 1973, LGBL. Nr. 27/1993, 17. d.B. 25 SP, 4, ist das Vorliegen von gastgewerblicher Beherbergung schon dann ausgeschlossen, wenn unübliche Nutzungsrechte auch nur für einen Teil des Jahres eingeräumt werden und im Rest des Jahres die Vermietung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung erfolgt. Es bestehen somit insgesamt keine Bedenken hinsichtlich der Beurteilung der festgestellten eingeräumten Verfügungsrechte über die gegenständlichen Räumlichkeiten als für einen Beherbergungsvertrag unüblich im Sinne des § 16 Abs. 2 RPG 1996. Es ist der Beschwerdeführerin zwar zuzugestehen, dass wegen der Erbringung von für die Beherbergung typischen Dienstleistungen eine gewerbliche Beherbergung von Gästen im Sinne des Paragraph 111, Absatz eins, Ziffer eins, GewO angenommen werden kann; der belangten Behörde kann aber nicht entgegengetreten werden, wenn sie angesichts der Dauer der durchgehenden Zurverfügungstellung der gegenständlichen Räumlichkeiten ausschließlich an G von Weihnachten 2005 bis 11. April 2006 und der G eingeräumten Möglichkeit, darüber zu disponieren, wer die Wohnung tatsächlich nützt, sowie des Umstandes, dass persönliche Sachen von G und C in der Wohnung verbleiben durften, davon ausging, dass G ein Verfügungsrecht über diese Wohnung eingeräumt worden ist, das im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, letzter Satz RPG 1996 über einen üblichen gastgewerblichen Beherbergungsvertrag hinaus geht. Wie sich aus der Übergangsbestimmung der Artikel 2, Absatz 6, der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993, ergibt, stellt im Zusammenhang mit der Frage der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gebieten ohne Sonderwidmung auch die Dauer der Überlassung einen wesentlichen Faktor dar. Die Mietdauer in Ferienwohnungen ist in der Regel länger als bei sonstigen Nutzungen zu Freizeitzwecken. Nach den Erläuterungen zu der Novelle des RPG 1973, Landesgesetzblatt Nr. 27 aus 1993,, 17. d.B. 25 SP, 4, ist das Vorliegen von gastgewerblicher Beherbergung schon dann ausgeschlossen, wenn unübliche Nutzungsrechte auch nur für einen Teil des Jahres eingeräumt werden und im Rest des Jahres die Vermietung im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung erfolgt. Es bestehen somit insgesamt keine Bedenken hinsichtlich der Beurteilung der festgestellten eingeräumten Verfügungsrechte über die gegenständlichen Räumlichkeiten als für einen Beherbergungsvertrag unüblich im Sinne des Paragraph 16, Absatz 2, RPG 1996.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, es handle sich um keine Wohnung, ist entgegenzuhalten, dass kein Zweifel bestehen kann, dass die gegenständliche Raumeinheit, die mit Wohnraum mit Kocheinheit, Schlafzimmer, Bad und WC ausgestattet ist, als Wohnung iSd § 57 Abs. 1 lit e RPG 1996 anzusehen ist. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, es handle sich um keine Wohnung, ist entgegenzuhalten, dass kein Zweifel bestehen kann, dass die gegenständliche Raumeinheit, die mit Wohnraum mit Kocheinheit, Schlafzimmer, Bad und WC ausgestattet ist, als Wohnung iSd Paragraph 57, Absatz eins, Litera e, RPG 1996 anzusehen ist.

Wenn die Beschwerdeführerin die Unterlassung der Einvernahme des G rügt, legt sie die Relevanz dieses Verfahrensmangels schon insofern nicht dar, als sie nicht angibt, zu welchem hier relevanten Beweisthema G etwas hätte aussagen können.

Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen die Höhe der Strafe wendet, ist ihr entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde die Strafbemessung - auch unter Berücksichtigung der Vermögensverhältnisse der Beschwerdeführerin - nachvollziehbar und ausreichend begründet hat. Die Beschwerdeführerin bringt über die allgemeine Behauptung, die Strafe sei zu hoch, nichts vor, was Zweifel an der Gesetzmäßigkeit der Strafbemessung hervorrufen könnte.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit , der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. November 2010

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2009060013.X00

Im RIS seit

22.12.2010

Zuletzt aktualisiert am

08.06.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at