



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-011/055/6359/2022-13
A. B.

Wien, 18. Juli 2022

Wien, C.-gasse / D.-gasse
EZ ..., Kat. Gem. E.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der Frau A. B. vom 12. Mai 2022 gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 9. Mai 2022, ZI. MA64/.../2022, betreffend eine Übertretung des § 129 Abs. 10 BO iVm § 7a Abs. 3 BO, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24. Juni 2022 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, das Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm § 45 Abs. 1 Z 1 VStG eingestellt.

II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64, vom 9. Mai 2022, Zl. MA64/.../2022, zugestellt am 12. Mai 2022 (durch Hinterlegung und Übernahme des Schriftstückes), wurde der Beschwerdeführerin Folgendes zur Last gelegt:

„Datum: 15.02.2022 – 14.03.2022

Ort: Wien, C.-gasse ident D.-gasse, Top 36, EZ ... der Katastralgemeinde E.

Funktion: unbeschränkt haftende Gesellschafterin

Firma F. KG mit Sitz Wien, Geschäftsanschrift: Wien, G.-Straße

Sie haben als unbeschränkt haftende Gesellschafterin und somit als gemäß § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der F. KG mit Sitz in Wien, Geschäftsanschrift: Wien, G.-Straße, zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Miteigentümerin der in einer ausgewiesenen Wohnzone gemäß § 7a der Bauordnung für Wien gelegenen Liegenschaft und der darauf liegenden baulichen Anlagen und als Wohnungseigentümerin der Wohnung mit der Top Nummer 36 in Wien, C.-gasse ident D.-gasse, EZ ... der Katastralgemeinde E.,

in der Zeit von 15.2.2022 bis 16.03.2022

insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als die gewerbliche Nutzung der als Wohnung gewidmeten Aufenthaltsräume der Wohnung mit der Top Nummer 36 in Wien, C.-gasse für die kurzfristige Beherbergung von Touristen nicht unterlassen wurde,

obwohl gemäß § 7a Abs. 3 BO für Wien Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet wurden auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden sind, wobei ein Aufenthaltsraum auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet wird, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, jedoch die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit darstellt.

Sie haben dadurch folgende Rechtsvorschriften verletzt:

§ 135 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 69/2018 in Verbindung mit § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 25/2014 in Verbindung mit § 7a Abs. 3 LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 69/2018

Wegen dieser Verwaltungsübertretung wird über Sie folgende Strafe verhängt:

Geldstrafe von	falls diese uneinbringlich ist,	Freiheitsstrafe von	Gemäß
	Ersatzfreiheitsstrafe von		
€ 2.500,00	17 Stunden		gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.

Ferner haben Sie gemäß § 64 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 - VStG zu zahlen:

€ 250,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe.

Der zu zahlende Gesamtbetrag (Strafe/Kosten/Barauslagen) beträgt daher

€ 2.750,00

Die F. KG haftet für die mit diesem Bescheid über die zur Vertretung nach außen Berufene, Frau A. B., verhängte Geldstrafe von € 2.500,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 250,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs.7 VStG zur ungeteilten Hand.“

Begründend verwies die Behörde in diesem Straferkenntnis – zusammengefasst – auf eine Anzeige der Magistratsabteilung 59 vom 15. Februar 2022 und Recherchen auf der Webseite www.f-apartments.com vom 15. Februar 2022 sowie vom 22. März 2022, aus denen sich ergebe, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung Top Nr. 36 im angelasteten Tatzeitraum angeboten und sohin als Apartment für kurzfristige Beherbergungszwecke genutzt worden sei. Im Zuge einer Ortserhebung der Magistratsabteilung 37 am 14. März 2022 sei festgestellt worden, dass die Wohnungstüre sowie der Gangbereich zur Wohnung Top Nr. 36 mit „Appartement“ beschildert seien. Da sich die Beschwerdeführerin nach Erhalt der Aufforderung zur Rechtfertigung nicht gemeldet habe, habe die Tathandlung als erwiesen angenommen werden müssen, zumal die Angaben in der Anzeige schlüssig, frei von Widerspruch und glaubhaft wären.

Im Rahmen der Strafbemessung verwies die belangte Behörde darauf, dass weder der Unrechtsgehalt der Übertretung noch das Verschulden der Beschwerdeführerin als gering angesehen werden könnten. In Ermangelung von Angaben der Beschwerdeführerin und ihrer Stellung als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der Wohnungseigentümerin sei zumindest von durchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Beschwerdeführerin auszugehen. Sorgepflichten seien nicht behauptet worden. Der Beschwerdeführerin komme der Milderungsgrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit zugute. Sonstige Erschwerungs- oder Milderungsgründe seien im Verfahren nicht hervorgekommen. Unter Beachtung der spezial- und generalpräventiven Wirkung sei eine Strafe in der festgesetzten Höhe als angemessen zu werten.

2. In ihrer gegen dieses Straferkenntnis gerichteten Beschwerde vom 12. Mai 2022 (am selben Tag per E-Mail bei der Behörde eingebracht) führt die Beschwerdeführerin aus, dass seit Beginn der Corona-Pandemie vor zwei Jahren das System geändert worden sei. Die Wohnungen würden nunmehr bloß langfristig, also für mindestens ein Jahr, vermietet, was nicht nur auf die Situation im Zuge der Corona-Pandemie, sondern auch auf das Alter der Beschwerdeführerin und ihres Ehemannes – diese seien in den Jahren 1940 und 1944 geboren – zurückzuführen sei. Die Beschwerdeführerin habe diesen Umstand schon

mehrmals verschiedenen Personen beim Magistrat der Stadt Wien mitgeteilt. Eine dieser Personen habe der Beschwerdeführerin daraufhin gesagt, dass sie Sache damit erledigt sei. Die konkrete Wohnung Top Nr. 36 sei seit Anfang Februar 2022 leerstehend, da noch kein geeigneter Mieter gefunden worden sei.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor. Die Beschwerde und der Verwaltungsakt langten am 18. Mai 2022 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

4. Am 24. Juni 2022 fand in Anwesenheit der Beschwerdeführerin und einer Vertreterin der belangten Behörde eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, in deren Rahmen die Beschwerdeführerin als Partei und Herr H. B. als Zeuge einvernommen wurden. Im Anschluss an diese Verhandlung wurde das vorliegende Erkenntnis verkündet und eine Kopie der Niederschrift unmittelbar an die Parteien ausgefolgt. Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2022 (am selben Tag beim Verwaltungsgericht Wien eingelangt) beantragte die belangte Behörde die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit ergeht.

II. Sachverhalt

1. Die F. KG ist Miteigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-gasse / D.-gasse, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. E., welche sich im Hinblick auf die Anordnungen des Plandokuments Nr. 6778 (beschlossen am 26. April 2002) in einer ausgewiesenen Wohnzone befindet, und Wohnungseigentümerin der darauf befindlichen Objekte „Wohnung Top 12“, „Wohnung Top 34“, „Wohnung Top 35“ und „Wohnung Top 36“.

2. Die Beschwerdeführerin ist seit dem 1. Oktober 2021 selbständig vertretungsbefugte Gesellschafterin der F. KG, welche über eine – derzeit ruhend gestellte – Gewerbeberechtigung für das „Gastgewerbe in der Betriebsart Pension“ am Standort Wien, C.-gasse, verfügt. An dieser Adresse besteht auch eine aufrechte Hauptwohnsitzmeldung der Beschwerdeführerin.

3. Es konnte nicht mit der für das Verwaltungsstrafverfahren erforderlichen Sicherheit festgestellt werden, dass die F. KG die Wohnung Top Nr. 36 an der Adresse Wien, C.-gasse / D.-gasse, in dem im angefochtenen Straferkenntnis genannten Tatzeitraum für eine kurzfristige Beherbergungstätigkeit (an Touristen) gegen Entgelt genutzt hat.

4. Die Beschwerdeführerin ist verwaltungsstrafrechtlich unbescholten. Sie verfügt über durchschnittliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse und hat keine Sorgepflichten.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, Würdigung des Beschwerdevorbringens und Einvernahme der Beschwerdeführerin sowie des Zeugen H. B. in der mündlichen Beschwerdeverhandlung.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, C.-gasse / D.-gasse, zur Funktion der Beschwerdeführerin bei der F. KG, zur Hauptwohnsitzmeldung der Beschwerdeführerin und zur Gewerbeberechtigung der F. KG (bzw. der Ruhendstellung dieser Berechtigung) ergeben sich eindeutig aus dem Akteninhalt und dem Vorbringen der Parteien. Die Feststellung, wonach sich die genannte Liegenschaft in einer ausgewiesenen Wohnzone befindet, ergibt sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das maßgebliche Plandokument Nr. 6778.

2. Die (negative) Feststellung, wonach nicht mit der für das Verwaltungsstrafverfahren erforderlichen Sicherheit festgestellt werden konnte, dass die F. KG die Wohnung Top Nr. 36 an der Adresse Wien, C.-gasse / D.-gasse, in dem im angefochtenen Straferkenntnis genannten Tatzeitraum für eine kurzfristige Beherbergungstätigkeit (an Touristen) gegen Entgelt genutzt hat, ist auf das glaubhafte und schlüssige Vorbringen der Beschwerdeführerin und ihres Ehemannes sowie auf das Fehlen diesem Vorbringen entgegenstehender Beweise zurückzuführen.

Die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann haben im Verfahren unabhängig voneinander – und ohne, dass sich relevante Widersprüche zwischen den Aussagen ergeben hätten – dargelegt, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung Top Nr. 36 bis Ende Jänner 2022 längerfristig (für sieben Monate) vermietet gewesen sei und anschließend, abgesehen von einer kurzzeitigen, eigenen Nutzung durch die Beschwerdeführerin und ihren Mann im Februar bzw. März des Jahres 2022 zur Isolierung im Zuge der Corona-Pandemie, bis Juni 2022 leer gestanden wäre. Des Weiteren haben die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann glaubhaft vorgetragen, dass sie die Wohnung Top Nr. 36 seit ca. zwei Jahren aufgrund ihres Alters und des damit einhergehenden geringeren Aufwandes nur mehr langfristig vermieten würden und ihnen der – eine gegenteilige Annahme indizierende – Internetauftritt bis zu einer behördlichen Mitteilung durch den Magistrat der Stadt Wien nicht bekannt gewesen sei. Nach dem Hinweis auf diesen Umstand hätten sich die Beschwerdeführerin und ihr Mann, welche sich ihrem eigenen Vorbringen zufolge nicht gut mit dem Internet auskennen und die eigene Webseite nicht beobachten (die Buchungen erfolgen per E-Mail), umgehend im Jänner des Jahres 2022 mit dem Webdesigner in Verbindung gesetzt, der den Internetauftritt nach einer Erkrankung im März des Jahres 2022 an die geänderten Vermietungsbedingungen (die Einschränkung auf eine längerfristige Vermietung) angepasst habe.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass dem Akteninhalt zufolge kein Ortstaxeabgabekonto für die Wohnung Top Nr. 36 existiert und das einzige, die verfahrensgegenständliche Liegenschaft betreffende Ortstaxeabgabekonto (für die Wohnung Top Nr. 30) im Jänner 2021 geschlossen wurde (vgl. die Auskunft der Buchhaltungsabteilung 40 vom 22. Februar 2022 – Aktenseite 75). Weiters ergab eine Rückfrage der belangten Behörde beim zuständigen Werkmeister der Magistratsabteilung 37, dass „keine behördliche[n] Wahrnehmungen oder sonstige[n] Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke festgestellt werden konnte[n].“ (vgl. die Auskunft des zuständigen Werkmeisters vom 15. März 2022 – Aktenseite 92). Und schließlich ist dem Akteninhalt zu entnehmen, dass im Eingangsbereich des Gebäudes kein Schlüsselsafe vorhanden ist und keine Indizien für einen Reinigungsservice hervorgekommen sind (vgl. den Aktenvermerk der belangten Behörde vom 23. März 2022 – Aktenseite 120).

Von Seiten der belangten Behörde wurden keine Beweismittel hinsichtlich der kurzfristigen Beherbergung von Touristen angeboten, noch wurde von Seiten der belangten Behörde ein Vorbringen erstattet, das an der leugnenden Verantwortung der Beschwerdeführerin zweifeln lässt. Wie aus der Begründung des angefochtenen Straferkenntnisses hervorgeht, hat die Behörde die Bestrafung wesentlich auf den Internetauftritt der F. KG und die Beschilderung der Wohnung Top Nr. 36 mit „Appartement“ (im Gangbereich des Hauses) gestützt, ohne weitere Ermittlungen zur tatsächlichen Nutzung der Wohnung im angelasteten Tatzeitraum zu tätigen. Die ins Treffen geführten Umstände (Internetauftritt und Beschilderung) können allerdings ebenso wenig einen Beweis dafür bieten, dass die Wohnung Top Nr. 36 im angelasteten Tatzeitraum für kurzfristige Beherbergungszwecke genutzt wurde, wie die (ruhend gestellte) Gewerbeberechtigung der F. KG für das Gastgewerbe in der Betriebsart Pension (die Bauordnung für Wien enthält keine mit § 1 Abs. 4 zweiter Satz GewO vergleichbare Regelung). Auch im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens trat die Vertreterin der belangten Behörde dem Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht substantiiert – durch Vorlage oder Anbot gegenteiliger Beweismittel – entgegen.

3. Die Annahme der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit der Beschwerdeführerin stützt sich auf den Akteninhalt. Die Feststellungen zu deren Einkommens- und Vermögensverhältnissen ergeben sich aus einer Schätzung, da die Beschwerdeführerin selbst keine Angaben dazu gemacht hat. Die Feststellung, wonach die Beschwerdeführerin über keine Sorgepflichten verfügt, ergibt sich aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung, an dem kein Grund zu zweifeln hervorgekommen ist.

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2018/69, lauten:

„Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie

Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

V. Rechtliche Beurteilung

1. Gemäß § 135 Abs. 1 BO in der heute geltenden Fassung werden Übertretungen der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen – unbeschadet des § 135 Abs. 2 und 3 BO – mit Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.

§ 135 Abs. 1 BO ist eine Blankett-Strafvorschrift, welche selbst keinen Tatbestand enthält, sondern auf die Vorschriften der Bauordnung für Wien und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verweist, die damit Teil des Verwaltungsstraftatbestandes werden. Es muss insofern in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine Bestimmung der Bauordnung für Wien eine Norm enthält, der zuwidergehandelt werden kann (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0107).

2. Gemäß § 7a Abs. 3 BO sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

Der letzte Satz des § 7a Abs. 3 BO – hinsichtlich der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke – wurde der Bestimmung mit der Novelle LGBl. 2018/69 angefügt, wobei die Änderung am 22. Dezember 2018 in Kraft getreten ist. Wie die Materialien (Beilage Nr. 27/2018) ausführen, diene diese Novelle der „Klarstellung, dass eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht ‚üblicherweise‘ in Wohnungen stattfindet“. Hierbei ist der in § 7a Abs. 3 letzter Satz BO verwendete Begriff „gewerblich“ – wie die Materialien weiter darlegen – nicht im Sinn der Gewerbeordnung, sondern „im Sinn einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt“ zu verstehen. Nicht erfasst werden sollen davon jene Fälle, in denen Personen im Sinn des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw. dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dementsprechend sei etwa die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Studenten während der Ferien oder durch Wohnungsinhaber während ihres Urlaubs weiterhin zulässig.

3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergibt sich aus § 7a Abs. 3 letzter Satz BO ein Verwendungsverbot für die betroffenen Aufenthaltsräume, welches vorsieht, dass Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone (unter anderem) gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer solchen verwendet werden dürfen (VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029).

Hinsichtlich des Merkmals der „Gewerblichkeit“ iSd § 7a Abs. 3 letzter Satz BO geht der Verwaltungsgerichtshof unter Beachtung der Gesetzesmaterialien davon aus, dass der Gesetzgeber – entsprechend der in § 7a Abs. 1 BO dargelegten Intention, wonach Wohnzonen der Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet dienen sollen – in Wohnzonen die regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt auszuschließen suchte. Unter Berücksichtigung dieser Erwägung beabsichtigte der Baurechtsgesetzgeber (wie der Verwaltungsgerichtshof weiter ausführt) in Zusammenhang mit § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO offenbar geringere Anforderungen an eine „gewerbliche Nutzung“ im Sinn einer „gewerbsmäßigen Nutzung gegen Entgelt“ als es die „Gewerblichkeit“ im Sinn der Gewerbeordnung verlangt. Nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien reicht es demnach bereits aus, die Wohnräume regelmäßig gegen Entgelt kurzfristig zu vermieten, ohne dass weitere Dienstleistungen (wie etwa Endreinigung, Bereitstellung von Bettwäsche, Betreuung vor Ort oder via Telekommunikation) erbracht werden müssen, damit von einer „gewerblichen Nutzung“ iSd § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO ausgegangen werden kann (VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029, unter Verweis auf VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019, wonach es für die Abgrenzung der gewerbsmäßigen Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes iSd § 111 Abs. 1 Z 1 GewO von der bloßen Wohnraumvermietung – neben anderen Aspekten – maßgeblich ist, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden).

4. Da im vorliegenden Fall nicht erwiesen werden konnte, dass die F. KG die verfahrensgegenständliche Wohnung Top Nr. 36 im angelasteten Tatzeitraum für

kurzfristige Beherbergungszwecke (gegen Entgelt) genutzt hat, war das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verfahren einzustellen.

Hierbei ist zu bemerken, dass die von der Beschwerdeführerin vorgetragene (im angelasteten Tatzeitraum nicht verwirklichte) Absicht der Vermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung für eine Dauer von mindestens einem Jahr keinesfalls als „kurzfristig“ iSd § 7a Abs. 3 BO angesehen werden kann.

Ergänzend ist auch darauf hinzuweisen, dass eine allfällige Versuchsstrafbarkeit (durch ein letztlich nicht erfolgreiches Angebot zur kurzfristigen Überlassung der Wohnung) im Rahmen der Bauordnung für Wien nicht in Betracht kommt (vgl. § 8 Abs. 1 VStG).

5. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die im Spruch zitierte Gesetzesstelle.

6. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Vielmehr waren im vorliegenden Fall lediglich Fragen der Beweiswürdigung zu beurteilen, die regelmäßig nicht über den Einzelfall hinausreichen und denen insofern keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommt (vgl. u.a. VwGH 24.3.2014, Ro 2014/01/0011; 18.8.2017, Ra 2017/11/0218).

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte

Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster