



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Mag. Hainz-Sator und Dr. Funk-Leisch als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Vonier, über die Revision des DI Dr. M S, vertreten durch Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 22. September 2025, Zl. VGW-021/035/17480/2024-26, betreffend Übertretung der GewO 1994 (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien), den **Beschluss** gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

1. Mit Straferkenntnis der belangten Behörde vom 13. November 2024 wurde dem Revisionswerber eine Übertretung gemäß § 366 Abs. 1 Z 1 GewO 1994 zur Last gelegt, weil er durch die entgeltliche selbständige und regelmäßige touristische Vermietung von vier Apartments zur näher bezeichneten Tatzeit am näher bezeichneten Tatort das Gastgewerbe ausgeübt habe, obwohl er nicht im Besitz der hierfür erforderlichen Gewerbeberechtigung gewesen sei. Über ihn wurde deshalb eine Geldstrafe in Höhe von € 760,-- (Ersatzfreiheitsstrafe: 20 Stunden) verhängt und ihm ein Verfahrenskostenbeitrag von € 76,-- auferlegt.
2. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Verwaltungsgericht Wien (Verwaltungsgericht) der Beschwerde des Revisionswerbers nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung insofern Folge, als die verhängte Geldstrafe von € 760,-- auf € 500,-- (Ersatzfreiheitsstrafe: 13 Stunden) herabgesetzt wurde. Der Verfahrenskostenbeitrag wurde mit € 50,-- festgesetzt und ausgesprochen, dass der Revisionswerber keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten habe. Die ordentliche Revision erklärte das Verwaltungsgericht für unzulässig.
3. Begründend führte das Verwaltungsgericht - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - zusammengefasst aus, am Tatort befinde sich ein gemischt genutztes Gebäude mit zwei Stiegenhäusern (Stiege 1 und 2) und fünf Stockwerken. Im Erdgeschoss dieser Immobilie sei ein Restaurant



etabliert. Auf Stiege 1 gebe es mehr als zehn Wohnungen. Hauptmieter der auf Stiege 1 im zweiten Stock gelegenen Wohnung Top 12 sei der Revisionswerber. Dieser sei von 1994 bis 2011 mit der Hausverwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft betraut gewesen und führe in Top 12 sein Architekturbüro. Neben Top 12 sei er an fünf weiteren Wohnungen (Top 5d, 9, 21a, 21b und 23) derselben Liegenschaft nutzungsberechtigt. Der Revisionswerber bewohne diese jedoch nicht; zudem verfügten sie über getrennte Zugänge. Vier Wohnungen seien als Gästewohnungen ausgestattet. Nach Ausführungen zu deren Ausstattung, Vermietungsdauer und Buchungsmodalitäten hielt das Verwaltungsgericht fest, dass der Revisionswerber im Tatzeitraum Gäste beherbergt und die Ortstaxe entrichtet habe. Der Revisionswerber erziele monatliche Einnahmen von bis zu € 14.700,00. Eine Verabreichung von Speisen erfolge nicht, wohl aber die Bereitstellung von Bettwäsche, Handtüchern, Endreinigung, Sat-TV, kostenlosem WLAN und kostenlosen Pflegeprodukten. Die Reinigung der Bettwäsche werde durch einen Gewerbebetrieb durchgeführt.

- 4 Nach Darstellung der einschlägigen Rechtslage führte das Verwaltungsgericht - soweit relevant - in rechtlicher Hinsicht aus, dass durch die in Rede stehende Vermietung der Apartments insgesamt eine dem Gastgewerbe zuzuordnende Tätigkeit entfaltet werde, ohne dass der Revisionswerber im Besitz der dafür erforderlichen Gewerbeberechtigung sei. Bei der dem Revisionswerber zur Last gelegten Tat handle es sich um ein Ungehorsamsdelikt im Sinne des § 5 Abs. 1 VStG, weshalb eine Verschuldensvermutung zulasten des Täters bestehe. Aufgrund näher dargelegter Umstände sei es dem Revisionswerber nicht gelungen, ein mangelndes Verschulden glaubhaft zu machen.

- 5 **3.** Dagegen richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision.

- 6 **4.1.** 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.

- 7 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.
- 8 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.
- 9 **4.2.** Der Revisionswerber macht zur Zulässigkeit seiner Revision zusammengefasst geltend, es fehle Rechtsprechung zur „Auslegung und deren Entwicklung zum Begriff der Privatzimmervermietung gemäß § 2 Abs 1 Z 9 GewO 1994 sowie aufgrund der Verfassungsbestimmung Art IV Bundesverfassungsgesetz 1974“. Insbesondere sei vom Verwaltungsgerichtshof zu klären, wie die Kriterien der „häuslichen Nebenbeschäftigung“ und des „Hausstandes“ bei Wiener Zinshäusern mit dem Charakter eines Mehrparteienhauses anzuwenden seien.
- 10 Eine grundsätzliche Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG liegt nicht vor, wenn diese durch zur früheren Rechtslage ergangene und auf die aktuelle Rechtslage übertragbare Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bereits geklärt wurde. Dasselbe gilt, wenn die Frage durch Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu anderen Normen, die sich in den entscheidenden Teilen nicht von den im konkreten Fall anzuwendenden Normen unterscheiden, beantwortet wurde. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist gemäß dem Auslegungsprinzip der Einheit der Rechtsordnung und der Rechtssprache weiters im Allgemeinen davon auszugehen, dass in der Rechtssprache geprägte Begriffe jeweils dieselbe Bedeutung haben (vgl. zu alldem VwGH 16.9.2022, Ra 2019/05/0285, mwN).





- 11 Gemäß Art. III Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1974, BGBl. Nr. 444/1974, gehören zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinne des Artikels 10 Absatz 1 Z 8 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929 nicht die Angelegenheiten des Berg- und Schiführerwesens sowie die Privatzimmervermietung, das ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten.
- 12 Nach § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994 ist die Gewerbeordnung auf nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigungen fallende und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebene Erwerbszweige nicht anzuwenden. Es kommt hinsichtlich der häuslichen Nebenbeschäftigung im Wesentlichen auf die Eigenart und die Betriebsweise an. Eine Tätigkeit ist somit nicht als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehen, wenn die geübte Betriebsweise für eine häusliche Nebenbeschäftigung nicht typisch ist. Auch wenn das Merkmal des gesetzlichen Ausnahmetatbestandes, dass die Beschäftigung eine „häusliche“ zu sein hat, nicht zu eng ausgelegt werden darf, so muss es sich dennoch insofern um eine „häusliche“ Beschäftigung handeln, als sie im Rahmen des eigenen Hausstandes auszuüben ist (vgl. VwGH 16.9.2022, Ra 2019/05/0285, mit Hinweis auf VwGH 24.5.2022, Ro 2021/05/0012, mwN; vgl. insbesondere auch bereits VwGH 25.4.1995, 93/04/0125, wo festgehalten wurde, dass bei der Vermietung einer gesonderten Wohnung, von der sachverhaltsmäßig nicht behauptet wurde, dass diese Wohnung das Merkmal eines „gemeinsamen Hausstandes“ im Sinne der vorzitierten Ausführung aufwies, nicht von einer „häuslichen Nebenbeschäftigung“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1973 auszugehen sei).
- 13 Ausgehend davon, dass die entscheidungswesentliche Rechtsfrage - das Vorliegen einer Privatzimmervermietung im Sinne der gesetzlichen Bestimmung - auf Grundlage einer Gesamtbetrachtung der jeweiligen wesentlichen konkreten Umstände zu lösen ist, wäre die Revision der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zufolge nur dann zulässig, wenn diese eine krasse Fehlbeurteilung der fallbezogenen Umstände aufzuzeigen





vermöge, weil der Beurteilung der Umstände eines Einzelfalles in der Regel keine über diesen hinausgehende Bedeutung zukommt. Eine im Einzelfall vorgenommene rechtliche Beurteilung kann nur dann die Zulässigkeit einer Revision begründen, wenn dies wegen einer krassen Fehlbeurteilung der einzelfallbezogenen Umstände durch das Verwaltungsgericht aus Gründen der Rechtssicherheit geboten ist (vgl. VwGH 25.11.2025, Ra 2025/04/0001, Rn. 11, mwN). Mit dem bloßen Verweis auf fehlende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur rechtlichen Beurteilung einer bestimmten Sachverhaltskonstellation wird keine über den konkreten Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung dargetan, zumal eine einzelfallbezogene Beurteilung grundsätzlich nicht revisibel ist, wenn diese Beurteilung - wie im vorliegenden Fall - auf einer verfahrensrechtlich einwandfreien Grundlage in vertretbarer Weise vorgenommen wurde (vgl. wiederum VwGH 25.11.2025, Ra 2025/04/0001, Rn. 12, mwN)

- 14 In der Revision werden sohin keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

W i e n , am 20. Jänner 2026