

# TE Lvwg Erkenntnis 2023/1/17 LVwG-2022/32/2798-3

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.01.2023

## Entscheidungsdatum

17.01.2023

## Index

L70407 Privatzimmervermietung Tirol

## Norm

PrivatzimmervermietungsG Tir 1959 §2

BauO Tir 2018 §28 Abslit c

BauO Tir 2018 §67 Abs1 litl TBO

GewO 1994 §111 Abs4

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

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde von AA, Adresse 1, \*\*\*\* Z, vertreten durch die \*\*\*\* GmbH, Adresse 2, \*\*\*\* Y, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft X vom 19.09.2022, \*\*\*\*, betreffend eine Angelegenheit nach der Tiroler Bauordnung 2022 nach der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

1. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe der nachfolgenden Spruchpunkte 2. bis 4. insofern Folge gegeben, als die verhängte Strafe in der Höhe von Euro 3630,00 (Ersatzfreiheitsstrafe 34 Stunden) auf Euro 2500,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 22 Stunden) herabgesetzt wird.
2. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses hat es bei der als erwiesen angenommenen Tat § 44a Z 1 VStG anstelle „von Ende Dezember 2019“ richtig „vom 31. Dezember 2019“ zu lauten. Weiters hat es anstelle des Satzes „Eine Verwendungszweckänderung nach § 28 Abs 1 lit c TBO 2022 liegt nicht vor.“ richtig „Die Bewilligung einer

Verwendungszweckänderung nach § 28 Abs 1 lit c TBO 2018 liegt nicht vor.“ zu lauten.

3. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses hat es bei den verletzten Verwaltungsvorschriften § 44a Z 2 VStG wie folgt zu lauten:

„§ 67 Abs 1 lit I iVm § 28 Abs 1 lit c TBO 2018, LGBI Nr 28/2018 idF LGBI Nr 65/2020“

4. Im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses hat es bei der Strafsanktionsnorm § 44a Z 3 VStG wie folgt zu lauten:

„§ 67 Abs 1 lit I TBO 2018, LGBI Nr 28/2018 idF LGBI Nr 65/2020“

5. Dementsprechend wird der Beitrag zu den behördlichen Verfahrenskosten mit Euro 250,00 neu festgesetzt.

6. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

#### Entscheidungsgründe

##### I. Verfahrensgang:

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis vom 19.09.2022 wird der Beschuldigten und nunmehrigen Beschwerdeführerin wie folgt zu Last gelegt:

„Sie sind Eigentümerin des Gst. \*\*1, KG W, mit der Anschrift \*\*\*\*Z, Adresse 1. Dieses Gebäude umfasst unter anderem das Top 15.

Sie haben von Ende Dezember 2019 bis 25. November 2021, die Wohnung Top 15, Adresse 1, \*\*\*\*Z an wechselnde Gäste vermietet. Diese Verwendung (gastgewerbliche Vermietung) entspricht nicht dem baubehördlichen Verwendungszweckes des Genehmigungsbescheides des Bürgermeisters der Gemeinde W vom 02.04.2001, GZ: \*\*\*. Eine Verwendungszweckänderung nach § 28 Abs. 1 lit c)

TBO 2022 liegt nicht vor.“

Dadurch habe die Beschuldigte eine Verwaltungsübertretung nach § 67 Abs 1 lit m Tiroler Bauordnung 2022, LGBI Nr 44/2022, begangen und wurde über sie daher eine Geldstrafe in der Höhe von Euro 3.630,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 34 Stunden) verhängt. Zudem wurde ein Beitrag zu den behördlichen Verfahrenskosten festgesetzt.

Gegen dieses Straferkenntnis hat die Beschuldigte und nunmehrige Beschwerdeführerin - rechtsfreundlich vertreten - Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben und darin zusammengefasst wie folgt ausgeführt:

Die belangte Behörde habe der Gemeinde W die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 25.07.2022 zur Äußerung übermittelt, wozu die belangte Behörde nicht berechtigt gewesen sei.

In der Folge sei ein Schreiben des Bürgermeisters bei der belangten Behörde eingelangt, welches die Grundlage für das hier angefochtene Straferkenntnis bilde. Der Beschwerdeführerin sei jedoch keine Gelegenheit geboten worden, sich zu diesen Ausführungen zu äußern.

Im Rahmen der Privatzimmervermietung an Gäste komme es nicht darauf an, ob der Privatzimmervermieter lediglich ein Gästezimmer oder eben eine ganze Wohnung bzw. die Ferienwohnung im Rahmen der Privatzimmervermietung an Gäste überlässt. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Bezeichnung Ferienwohnung gegen eine Privatzimmervermietung sprechen solle.

In den Akten befindet sich das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 27.06.2022, welches mit verschiedensten Anlagen versehen gewesen sei. Die Anlage betreffe das Schreiben vom 05.09.2019, erstellt von der Beschwerdeführerin an die Gemeinde W, mit dem der Gemeinde mitgeteilt worden sei, dass die Beschwerdeführerin die Top 15 in ihrer Privatliegenschaft Adresse 1 in Z ab Anfang Dezember 2019 als Ferienwohnung vermieten werde. Dieses Schreiben sei per Post an die Gemeinde W übermittelt worden, weshalb die Ausführungen des Bürgermeisters, es wäre keine Meldung von der Beschwerdeführerin erstattet worden, nicht korrekt sei. Dass diese Meldung von der Beschwerdeführerin auch tatsächlich bei der Gemeinde eingegangen sei, bestätige sich im Wesentlichen mit der ebenfalls vorgelegten Anlage 6 zum Schreiben vom 27.06.2022. Denn die Gemeinde W habe ab Einlangen der Meldung der Beschwerdeführerin im Rahmen der Gebührenvorschreibung für die Vermietung dieser Ferienwohnung innerhalb des Wohnhauses der Beschwerdeführerin entsprechende Gebühren eingehoben. Damit sei zweifelsfrei bestätigt, dass

das oben genannte Schreiben bei der Gemeinde W tatsächlich eingelangt sei und nachfolgend für die Vermietung dieser Ferienwohnung im Rahmen der Privatzimmervermietung auch eine entsprechende Gebühr eingehoben worden sei.

Die Beschwerdeführerin sei alleinige Eigentümerin der Hausliegenschaft an der Adresse Adresse 1 in W. Dieses Gebäude sei nicht parifiziert, weshalb die innerhalb des Gebäudes gelegenen Wohnungen keine rechtlich selbstständigen Objekte seien. Der Hauptwohnsitz der Beschwerdeführerin befände sich daher an der Adresse Adresse 1, nicht aber ausschließlich in der Wohnung Top 15 und würden der Beschwerdeführerin natürlich sämtliche Bereiche dieser Hausliegenschaft zur privaten Nutzung offenstehen, soweit sie nicht vermietet seien. Soweit also die Beschwerdeführerin die Wohnung Top 15 im Rahmen der Privatzimmervermietung Gästen überlassen habe, war es ihr natürlich möglich, in der Wohnung Top 16, die auch vom Sohn der Beschwerdeführerin genutzt werde, zu wohnen, ebenfalls in anderen Bereichen der Hausliegenschaft, die in diesen Zeitpunkten gerade nicht vermietet gewesen seien. Weshalb also die Beschwerdeführerin im Rahmen der Privatzimmervermietung betreffend die Wohnung Top 15 gleichzeitig mit den Gästen in ihrer Wohnung leben hätte müssen, bleibt ebenfalls nicht nachvollziehbar und verkenne der Bürgermeister hier offensichtlich, dass die besagte Hausliegenschaft nicht parifiziert sei.

Die Beschwerdeführerin habe und hatte ihren Hauptwohnsitz an der Adresse Adresse 1 und sei daher jederzeit berechtigt gewesen, sämtliche nicht an Dritte im Rahmen der Vermietung überlassene Teile der Hausliegenschaft privat zu nutzen, nicht aber lediglich die Wohnung Top 15. Insoweit zähle die Wohnung Top 15 natürlich zum Hausstand der Beschwerdeführerin, zumal sie in Zeitpunkten der Vermietung dieser Wohnung im Rahmen der Privatzimmervermietung in anderen Bereichen des Wohnhauses Adresse 1 wohnen konnte. Die Beschränkung des Hauptwohnsitzes der Beschwerdeführerin auf Wohnung Top 15 sei unzulässig und situierte aus einem rechtlichen Fehlverständnis des Bürgermeisters. Wenn also die Beschwerdeführerin innerhalb des Gebäudes an der Adresse Adresse 1 einen abgeschlossenen Bereich an Gäste im Rahmen der Privatzimmervermietung vermiete, erfolge dies natürlich im Rahmen des Wohnungsverbandes der Beschwerdeführerin, die in solchen Zeitpunkten in anderen Bereichen der Hausliegenschaft wohnen konnte.

Die Beschwerdeführerin habe während des gesamten Verfahrens durchwegs darauf verwiesen, die besagte Wohnung nicht gewerblich, sondern im Rahmen der Privatzimmervermietung an Gäste überlassen zu haben, worauf die Behörde im Straferkenntnis aber de facto gar nicht eingegangen sei. Die belangte Behörde habe im wesentlichen sämtliche Argumente des Anzeigers eins zu eins in das Straferkenntnis übernommen bzw. kopiert, die von der Beschwerdeführerin dargelegte Rechtfertigung im Rahmen der rechtlichen Abhandlung aber nicht einmal erwähnt, geschweige denn näher hinterfragt.

Richtig sei, dass das Gebäude der Beschwerdeführerin an der Adresse Adresse 1 mit dem Verwendungszweck Wohnen bewilligt worden sei, wobei konkret der Neubau eines Mietshauses mit Geschäftslokal bewilligt worden sei.

Die Beschwerdeführerin habe stets bestritten, dass die fragliche Wohnung gastgewerblich bzw. gewerblich vermietet gewesen sei, sondern im Rahmen der Privatzimmervermietung. In diesem Zusammenhang verweise sie insbesondere auf die Stellungnahme vom 25.07.2022.

Die von der Behörde ins Treffen geführte Rechtsprechung betreffe jeweils solche Fälle, in denen die Überlassung einer Ferienwohnung an wechselnde Gäste deswegen als gewerbliche Tätigkeit eingestuft worden sei, weil eine reine Wohnraumüberlassung im Sinne der ständigen Vermietung an einen Mieter nicht vorgelegen sei. In keinem der zitierten Judikate wäre aber thematisiert, dass eine Privatzimmervermietung vorgelegen wäre.

Natürlich sei es korrekt, dass die Beschwerdeführerin die Wohnung Nr 15 in ihrem Wohnhaus an ständig wechselnde Feriengäste vermietet habe, diese Wohnung ausdrücklich als Urlaubsdomizil beworben habe und dass diese Wohnung als Ganzes gleich einer Ferienwohnung vermietet worden sei. Dies ändere aber nichts daran, dass eine zulässige Privatzimmervermietung vorgelegen sei. Die Beschwerdeführerin habe eine zulässige Privatzimmervermietung vorgenommen.

Die Beschwerdeführerin habe der Gemeinde W das Schreiben vom 05.09.2019, übermittelt, mit dem sie die zeitweise Vermietung des Top 15 als Ferienwohnung der Gemeinde zur Kenntnis gebracht hat. Die Gemeinde habe beginnend ab dieser Mitteilung für die Vermietung dieser Einheit separat Gebühren vorgeschrieben.

Darüber hinaus habe die Beschwerdeführerin diese Privatzimmervermietung auch beim Tourismusverband Achensee

gemeldet und entsprechende Abgaben entrichtet, wie aus Anlage 11 zum Schreiben vom 27.06.2022, nachzuvollziehen sei. Die Beschwerdeführerin habe während des fraglichen Zeitraums auch die entsprechenden Abgaben für sämtliche Gäste, denen die Wohnung im Rahmen des Tourismus überlassen wurde, beim Tourismusverband abgeführt. Insoweit stehe also fest, dass die Beschwerdeführerin die Privatzimmervermietung rechtzeitig bei der Gemeinde W gemeldet habe, ebenso beim Tourismusverband und beispielsweise auch bei der Statistik Austria. Diese müsse direkt bei der Gemeinde eingereicht werden und sei ihr die Privatzimmervermietung auch aus diesem Umstand bekannt.

Gemäß § 2 des Gesetzes ist eine Privatzimmervermietung im Sinne der häuslichen Nebenbeschäftigung immer dann anzunehmen, wenn die vermierte Wohnung zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehört, die Zahl der für die Beherbergung von Gästen bereitgestellten Betten insgesamt 10 nicht überschreiten und die mit der Beherbergung von Gästen üblicherweise verbundenen Dienstleistungen nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt würden.

Diese Voraussetzungen lägen im Fall der Beschwerdeführerin zweifelsohne vor, weil die im fraglichen Zeitraum an Gäste im Rahmen des Tourismus überlassene Wohnung an der Adresse Adresse 1, zum Hausstand der Beschwerdeführerin gehört habe, die Alleineigentümerin des gesamten Wohnhauses an der besagten Adresse sei. Insoweit seien die Gäste, die diese Wohnung benutzt hätten, im Wohnungsverband der Beschwerdeführerin in ihrem Wohnhaus an der Adresse Adresse 1, aufgenommen worden.

In der besagten Wohnung seien 4 Betten bereitgestellt worden, seien Besorgungen durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes der Beschwerdeführerin, nämlich von ihr, ihrem im selben Haus lebenden Sohn und oder ihrem Lebenspartner besorgt worden. Insoweit lägen also die sachlichen Voraussetzungen für eine Privatzimmervermietung vor.

Die Beschwerdeführerin habe im Sinne des § 4 des Privatzimmervermietungsgesetzes die beabsichtigte Vermietung ihrer Wohnung an Urlaubsgäste schriftlich beim Bürgermeister angezeigt und sei diese Anzeige zur Kenntnis genommen worden und im Weiteren nicht untersagt worden. Im Gegenteil habe die Gemeinde ab Meldung für die Vermietung der besagten Wohnung im Rahmen der Privatzimmervermietung Gebühren von der Beschwerdeführerin eingehoben, wie dies insbesondere aus Anlage 6 zum Schreiben vom 27.06.2022 nachvollzogen werden könne.

Die Ausführungen der belangten Behörde gingen fehl, weil eine zulässige Privatzimmervermietung vorgelegen sei, nicht aber eine gastgewerbliche Tätigkeit. Insofern würde auch keine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes nach der Tiroler Bauordnung vorliegen.

Auch sei der Vollständigkeit halber die vorgenommene Strafbemessung in allen Punkten als geradezu willkürlich zurückzuweisen. Es sei unrichtig, dass die Beschwerdeführerin keine Angaben zu ihrem Einkommen und Vermögensverhältnissen gemacht hätte. Vielmehr sei sie von der belangten Behörde zu keinem Zeitpunkt hierzu befragt worden.

Die Höhe der verhängten Geldstrafe sei überzogen, eine Bestrafung in Höhe von 10 % der von der belangten Behörde verhängten Geldstrafe wäre mehr als ausreichend.

Soweit die belangte Behörde unterstelle, die Beschwerdeführerin würde die fragliche Wohnung auch in Zukunft in selber Weise wieder vermieten, sei dies unzutreffend. Im Rahmen des Schriftverkehrs, insbesondere auch mit der Gemeinde, sei bereits vor Monaten klargestellt worden, dass die Wohnung Nr 15 im Gebäude der Beschwerdeführerin zwischenzeitlich an eine Dauermieterin im Rahmen eines ordentlichen Mietverhältnisses vermietet worden sei.

Nachdem die Beschwerdeführerin für die Jahre 2020 und 2021 sämtliche Angaben und Anmeldungen bzw auch Bekanntgaben, Meldungen und Vorschreibungen, wie die Statistische Zentralamtsmeldung, bei der Gemeinde W eingereicht hätte, die geleisteten Abgaben an den TVB der Kurtaxe und die Steuerprüfung des Finanzamtes X, hätten für die Beschwerdeführerin nahegelegt, dass sie rechtskonform gehandelt habe. Anzumerken sei, dass die Beschwerdeführerin seitens des 2021 prüfenden FA-Referenten final aufmerksam gemacht worden sei, sie solle die Portale (TVB Achensee und Airbnb zwecks Rechnung- und Buchungsnachweise) für den Datenzugriff für das Finanzamt aktiv halten, im Falle einer Nachkontrolle.

Die Beschwerdeführerin vermiete seit mehr als 20 Jahren sozialverträgliche Mietwohnungen an Einheimische und engagiere sich auch für dringend benötigte Handwerker sowie Gastronomiefacharbeiter, damit diese ebenfalls zur weiteren Versorgung am Achensee und im Bezirk X beitragen können würden.

Aus diesem Grund vermietete die Beschwerdeführerin das Top an eine Mieterin und seit September 2022 an eine Familie mit einem Baby. Die neue Wohnung (Top 7) sei aufgrund der Größe der Wohnung als reine Privatwohnung gedacht. Einzig während der Sanierungsmaßnahmen würden Handwerker auf die Toilette gehen dürfen. Dies könne gerne bei Bedarf von den diesbezüglichen Gewerken bestätigt werden.

Da die Beschwerdeführerin seit Ende 2021 begonnen habe, in Österreich Physiotherapie über den zweiten Bildungsweg mit sehr gutem Erfolg zu studieren, und dabei ein sehr umfangreiches Pflicht-Praktikum von etwa 700 unentgeltlichen Sozialstunden in Tirol im Bezirk X leisten müsse (bis 2023) und nur einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen könne, verfüge sie auch nur über geringes Einkommen. Aktuell absolviere die Beschwerdeführerin ein unbezahltes Praktikum, eine Zwischenbilanz zum Einkommen aus der Vermietungsweise weise einen Verlust von Euro 11.360,17 aus.

Im Ergebnis sei das Verschulden der Beschwerdeführerin als äußerst gering einzustufen und angesichts der Einkommenssituation jedenfalls eine entsprechende Reduzierung der Geldstrafe vorzunehmen.

Es wurde der Antrag gestellt, der Beschwerde Folge zu geben und das bekämpfte Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft X wegen Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, im Zuge derer zwei Zeugen und die Beschwerdeführerin einvernommen wurden.

## II. Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin ist, wie sie selbst in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol ausführt, Eigentümerin des Gst\*\*2 GB W (Adresse 1 in Z). Es ist kein Wohnungseigentum begründet und sind keine Pfandrechte eingetragen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten Grundbuchauszug vom 08.11.2022 betreffend die hier gegenständliche Liegenschaft.

Im Gebäude befinden sich, so die Beschwerdeführerin, 16 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokale, darunter auch das hier in Rede stehende Top 15. In diesem Zusammenhang liegen die Baubewilligungen vom 29.03.1995, \*\*\*4, und 02.04.2001, \*\*\*, vor, wie sich aus dem im Akt einliegenden Schreiben des Bürgermeisters (der Gemeinde W) vom 02.06.2022 ergibt.

In der Zusammenschau ergibt sich aufgrund des Schreibens des Amtsleiters (der Gemeinde W) vom 04.07.2021 an die Beschwerdeführerin und deren Rechtsvertreter (vgl. letzter Absatz) sowie dem Schreiben 02.06.2022 - im Übrigen unbestritten-, dass der baurechtliche Verwendungszweck des hier in Rede stehenden Top 15 mit Wohnen, sohin mit keiner gewerblichen Nutzung festgelegt ist.

Das Top 15 umfasst eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad/WC, einen Vorraum, einen Balkon (Wohnnutzfläche 59,07 m<sup>2</sup>). Die Wohnung ist über das Stiegenhaus erschlossen.

Dies kann dem Schreiben vom 05.09.2019 und der darauf abgebildeten Skizze entnommen werden.

Für den vorgeworfenen Zeitraum vom 31.12.2019 bis zum 25.11.2021 haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die sachlichen Voraussetzungen im Sinn des § 2 Abs 1 lit b und Abs 2 des Gesetzes vom 26. Juni 1959 über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietungsgesetz), LGBI Nr 29/1959 idF LGBI Nr 96/2021, nicht vorliegen würden.

Während des Tatzeitraumes nutzten noch andere Mieter Wohnungen im gegenständlichen Gebäude zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses. Darunter Sohn der Beschwerdeführerin (Top 16), aber auch weitere Mieter (zB Frau Heinze in Top 17), die nicht Angehörige der Beschwerdeführerin sind. Dies ergibt sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zuge der mündlichen Verhandlung, der Stellungnahme vom 17.06.2022 und der E-Mail des Amtsleiters vom 15.07.2022.

In der mündlichen Verhandlung hat die Beschwerdeführerin zur Vorgehensweise wie ausgeführt: Die Beschwerdeführerin hat Top 15 selbst benutzt. Für den Fall, dass diese Wohnung an ständig wechselnde Personen vermietet wurde, hat die Beschwerdeführerin bei ihrem Sohn in der Wohnung Top 16, in anderen Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes, beispielsweise Top 17, aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit fallweise auswärts oder bei ihren Eltern, die etwa 5 Autominuten vom gegenständlichen Gebäude Adresse 1, entfernt wohnen, übernachtet.

Die Beschwerdeführerin hat nicht in der Wohnung übernachtet, während diese an ständig wechselnde Personen vermietet war. Letzteres wurde auch in der Beschwerde so vorgetragen.

Die Beschwerdeführerin hat ein Schreiben an die Gemeinde W, adressiert an das Meldeamt, verfasst, welches als „formloses Ansuchen um Benützungsbewilligung Top 15 zeitweise als Ferienwohnung“ überschrieben ist.

Dieses Schreiben weist folgenden Inhalt auf:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wie mir mitgeteilt wurde, darf ich ein Ansuchen stellen betreffend meiner privat genutzten Wohnung mit der Nummer 15, welche ich ab Anfang Dezember 2019 ab und zu als Ferienwohnung vermieten möchte. Die diesbezügliche Betreuung werde ich aus heutiger Sicht selbst vornehmen.

Da mein Grundstück eine touristische Widmung aufweist, wäre - so die Mitteilung - eine vereinzelte touristische Nutzung möglich, selbst wenn ich meine Wohnung privat mit meinem Partner – Herrn BB – nutze. (Wohnnutzfläche 59,07 m<sup>2</sup> sieh u.a. Planauszug).

Begründung: Ab 2020 beabsichtige ich in V zu studieren. Mein Partner wird beruflich bis zu seiner Altersteilzeit in Bayern tätig bleiben. Wir sind aber nach wie vor in Z familiär, freundschaftlich und vor allem geschäftlich in Tirol aktiv.

Die entsprechende Anmeldung beim Tourismusverband werde ich ebenfalls fristgerecht nachkommen,. Als auch selbstverständlich allen weiteren damit verknüpften meldetechnischen und (finanz)rechtlichen Verbindlichkeiten. Alle anderen Mietwohnungen bzw. Geschäftslokale bleiben davon unberührt.

Falls Sie noch weitere Unterlagen benötigen, bitte ich Sie mir dies mitzuteilen“

Dieses Schreiben ist von Frau Paregger unterzeichnet, weist einen verkleinerten Grundrissplan der Wohnung auf und ist im oberen rechten Eckbereich – von ihr - händisch vermerkt: Post 6.9.2019.

Dass dieses Schreiben tatsächlich die Gemeinde W erreicht hat, lässt sich nicht feststellen.

Diesem Schreiben vorausgegangen ist eine Besprechung zwischen dem damaligen Bürgermeister der Gemeinde W und der Beschwerdeführerin Anfang September 2019. In diesem Gespräch wurde der Beschwerdeführerin vom Bürgermeister gesagt, sie solle eine schriftliche Eingabe machen.

Dies hat die Beschwerdeführerin im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol dargelegt.

Die Beschwerdeführerin hat im Zusammenhang mit diesem Schreiben von der Gemeinde W keine Antwort erhalten, wie sie in der mündlichen Verhandlung selbst ausgeführt hat.

### III. Beweiswürdigung:

Die vorgenannten Sachverhaltsfeststellungen lassen sich unzweifelhaft anhand der bezüglichen, dem behördlichen verwaltungsgerichtlichen Akt einliegenden Schriftstücke sowie der Ausführungen der Beschwerdeführerin, ihres Sohnes und des Amtsleiters im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol treffen.

Sowohl der im Akt einliegende Ausdruck, eine Airbnb-Seite (6 Betten), als auch die Angaben in der Beschwerde (4 Betten), lassen den Schluss zu, dass in Top 15 nicht mehr als 10 Betten bereitgestellt wurden (vgl § 2 Abs 1 lit b Privatzimmervermietungsgesetz).

Zum Schreiben vom 05.09.2019 ist wie folgt auszuführen:

Die Beschwerdeführerin gibt an, dieses Schreiben per Post an die Gemeinde W übermittelt zu haben.

Der Amtsleiter legte im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol die Bestätigungen von einem Mitarbeiter des Bauamtes und einer Mitarbeiterin des Meldeamtes vor, wonach dieses Schreiben unbekannt ist.

Der Amtsleiter führte auch aus, dass sich dieses Schreiben auch nicht im Bauakt befindet. Weiters führte er aus, dass Anmeldungen vom Tourismusverband zur Finanzabteilung der Gemeinde kommen und dort in ein Programm eingespeist werden. Eine inhaltliche Prüfung der Anmeldungen erfolgt nicht.

Die Beschwerdeführerin hat beim Tourismusverband eine „Ferienwohnung/-haus priv. nicht auf Bauernh.“, datiert mit

20.06.2020 angezeigt (vgl. Anlage 7 zur Eingabe vom 27.06.2022). Im vorliegenden Akt liegt der Bescheid vom 13.07.2020 (und nachfolgend vom 13.01.2021) ein, in dem die Vorschreibung „Vermietung, 1 Einheit(en)“ angeführt ist, auf die sich die Beschwerdeführerin bezieht. Zuvor ergangene Bescheide (10.04.2019, 10.10.2019, 13.01.2020) zeigen eine derartige Vorschreibung in diesem Zusammenhang nicht.

Insofern setzt diese Vorschreibung nicht zwingend das Schreiben vom 05.06.2019 voraus, sondern ist in Ansehung der Ausführungen des Bauamtsleiters im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol zum Ablauf anzunehmen, dass aufgrund der Anmeldung der Ferienwohnung beim Tourismusverband - datiert mit 20.06.2020 - in der Folge zeitnahe die Vorschreibung des Bürgermeisters mit dem Bescheid vom 13.07.2020, erfolgte. Gegenteilig wäre nicht zu erklären, warum die Vorschreibungen vom 10.10.2019 und 13.01.2020 die hier in Rede stehende Vermietung nicht berücksichtigt haben, wäre das Schreiben vom 05.09.2019 tatsächlich bei der Gemeinde eingelangt.

#### IV. Rechtslage:

Gesetz vom 26. Juni 1959 über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietungsgesetz), BGBl Nr 29/1959 in der Fassung BGBl Nr 96/2021:

„§ 2

##### Sachliche Voraussetzungen

(1) Die Beherbergung von Gästen im Sinn des § 1 darf nur unter folgenden Voraussetzungen ausgeübt werden:

a)

Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

b)

Die Zahl der für die Beherbergung von Gästen bereitgestellten Betten darf insgesamt zehn nicht überschreiten.

c)

Die mit der Beherbergung von Gästen üblicherweise verbundenen Dienstleistungen, wie etwa die Bereitstellung von Tisch- und Bettwäsche, Geschirr, Telekommunikations- und Datendiensten, die Verabreichung von Speisen ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten und die Verabreichung von nicht alkoholischen und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters hergestellten alkoholischen Getränken, dürfen nur durch die gewöhnlichen Mitglieder des Hausstandes des Vermieters besorgt werden.

(2) Die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume müssen den bau-, feuer- und sanitätspolizeilichen Vorschriften entsprechen und nach den örtlichen Verhältnissen für die Beherbergung von Gästen geeignet sein.“

Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl Nr 28/2018 idF LGBl Nr 65/2020:

„§ 28

##### Bewilligungspflichtige und anzeigenpflichtige Bauvorhaben, Ausnahmen

(1) Einer Baubewilligung bedürfen, soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt:

...

c)

die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann; hierbei ist vom bewilligten Verwendungszweck bzw. bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften ein Verwendungszweck nicht bestimmt wurde, von dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck auszugehen; keiner Baubewilligung bedarf in Gebäuden mit mehreren Wohnungen die Verwendung von höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten zur gewerblichen Beherbergung von Gästen, wenn der Gewerbetreibende im betreffenden Gebäude seinen

Hauptwohnsitz hat und in diesem neben allfälligen Wohnungen für seine Angehörigen keine weiteren Wohnungen bestehen, die der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, soweit die Verwendung von Wohnungen zur gewerblichen Beherbergung von Gästen vor dem 1. September 2021 begonnen wurde;

...

## § 67

### Strafbestimmungen

#### (1) Wer

...

I)

unbeschadet des § 13a Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 eine bauliche Anlage oder einen Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten bzw. als dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benutzt oder anderen zur Benützung überlässt oder wer entgegen dem § 44 Abs. 8 erster Satz oder Abs. 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 auf einer Hofstelle eine gewerbliche Tätigkeit ausübt oder eine Hofstelle anderen zur Ausübung einer solchen Tätigkeit überlässt,

...

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 36.300,- Euro, zu bestrafen.

..."

Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194/1994 idF BGBl I Nr 94/29017:

### Gastgewerbe

#### § 111

##### (1) Einer Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe (§ 94 Z 26) bedarf es für

...

4. die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste;

..."

Im Übrigen wird auf die Internetseite [ris.bka.gv.at](http://ris.bka.gv.at) (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) verwiesen.

### V. Erwägungen:

Der Grundsatz der Unbeschränktheit und Gleichwertigkeit der Beweismittel ist auch im Verwaltungsstrafverfahren anzuwenden (vgl VwGH 11.02.1951, 2729/49; uva). Insofern sind die Ausführungen des Bürgermeisters der Gemeinde W bzw des Amtsleiters im Zuge des behördlich geführten Verwaltungsstrafverfahrens zu berücksichtigen.

Wenn eine Reihe rechtswidriger Einzeltathandlungen zufolge der Gleichartigkeit, der Begehnungsform (einschließlich der Verletzung desselben Rechtsguts), der Ähnlichkeit der äußeren Begleitumstände, des engen zeitlichen Zusammenhangs und des diesbezüglichen Gesamtkonzeptes zu einer Einheit zusammenentreten, bilden diese eine Deliktseinheit (fortgesetztes Delikt - vgl Wessely in Raschauer/Wessely, VStG2 (2016) § 22 Rz 29). Dies ist im gegenständlichen Fall gegeben (zur fahrlässigen Tatbegehung vgl VwGH 03.05.2017, Ra 2016/03/0108). Ein Dauerdelikt kann nicht gesehen werden, da die Tathandlung der Verwendungszweckänderung jedenfalls dann unterbrochen war, wenn die Beschwerdeführerin die Wohnung selbst nutzte.

Im Falle von fortgesetzten oder Dauerdelikten orientiert sich die Beurteilung am Zeitpunkt der Setzung des letzten Teilaktes bzw der Beendigung des mit Strafe bedrohten Verhaltens (vgl Wessely in Raschauer/Wessely, VStG2 (2016) § 1 Rz 10). Gegenständlich ist – wie erwähnt – von einem fortgesetzten Delikt auszugehen.

Am 01.09.2021 ist die Novelle zum Privatzimmervermietungsgesetz in Kraft getreten, welche Erleichterungen bei den sachlichen Voraussetzungen vorsehen. Wie sich aus dem Gesetzestext und den Erläuternden Bemerkungen ergibt, ist es nicht weiter notwendig, dass die zu vermietenden Wohnräume Bestandteile der Wohnung des Vermieters sein müssen. Das gegenständliche Tatzeitende (25.11.2021) liegt nach dem Inkrafttreten der vorgenannten Novelle, weshalb die Prüfung, ob gegenständlich eine Privatzimmervermietung vorliegt, nach dieser neueren, für die Beschwerdeführerin günstigeren Rechtslage erfolgt.

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (§ 28 Abs 1 lit c und § 67 Abs 1 lit I TBO 2018) haben - wie auch die hier maßgeblichen Bestimmungen des Privatzimmervermietungsgesetzes - seit dem Tatzeitende inhaltlich keine Änderungen erfahren, weshalb die Bestimmungen in der Fassung herangezogen werden, wie sie zum Tatzeitende in Geltung standen.

Die Änderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder des Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann, unterliegt der Bewilligungspflicht nach der Tiroler Bauordnung (vgl § 28 Abs 1 lit c TBO 2018). Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn Gebäude oder Gebäudeteile gewerblich genutzt werden, obwohl für diese gewerbliche Nutzung kein baurechtlicher Konsens vorliegt. Aus raumordnungsrechtlichen Überlegungen (Widmung), aber auch beispielsweise im Hinblick auf den Brandschutz und der Fluchtwiege ist in einem Baubewilligungsverfahren zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Bewilligung vorliegen. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung nach dem 2. Satz lit c liegt gegenständlich nicht vor, da auch Mieter Wohnungen im Gebäude zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses nutzten, die nicht Angehörige der Beschwerdeführerin waren.

Die Beschwerdeführerin bestreitet gar nicht, die hier in Rede stehende Wohnung an ständig wechselnde Personen vermietet zu haben. Die Art und Weise der Vermietung hat sie selbst beim Tourismusverband angezeigt. Insofern steht fest, dass eine reine Wohnraumvermietung nicht stattgefunden hat. Vielmehr verteidigt sich die Beschwerdeführerin dahingehend, dass die von ihr ausgeübte Vermietung im Rahmen der häuslichen Privatzimmervermietung zulässig gewesen sei.

Gegenständlich ist sohin insbesondere die Rechtsfrage zu beantworten, ob die Vermietung, wie sie von der Beschwerdeführerin während des Tatzeitraums durchgeführt wurde, als Privatzimmervermietung keine baurechtliche Änderung des Verwendungszweckes darstellt oder als gewerbliche Nutzung zu werten ist, für die ein baurechtlicher Konsens nicht bestand.

Gemäß der nunmehr in Geltung stehenden, erleichternden Bestimmung nach § 2 Abs 1 lit a Privatzimmervermietungsgesetz müssen die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

Die Beschwerdeführerin führte selbst aus, nicht in der hier gegenständlichen Wohnung verblieben zu sein, während diese an Gäste vermietet war.

Vielmehr hat die Beschwerdeführerin während dieser Zeiträume teils im Haus in anderen Wohnungen, aber auch außerhalb des Hauses Adresse 1 übernachtet. Sie führt selbst aus, dabei im Rahmen ihrer Berufstätigkeit auswärts oder bei ihren Eltern übernachtet zu haben, welche 5 Autominuten entfernt wohnen.

Wie sich den Erläuternden Bemerkungen zu § 2 Abs 1 lit a Privatzimmervermietungsgesetz entnehmen lässt, muss der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste gewahrt sein. Diesem Kriterium soll durch die Gesetzesnovelle dadurch Rechnung getragen werden, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw sonstigen Wohnräume zum Hausstand des Vermieters gehören müssen. Das ist jedenfalls dann gegeben, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen werden.

Ein Wohnungsverband kann bei der gegebenen Vorgehensweise jedoch nicht erblickt werden, wenn die Beschwerdeführerin diesen Verband auflöst, indem sie aus ihrer Wohnung gleichsam -vorübergehend - auszieht, diese Wohnung an Gäste vermietet und dabei außerhalb des Gebäudes übernachtet. Die Beschwerdeführerin hat im

gegenständlichen Gebäude keine Haushaltsführung mehr, wenn diese Wohnung an Gäste vermietet war und sie währenddessen auswärts nächtigte. Aus diesem Grund ist eine ausschließlich als Privatzimmervermietung zu qualifizierende Vermietung während des vorgeworfenen Zeitraumes zu verneinen.

Nochmals sei an dieser Stelle erwähnt, dass das Verhalten der Beschwerdeführerin mit Blickrichtung auf die geänderte, neuere Gesetzeslage erfolgte, da nach der älteren Gesetzeslage zu Tatzeitbeginn viel strengere sachliche Voraussetzungen an eine Privatzimmervermietung geknüpft waren (vgl die obigen Ausführungen).

Die gegenständliche Vermietung an ständig wechselnde Personen stellte zumindest dann, wenn die Beschwerdeführerin außerhalb des Gebäudes Adresse 1, übernachtete, weder eine - ohnehin nicht behauptete - reine Wohnraumvermietung dar noch kann diese - zumindest während dieser auswärtigen Zeiten - als Privatzimmervermietung qualifiziert werden. Im Ergebnis bleibt eine gastgewerbliche Nutzung (Beherbergung im Sinn des § 111 Abs 1 Z 4 GewO 1994) durch die Beschwerdeführerin. Nachdem die hier in Rede stehende Wohnung einen baurechtlichen Konsens zu Wohnzwecken aufweist, liegt eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszwecks im Sinn des § 28 Abs 1 lit c TBO 2018 vor.

Nach § 67 Abs 1 lit I TBO 2018 begeht eine Verwaltungsübertretung ua, wer eine bauliche Anlage oder einen Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck benutzt.

Die Beschwerdeführerin hat daher den objektiven Tatbestand der ihr zur Last gelegten Verwaltungsübertretung erfüllt, in dem sie diese Wohnung gewerblich nutzte.

Zur subjektiven Tatseite:

Gemäß § 5 Abs 1 VStG genügt zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten, wenn eine Verwaltungsvorschrift über das Verschulden nicht anderes bestimmt. Fahrlässigkeit ist bei Zu widerhandeln gegen ein Verbot oder bei Nichtbefolgung eines Gebotes dann ohne weiteres anzunehmen, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und der Täter nicht glaubhaft macht, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft. Im Falle eines "Ungehorsamsdeliktes" - als welches sich auch die gegenständliche Verwaltungsübertretung darstellt - tritt somit insofern eine Verlagerung der Behauptungslast ein, als die Behörde lediglich die Verwirklichung des objektiven Tatbestandes zu beweisen hat, während es Sache des Täters ist, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Dies ist der Beschwerdeführerin nicht gelungen.

Wie auf Sachverhaltsebene ausgeführt, ist nicht feststellbar, dass das Schreiben vom 05.09.2019 die Gemeinde W tatsächlich erreicht hat. Im Übrigen kann diesem Schreiben - entgegen den Beschwerdeausführungen - nicht entnommen werden, dass damit eine Anzeige nach § 4 Privatzimmervermietungsgesetz, LGBI Nr 29/1959 idF LGBI Nr 144/2018, vorgenommen worden wäre, da darauf nicht Bezug genommen wird. Nach Abs 1 par cit wäre eine solche Anzeige vom Bürgermeister im Übrigen auch zu bestätigen gewesen, was - wie die Beschwerdeführerin selbst einräumt - nicht erfolgt ist.

Eine konkludente Annahme, dass aufgrund dieses Schreibens vom 05.09.2019 und der Meldung an den Tourismusverband die von der Beschwerdeführerin gewählte Vorgehensweise bei der Vermietung des Top 15 gesetzeskonform gewesen sei, vermag mangelndes Verschulden nicht aufzuzeigen.

Der Tourismusverband ist für baurechtlichen Belange nicht zuständig.

Insbesondere aufgrund der fehlenden Rückmeldung zum Schreiben vom 05.09.2019 muss sich die Beschwerdeführerin vorwerfen lassen, bei der zuständigen Behörde, nämlich dem Bürgermeister, nicht Erkundigungen dahingehend eingeholt zu haben, inwieweit die gewählte Vorgehensweise den gesetzlichen Bestimmungen nach der Tiroler Bauordnung entspricht (vgl VwGH 31.03.2006, 2005/02/0305 uva).

Insofern ist von zumindest fahrlässiger Tatbegehung auszugehen.

Strafbemessung:

Nach § 19 Abs 1 VStG ist Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat.

Nach § 19 Abs 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht

kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechtes sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden.

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfällige Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung hat die Beschwerdeführerin angegeben, über ein monatliches Einkommen von Euro 520,00 zu verfügen, wobei diese Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung stammen. Derzeit absolviert sie ein unbezahltes Praktikum im Rahmen ihres Studiums. Sie ist Eigentümerin der Liegenschaft Gst\*\*1 KG W, auf der ein Gebäude mit 16 Wohnungen und 2 Geschäftseinheiten besteht. Die Liegenschaft ist lediglich durch Vorkaufsrechte belastet; Pfandrechte sind nicht verbüchert. Sorgepflichten bestehen keine.

Wenngleich die derzeitigen Einkommensverhältnisse der Beschwerdeführerin als unterdurchschnittlich zu qualifizieren sind, so ist im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation in Anschlag zu bringen, dass für sie keine Mietkosten (im eigenen Gebäude) anfallen und sie als Eigentümerin der hier gegenständlichen Liegenschaft über ein ansehnliches Vermögen verfügt. Im Ergebnis ist daher von einer zumindest durchschnittlichen wirtschaftlichen Situation der Beschwerdeführerin auszugehen.

Die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat sind nicht unerheblich. Insbesondere mit Blickrichtung auf die im Haus lebenden bzw befindlichen Personen ist es unerlässlich, gewerbliche Nutzungen einem baurechtlichen Konsens zuzuführen, damit ausreichend Fluchtwiege zur Verfügung stehen und der Brandschutz gewahrt wird. Auch können ständig wechselnde Personen in einem Gebäude notorisch eine belästigende Lärmquelle für die ständigen Mieter darstellen. Zudem sind auch raumordnungsrechtliche Überlegungen (Widmung) dabei von Belang. Durch die nicht konsensgemäße gewerbliche Verwendung der gegenständlichen Wohnung hat die Beschwerdeführerin dieses Schutzziel unterlaufen.

Als Erschwerungsgrund ist die lange Tatzeit in Anschlag zu bringen, wobei sich aus des Auszügen des Tourismusverbandes im behördlichen Akt einige entgegen dem baurechtlich Konsens durchgeführte gewerbliche Vermietungen ergeben.

Die Annahme eines gesetzeskonformen Vorgehens kann trotz des Schreibens vom 05.09.2019 nur sehr eingeschränkt als mildernd gewertet, da die Beschwerdeführerin ohne bei der zuständigen Behörde eine konkrete Auskunft eingeholt zu haben, die konsenslose gewerbliche Nutzung durchführte und aufgrund der fehlenden Bestätigung durch den Bürgermeister auch von keiner zulässigen Privatzimmervermietung ausgehen durfte. Auch diesbezüglich wird wieder auf die fehlende Erkundigung verwiesen. Die Anmeldung beim Tourismusverband erfolgte Monate nach dem Beginn der hier vorgeworfenen Tatzeit, wobei die Beschwerdeführerin in der dieser Anmeldung eine Privatzimmervermietung angab.

Mildernd ist zu werten, dass die Beschwerdeführerin bisher unbescholten ist.

Als Verschuldensgrad ist – wie erwähnt – von zumindest fahrlässiger Tatbegehung auszugehen.

In Ansehung all dieser Strafzumessungsgründe kann die nunmehr verhängte Geldstrafe (Ersatzfreiheitsstrafe) keinesfalls als überhöht angesehen werden, wird doch der gesetzliche Strafrahmen von Euro 36.300,00 damit zu lediglich ca 7 % ausgeschöpft.

Insbesondere wird dabei verwaltungsgerichtlich der Milderungsgrund der Unbescholtenheit der berücksichtigt, was bisher nicht erfolgt ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden, wobei eine Präzisierung des Spruches bei der als erwiesen angenommenen Tat (§ 44a Z 1 VStG) und den verletzten Verwaltungsvorschriften (§ 44a Z 2 VStG) zu erfolgen hatte. Zur Richtigstellung der Strafsanktionsnorm war das Verwaltungsgericht verpflichtet (vgl VwGH 28.05.2014, 2012/07/0033, uva).

## VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Aufgrund des klaren Wortlautes des Gesetzes besteht kein Zweifel daran, dass eine Vermietung an ständig wechselnde Personen jedenfalls dann keine Privatzimmervermietung darstellt, wenn sich der Vermieter während dieser Zeiten nicht im Gebäude aufhält, sondern auswärts nächtigt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Soweit die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof für zulässig erklärt worden ist, kann innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung dieser Entscheidung eine ordentliche Revision erhoben werden. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision kann innerhalb dieser Frist nur die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Wenn allerdings in einer Verwaltungsstrafsache oder in einer Finanzstrafsache eine Geldstrafe von bis zu Euro 750,00 und keine Freiheitsstrafe verhängt werden durfte und im Erkenntnis eine Geldstrafe von bis zu Euro 400,00 verhängt wurde, ist eine (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof wegen Verletzung in Rechten nicht zulässig.

Jedenfalls kann gegen diese Entscheidung binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben werden.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die (ordentliche oder außerordentliche) Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht einzubringen.

Es besteht die Möglichkeit, für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Verfahrenshilfe zu beantragen. Verfahrenshilfe ist zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten bzw wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von der Partei noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der oben angeführten Frist im Fall der Zulassung der ordentlichen Revision beim Verwaltungsgericht einzubringen. Im Fall der Nichtzulassung der ordentlichen Revision ist der Antrag auf Verfahrenshilfe beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen; dabei ist im Antrag an den Verwaltungsgerichtshof, soweit dies dem Antragsteller zumutbar ist, kurz zu begründen, warum entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Hinweis:

Rechtskräftig verhängte Geldstrafen (sowie Verfahrenskostenbeiträge) sind bei der Behörde einzubezahlen (vgl§ 54b Abs 1 VStG).

Landesverwaltungsgericht Tirol

Ing. Mag. Peinstingl

(Richter)

### **Schlagworte**

Keine Privatzimmervermietung

Paritionsfrist

Wiederherstellung

Ortsüblichkeit

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LVWGTI:2023:LVwG.2022.32.2798.3

**Zuletzt aktualisiert am**

14.02.2023

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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