

## Amt der Oö. Landesregierung

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Wirtschaft und Forschung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:  
WI-2018-20141/821-DI

An alle Gemeinden

An den oberösterreichischen Gemeindebund

An den österreichischen Städtebund,  
Landesgruppe Oberösterreich

Bearbeiter/-in: Mag. Egon Dittrich  
Tel: 0732 7720-16292  
Fax: 0732 7720-211785  
E-Mail: wi.post@ooe.gv.at

Linz, 21.03.2024

### **Privatzimmervermietung; Vermietung von Ferienwohnungen**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auf Grund von aktuellen Anfragen darf zur Gästebeherbergung aus gewerberechtllicher Sicht informiert werden:

#### **Privatzimmervermietung:**

Privatzimmervermietung, das ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten, gehört nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes (Artikel III der B-VG-Nov 1974, BGBl 1974/444).

Der häusliche Zusammenhang zwischen der Haushaltsführung des Privatzimmervermieters und der Unterbringung der Gäste muss insofern gewahrt sein als diese im selben Haus aufgenommen werden müssen.

Werden Gäste in anderen Wohnungen bzw. anderen Zimmern außerhalb des Hauses in dem der Vermieter wohnt untergebracht, liegt demnach keine Privatzimmervermietung vor. Durch die Bestimmung des Artikel III der B-VG-Nov 1974, BGBl 1974/444 wird klargestellt, dass die Vermietung von mehr als zehn Fremdenbetten jedenfalls nicht mehr als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehen ist, sondern den Bestimmungen der Gewerbeordnung unterliegt und somit keine Angelegenheit der Landesgesetzgebung ist.

#### **Vermietung von Ferienwohnungen:**

Zur nicht von der Privatzimmervermietung umfassten Gästebeherbergung darf grundsätzlich festgehalten werden, dass die Beherbergung von Gästen der Gewerbeordnung unterliegt.

Auch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und der Landesverwaltungsgerichte hat sich zur Frage der Abgrenzung von gewerblicher und nichtgewerblicher Beherbergung von Gästen, in eine restriktive Richtung zugunsten der gewerblichen Beherbergung entwickelt. Lediglich die reine Vermietung von Wohnräumen zum Gebrauch ist von der Gewerbeordnung ausgenommen. Dabei darf grundsätzlich nur der Wohnraum für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, ohne dass gleichzeitig damit im



Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Zusätzlich darf auch aufgrund der vorliegenden Gesamtumstände und des jeweiligen Erscheinungsbildes keine gewerbliche Beherbergung vorliegen.

So reicht etwa bei der Vermietung von Wohnungen über Internet-Plattformen (zB.:Airbnb), für das Vorliegen einer gewerblichen Beherbergung, bereits ein geringes Ausmaß an für eine Beherbergung typischen Dienstleistungen aus.

Für eine gewerbliche Vermietung sprechen jedenfalls folgende Kriterien:

- Dienstleistungen werden erbracht
- äußeres Erscheinungsbild des Betriebes (Geschäftsanbahnung über eine Internetseite; auf der Homepage können Reisedaten eingegeben werden; die Verfügbarkeit der Wohnung kann geprüft werden)
- Vertragsart und Dauer des Vertrages (touristische Ausrichtung; Preise gelten pro Nacht)
- Bereitstellen von Gemeinschaftseinrichtungen
- Rezeptionsdienste, ständig erreichbare Ansprechpartner vor Ort
- bis auf die Kurtaxe (und die Bezahlung des Aufenthaltes) haben die Mieter keine zusätzlichen Kosten zu tragen; Vermieter übernimmt Versicherungen, Steuern und Abgaben, Betriebskosten, etc.
- Anbieten der Wohnung auf typischen Tourismus-Plattformen (z.B. Airbnb)
- bei jedem Wechsel der Gäste wird die zur Verfügung gestellte Wäsche gewechselt und das Appartement gereinigt
- das Appartement wird als Ferienwohnung über die Homepage angeboten, wobei die freie Vermietungszeit aus einem angeschlossenen Kalender ersichtlich ist
- Bettwäsche, Handtücher werden zur Verfügung gestellt
- die Aufenthaltsdauer umfasst nie einen längeren Zeitraum (auch wenn die Wohnung nicht unter einer bestimmten Aufenthaltsdauer angeboten wird (z.B. Mindestaufenthalt 30 Tage) ist dies kein Kriterium dafür, dass der Wohnraum nicht gewerblich angeboten wird)
- die Wohnungseinrichtung gehört dem Vermieter
- die Miete ist ein Pauschalpreis
- es ist keine Kautions hinterlegen
- Küchenutensilien sind vorhanden

Freundliche Grüße

Mag. Egon Dittrich

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.