

TE Vwgh Beschluss 2023/4/18 Ra 2023/06/0042

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.04.2023

Index

L70407 Privatzimmervermietung Tirol
L82007 Bauordnung Tirol
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

BauO Tir 2018 §28 Abs1 litc
BauO Tir 2018 §67 Abs1 litl
B-VG Art133 Abs4
PrivatzimmervermietungsG Tir 1959 §2 Abs1 lita
VwGG §28 Abs3
VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. VwGG § 28 heute
 2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
 4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
 7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
 8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Lehofer sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Mag. Bayer als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, in der Revisionssache der M P in M, vertreten durch die Mag. Antonius Falkner Rechtsanwalt GmbH in 6414 Mieming, Barwies 329/5, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 17. Jänner 2023, LVwG-2022/32/2798-3, betreffend eine Übertretung der Tiroler Bauordnung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bezirkshauptmannschaft Schwaz), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

2 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

3 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde der Beschwerde der Revisionswerberin gegen das Straferkenntnis der belangten Behörde vom 19. September 2022, mit welchem ihr eine Übertretung des § 67 Abs. 1 lit. I in Verbindung mit § 28 Abs. 1 lit. c Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018) zur Last gelegt, über sie eine Geldstrafe in der Höhe von € 3.630 (Ersatzfreiheitsstrafe von 34 Stunden) verhängt und ihr ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens auferlegt worden war, insofern Folge gegeben, als die verhängte Strafe auf € 2.500 (Ersatzfreiheitsstrafe auf 22 Stunden) herabgesetzt und der angefochtene Bescheid mit Maßgaben im Spruch bestätigt wurde. Weiters wurde sie zur Leistung eines Beitrages zu den Kosten des verwaltungsgerichtlichen Strafverfahrens verpflichtet und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (im Folgenden: Verwaltungsgericht) wurde der

Beschwerde der Revisionswerberin gegen das Straferkenntnis der belangten Behörde vom 19. September 2022, mit welchem ihr eine Übertretung des Paragraph 67, Absatz eins, Litera I, in Verbindung mit Paragraph 28, Absatz eins, Litera c, Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018) zur Last gelegt, über sie eine Geldstrafe in der Höhe von € 3.630 (Ersatzfreiheitsstrafe von 34 Stunden) verhängt und ihr ein Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens auferlegt worden war, insofern Folge gegeben, als die verhängte Strafe auf € 2.500 (Ersatzfreiheitsstrafe auf 22 Stunden) herabgesetzt und der angefochtene Bescheid mit Maßgaben im Spruch bestätigt wurde. Weiters wurde sie zur Leistung eines Beitrages zu den Kosten des verwaltungsgerichtlichen Strafverfahrens verpflichtet und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

5 In seiner Begründung stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, dass die Revisionswerberin Eigentümerin eines näher bezeichneten Grundstückes sei und sich in dem darauf befindlichen Gebäude 16 Wohneinheiten sowie zwei Geschäftslokale befänden, an welchen kein Wohnungseigentum begründet sei. Der baurechtliche Verwendungszweck der Top X sei mit Wohnen, sohin mit keiner gewerblichen Nutzung, festgelegt. Die Top X umfasse eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad/WC, einen Vorraum sowie einen Balkon und sei über das Stiegenhaus erschlossen. Die Revisionswerberin habe die Wohnung Top X grundsätzlich selbst benützt. In den Zeiträumen, in denen die Wohnung an ständig wechselnde Personen vermietet worden sei, habe die Revisionswerberin bei ihrem Sohn in der Wohnung Top Y, in anderen Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes, aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit fallweise auswärts oder bei ihren fünf Autominuten entfernt wohnenden Eltern übernachtet. Die Revisionswerberin habe demnach nicht in der Wohnung Top X übernachtet, während diese an ständig wechselnde Personen vermietet gewesen sei. In seiner Begründung stellte das Verwaltungsgericht zunächst fest, dass die Revisionswerberin Eigentümerin eines näher bezeichneten Grundstückes sei und sich in dem darauf befindlichen Gebäude 16 Wohneinheiten sowie zwei Geschäftslokale befänden, an welchen kein Wohnungseigentum begründet sei. Der baurechtliche Verwendungszweck der Top römisch zehn sei mit Wohnen, sohin mit keiner gewerblichen Nutzung, festgelegt. Die Top römisch zehn umfasse eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad/WC, einen Vorraum sowie einen Balkon und sei über das Stiegenhaus erschlossen. Die Revisionswerberin habe die Wohnung Top römisch zehn grundsätzlich selbst benützt. In den Zeiträumen, in denen die Wohnung an ständig wechselnde Personen vermietet worden sei, habe die Revisionswerberin bei ihrem Sohn in der Wohnung Top Y, in anderen Wohnungen des gegenständlichen Gebäudes, aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit fallweise auswärts oder bei ihren fünf Autominuten entfernt wohnenden Eltern übernachtet. Die Revisionswerberin habe demnach nicht in der Wohnung Top römisch zehn übernachtet, während diese an ständig wechselnde Personen vermietet gewesen sei.

6 In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, dass nach § 2 Abs. 1 lit. a Privatzimmervermietungsgesetz die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssten, was jedenfalls dann der Fall sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden. Den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung lasse sich entnehmen, dass der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung von Gästen gewahrt sein müsse. Diesem Kriterium solle durch die Gesetzesnovelle dadurch Rechnung getragen werden, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum Hausstand des Vermieters gehören müssten, was jedenfalls dann gegeben sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden. Im Revisionsfall könne ein Wohnungsverband nicht erblickt werden, wenn die Revisionswerberin diesen Verband auflöse, indem sie aus ihrer Wohnung gleichsam vorübergehend ausziehe, die Wohnung an Gäste vermiete und dabei außerhalb des Gebäudes übernachtete. Die Revisionswerberin habe im gegenständlichen Gebäude keine Haushaltsführung mehr gehabt, wenn diese Wohnung an Gäste vermietet gewesen sei und sie währenddessen auswärts genächtigt habe. Eine ausschließlich als Privatzimmervermietung zu qualifizierende Vermietung während des vorgeworfenen Zeitraumes sei daher zu verneinen. In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, dass nach Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, Privatzimmervermietungsgesetz die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssten, was jedenfalls dann der Fall sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden. Den Erläuternden Bemerkungen zu dieser Bestimmung lasse sich entnehmen, dass der häusliche Zusammenhang zwischen Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung von Gästen gewahrt sein müsse. Diesem Kriterium solle durch die Gesetzesnovelle dadurch Rechnung getragen werden, dass die

zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum Hausstand des Vermieters gehören müssten, was jedenfalls dann gegeben sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden. Im Revisionsfall könne ein Wohnungsverband nicht erblickt werden, wenn die Revisionswerberin diesen Verband auflöse, indem sie aus ihrer Wohnung gleichsam vorübergehend ausziehe, die Wohnung an Gäste vermiete und dabei außerhalb des Gebäudes übernachte. Die Revisionswerberin habe im gegenständlichen Gebäude keine Haushaltsführung mehr gehabt, wenn diese Wohnung an Gäste vermietet gewesen sei und sie währenddessen auswärts genächtigt habe. Eine ausschließlich als Privatzimmervermietung zu qualifizierende Vermietung während des vorgeworfenen Zeitraumes sei daher zu verneinen.

7 In der Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision bringt die Revisionswerberin vor, dass die Sichtweise des Verwaltungsgerichtes unrichtig sei und sich die Revision schon deshalb als zulässig erweise, weil das Verwaltungsgericht seine Rechtsansicht auf § 2 Abs. 1 lit. a Privatzimmervermietungsgesetz gestützt habe, zu welcher Bestimmung bislang keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliege. Zudem stehe der Inhalt dieser Bestimmung „der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Vorgängerbestimmung des § 2 Abs. 1 lit. a des Privatzimmervermietungsgesetzes diametral gegenüber.“ Zur Vorgängerbestimmung habe der Verwaltungsgerichtshof die Rechtsansicht vertreten, dass der Vermieter in der fraglichen Wohnung auch tatsächlich wohnen und der Gast im Rahmen des Wohnverbandes des Vermieters bis zu einem gewissen Teil in dessen Hausstand aufgenommen werden müsse (Hinweis auf VwGH 23.3.2000, 98/06/0156, VwGH 20.5.1998, 97/06/0078, VwGH 20.5.1998, 97/06/0211 und 0212, und VwGH 21.12.2000, 98/06/0145 [gemeint offenbar 99/06/0145]). Diese Bestimmung sei im Jahr 2021 dergestalt abgeändert worden, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssten und dies jedenfalls dann der Fall sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden; es sei somit nicht mehr erforderlich, dass die ständig wechselnden Gäste gemeinsam mit dem Vermieter in einer Wohnung wohnen müssten. Die zitierte bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei somit überholt und zur Nachfolgebestimmung liege bislang auch keine hg. Rechtsprechung vor, weshalb die Voraussetzungen für eine außerordentliche Revision gegeben seien. In der Zulässigkeitsbegründung der vorliegenden Revision bringt die Revisionswerberin vor, dass die Sichtweise des Verwaltungsgerichtes unrichtig sei und sich die Revision schon deshalb als zulässig erweise, weil das Verwaltungsgericht seine Rechtsansicht auf Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, Privatzimmervermietungsgesetz gestützt habe, zu welcher Bestimmung bislang keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliege. Zudem stehe der Inhalt dieser Bestimmung „der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Vorgängerbestimmung des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, des Privatzimmervermietungsgesetzes diametral gegenüber.“ Zur Vorgängerbestimmung habe der Verwaltungsgerichtshof die Rechtsansicht vertreten, dass der Vermieter in der fraglichen Wohnung auch tatsächlich wohnen und der Gast im Rahmen des Wohnverbandes des Vermieters bis zu einem gewissen Teil in dessen Hausstand aufgenommen werden müsse (Hinweis auf VwGH 23.3.2000, 98/06/0156, VwGH 20.5.1998, 97/06/0078, VwGH 20.5.1998, 97/06/0211 und 0212, und VwGH 21.12.2000, 98/06/0145 [gemeint offenbar 99/06/0145]). Diese Bestimmung sei im Jahr 2021 dergestalt abgeändert worden, dass die zu vermietenden Wohnungen bzw. sonstigen Wohnräume zum gemeinsamen Hausstand des Vermieters gehören müssten und dies jedenfalls dann der Fall sei, wenn die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters in demselben Haus aufgenommen würden; es sei somit nicht mehr erforderlich, dass die ständig wechselnden Gäste gemeinsam mit dem Vermieter in einer Wohnung wohnen müssten. Die zitierte bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei somit überholt und zur Nachfolgebestimmung liege bislang auch keine hg. Rechtsprechung vor, weshalb die Voraussetzungen für eine außerordentliche Revision gegeben seien.

8 Zudem sei das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass die Revisionswerberin im Zeitraum der Vermietung der Wohnung tatsächlich in ihrem Haus hätte nächtigen müssen, was offensichtlich im Widerspruch zur bereits zitierten hg. Judikatur zur Vorgängerbestimmung stehe, wonach der Vermieter in der vermieteten Wohnung tatsächlich wohnen müsse.

Mit diesem Vorbringen wird keine Rechtsfrage dargelegt, der im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Mit diesem Vorbringen wird keine Rechtsfrage dargelegt, der im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme.

9 Soweit sich die Revision auf fehlende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beruft, ist darauf zu

verweisen, dass das bloße Fehlen einer solchen Rechtsprechung nicht automatisch zur Zulässigkeit einer Revision führt. Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert insoweit etwa die Darlegung, konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat (vgl. etwa VwGH 17.6.2021, Ra 2020/04/0113 bis 0120, mwN). Soweit sich die Revision auf fehlende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beruft, ist darauf zu verweisen, dass das bloße Fehlen einer solchen Rechtsprechung nicht automatisch zur Zulässigkeit einer Revision führt. Die Begründung der Zulässigkeit der Revision erfordert insoweit etwa die Darlegung, konkret welche Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof noch nicht beantwortet hat (vergleiche, etwa VwGH 17.6.2021, Ra 2020/04/0113 bis 0120, mwN).

1 0 Dem entspricht die vorliegende Revision nicht. Sie führt lediglich aus, dass keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 2 Abs. 1 lit. a Privatzimmervermietungsgesetz vorliege, es ist ihr jedoch nicht zu entnehmen, welche konkrete Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof hier in Zusammenhang mit dieser Bestimmung zu beantworten hätte. Dem entspricht die vorliegende Revision nicht. Sie führt lediglich aus, dass keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, Privatzimmervermietungsgesetz vorliege, es ist ihr jedoch nicht zu entnehmen, welche konkrete Rechtsfrage der Verwaltungsgerichtshof hier in Zusammenhang mit dieser Bestimmung zu beantworten hätte.

1 1 Darüber hinaus zeigt die Revisionswerberin mit ihrem Hinweis auf die zu § 2 Abs. 1 lit. a Privatzimmervermietungsgesetz in der Fassung vor der - im Revisionsfall anzuwendenden Fassung - Novelle LGBl. Nr. 96/2021 ergangenen Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes kein Abgehen des Verwaltungsgerichtes von der hg. Judikatur auf, weil den betreffenden Entscheidungen, wie die Revisionswerberin selbst ausführt, eine anderslautende gesetzliche Bestimmung zugrunde lag. Darüber hinaus zeigt die Revisionswerberin mit ihrem Hinweis auf die zu Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, Privatzimmervermietungsgesetz in der Fassung vor der - im Revisionsfall anzuwendenden Fassung - Novelle Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2021, ergangenen Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes kein Abgehen des Verwaltungsgerichtes von der hg. Judikatur auf, weil den betreffenden Entscheidungen, wie die Revisionswerberin selbst ausführt, eine anderslautende gesetzliche Bestimmung zugrunde lag.

1 2 Im Übrigen ist das Verwaltungsgericht entsprechend dem insoweit klaren Wortlaut (vgl. VwGH 25.10.2022, Ra 2022/06/0228, mwN) des § 2 Abs. 1 lit. a Privatzimmervermietungsgesetz davon ausgegangen, dass es nicht genügt, wenn sich die vermietete Wohnung in demselben Haus wie die Wohnung des Vermieters befindet, sondern dass darüber hinaus die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters aufgenommen werden müssen. Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes, wonach im Hinblick auf die Abwesenheit der Revisionswerberin im Zeitraum der Vermietung der gegenständlichen Wohnung und der dadurch bedingten fehlenden Haushaltsführung, nicht vom Vorliegen eines Wohnungsverbandes der Revisionswerberin, in dessen Rahmen die Gäste hätten aufgenommen werden können, auszugehen sei, tritt die Revisionswerberin nicht entgegen und zeigt damit auch keine Unvertretbarkeit dieser einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes auf (vgl. VwGH 3.1.2023, Ra 2022/06/0243, mwN). Im Übrigen ist das Verwaltungsgericht entsprechend dem insoweit klaren Wortlaut (vergleiche, VwGH 25.10.2022, Ra 2022/06/0228, mwN) des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, Privatzimmervermietungsgesetz davon ausgegangen, dass es nicht genügt, wenn sich die vermietete Wohnung in demselben Haus wie die Wohnung des Vermieters befindet, sondern dass darüber hinaus die Gäste im Rahmen des Wohnungsverbandes des Vermieters aufgenommen werden müssen. Den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes, wonach im Hinblick auf die Abwesenheit der Revisionswerberin im Zeitraum der Vermietung der gegenständlichen Wohnung und der dadurch bedingten fehlenden Haushaltsführung, nicht vom Vorliegen eines Wohnungsverbandes der Revisionswerberin, in dessen Rahmen die Gäste hätten aufgenommen werden können, auszugehen sei, tritt die Revisionswerberin nicht entgegen und zeigt damit auch keine Unvertretbarkeit dieser einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes auf (vergleiche, VwGH 3.1.2023, Ra 2022/06/0243, mwN).

Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 18. April 2023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RA2023060042.L00

Im RIS seit

11.05.2023

Zuletzt aktualisiert am

16.05.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at