



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38710  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-011/017/2600/2021-5  
Dr. A. B.

Wien, 28.03.2022  
Ros

Geschäftsabteilung: VGW-N

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag. Föger-Leibrecht über die Beschwerde des Herrn Dr. A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 64 vom 20.01.2021, ZI. MA64/.../2020, betreffend eine Übertretung nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 07.12.2021,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 50 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.
- II. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG hat der Beschwerdeführer einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 320,-- zu leisten.
- III. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haftet die E. GmbH für die über den Beschuldigten verhängte Geldstrafe, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.
- IV. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses lautet wie folgt:

*„Datum: 24.04.2019 – 28.09.2020  
Ort: Wien, C.-gasse 4, EZ ... der KG D.  
Funktion: handelsrechtlicher Geschäftsführer  
Firma E. GmbH mit Sitz in F., G.*

*Sie haben als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß § 9 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG zur Vertretung nach außen Berufener der E. GmbH mit Sitz in F. Geschäftsanschrift: F., G., zu verantworten, dass diese Gesellschaft als Eigentümerin der in einer ausgewiesenen Wohnzone gemäß § 7a der Bauordnung für Wien gelegenen Liegenschaft und der darauf befindlichen baulichen Anlagen und als (Wohnungs-)Eigentümerin der Wohnungen Top 12, 15, 20, 23 und 24 in Wien, C.-gasse 4, EZ ... der KG D.,*

*in der Zeit von 24.04.2019 bis 28.09.2020*

*insofern Abweichungen von den Bauvorschriften nicht behoben hat, als die gewerbliche Nutzung der als Wohnung gewidmeten Aufenthaltsräume der Wohnungen Top Nr. 12, 15, 20, 23 und 24 auf der Liegenschaft in Wien, C.-gasse 4 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 errichtete 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 Rechtsvorschrift 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 der Bauordnung für Wien (BO für Wien), 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 € 1.600,00*

*falls diese uneinbringlich ist, Ersatzfreiheitsstrafe von 11 Stunden*

*gemäß § 135 Abs. 1 BO für Wien.*

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

*€ 160,00 als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens, das sind 10% der Strafe.*

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

*€ 1.760,00*

*Außerdem sind die Kosten des Strafvollzuges zu ersetzen.*

*Die E. GmbH haftet für die mit diesem Bescheid über den zur Vertretung nach außen Berufenen, Herr Dkfm. Dr. A. H. B. verhängte Geldstrafe von € 1.600,00 und die Verfahrenskosten in der Höhe von € 160,00 sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen gemäß § 9 Abs.7 VStG zur ungeteilten Hand.“*

In der dagegen form- und fristgerecht erhobenen Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das gegenständliche Objekt schon 1785 erbaut worden sei. In der Planeinsicht des Magistrates der Stadt Wien befinden sich baubehördliche Dokumente aus dem Jahr 1824 sowie 1829 in Kopie und ebenso Pläne aus dem Jahr 1858, die mit einem Genehmigungsvermerk des Wiener Magistrates vom 17.04.1858 versehen seien. Schon diesbezüglich sei somit keinerlei Widmungseinschränkung der Aufenthaltsräume ersichtlich, es seien Grundrisse des ersten, zweiten, dritten und vierten Stocks vorhanden. Somit sei eine sogenannte „weiße Widmung“ gegeben, d.h. es werde nicht zwischen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten unterschieden, sondern seien sämtliche denkbaren Nutzungen als baubewilligt anzusehen. Das Objekt sei weiters vor Inkrafttreten der Bauordnung für Wien vom 17.01.1883 als auch vor Inkrafttreten der aktuell in Geltung stehenden Wiener Bauordnung 1930 ohne Nutzungseinschränkung der Aufenthaltsräume baubewilligt. In weiterer Folge seien in den 1990 Jahren Änderungen der inneren Einteilung und Widmung der Räume in sämtlichen Geschossen sowie der Gaupen und Dachflächenfenster baubewilligt worden. Die entsprechend klausulierten Pläne weisen für die Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschoßes stets die Nutzung als „Zimmer“ aus. Mit Bauordnungsnovelle 2018 sei § 7a Abs. 3 Satz 2 Wiener Bauordnung neu gefasst worden. Rechtlich gilt im Zusammenhang mit der Wohnzonenfestlegung des Jahres 1991 und der Bauordnungsnovelle 2018, dass bei (Gestaltungs-)Bescheiden (um die es sich bei der Baubewilligung unstrittig handle), durch die auf Dauer angelegte Rechte bzw. Pflichten begründet werden, Änderungen der Sach- und Rechtslage nach Erlassung des Bescheides die bestehende Berechtigung nicht berühren. Wenn Räume von

Wohnungen im Baukonsens eine Bezeichnung als „Zimmer“ sowie auch als „Küche“ ausweisen – auch wenn weiters z.B. Vorräume und eine Toilette bestehen – habe dies zunächst für Raumwidmungen vor 1930 sowohl Wohnräume als auch Geschäftsräume erfasst. Auch wenn etwa durch eine Baubewilligung in den 1990er Jahren eine Bezeichnung als „Zimmer“ und „Küche“ belassen werde, erfasse der entsprechende Baukonsens sowohl Wohnräume als auch Geschäftsräume. Es bestehe somit für das Gebäude C.-gasse 4, Wien, nach wie vor ein Bewilligungskonsens, der sämtliche denkbaren Nutzungen der Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses erlaube. Weder die Wohnzonenfestlegungen 1991, noch die Bauordnungsnovelle 2018 hätten diesen Konsens beschränkt. Es liege somit keine vorschriftswidrige Nutzung im Sinne des § 129 Abs. 10 Wiener Bauordnung vor. Weiters erweise sich § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz Wiener Bauordnung als verfassungswidrig, weil diese Regelung unter den Kompetenztatbestand nach Artikel 10 Abs. 1 Z 8 B-VG Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung wäre. Ferner wäre, wenn im Baurecht und im Raumordnungsrecht der Begriff „Gewerblichkeit“ zu beurteilen sei, das Verständnis der Gewerbeordnung heranzuziehen. Da die in Rede stehende „Privatzimmervermietung“ nicht unter Gewerblichkeit im Sinne der Gewerbeordnung 1994 falle, läge auch kein Fall der „Gewerblichkeit“ im Sinne des § 7 Abs. 3 letzter Halbsatz Wiener Bauordnung vor. Der objektive Tatbestand sei damit nicht erfüllt. Das Verschulden des Beschwerdeführers wäre ebenfalls als geringfügig anzusehen. Das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 09.06.2020 habe die ordentliche Revision zugelassen und könne es zur Strafbarkeit nicht reichen, wenn ein Rechtsunterworfener eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung anders auslege, als die jeweilige Bedeutung.

Aufgrund des Beschwerdevorbringens fand am 07.12.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien statt, zu der der Beschwerdeführer, sein Vertreter und die Vertreterin der belangten Behörde ladungsgemäß erschienen sind.

Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, Einsichtnahme in die bezughabenden Akten und Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Das vom Beschwerdeführer vertretene Unternehmen ist Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, C.-gasse 4, einschließlich des auf der Liegenschaft befindlichen mehrgeschossigen Gebäudes. Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem 18. Jahrhundert und unterlag seitdem diversen baulichen Veränderungen. Laut PD 7655, Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2005, Pr. ZI. 2761/2005–GSV, kundgemacht am 14.07.2005, befindet sich die Liegenschaft im gemischten Wohngebiet. Bereits seit dem Jahr 1991 besteht für diesen Bereich eine Wohnzone.

Mit Bescheid vom 22.02.1990, Zahl MA 37/C.-gasse 4/.../88, wurde die Baubewilligung u.a. für bauliche Änderungen (Änderungen der inneren Raumeinteilung, Einbau von Bädern und Aborten) in den Wohnungen Top 9, 10, 11 und 12 in 1. Stock, Top 13, 14, 15 und 16 im 2. Stock, Top 17, 18, 19 und 20 im 3. Stock und Top 22, 23 und 24 im 4. Stock und für den Einbau von drei Wohnungen im Dachgeschoß erteilt. Mit Bescheid vom 12.06.1995, MA 37/C.-gasse 4/.../93, wurden Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben bewilligt. Bestandteil dieser Baubewilligungen sind jeweils Einreichpläne, in denen die in Rede stehenden Bestandsobjekte ausgewiesen und dabei von kleineren baulichen Änderungen betroffen sind.

Die in Rede stehenden Bestandsobjekte sind in diesen Einreichplänen jeweils als Wohnungen ausgewiesen. Sie weisen jeweils Zimmer, Küche, Bad und WC sowie einen Vorraum auf und stellen jeweils eine in sich abgeschlossene Wohn- und Wirtschaftseinheit dar.

Die Bestandsobjekte bzw. Wohnungen top 12 (1. Stock), top 15 (2. Stock), top 20 (3. Stock), top 23 und top 24 (jeweils 4. Stock) werden durchgehend zur auch kurzzeitigen Miete für Touristen und für andere Personen, die für kurze Zeit eine Wohnung in Wien benötigen, angeboten und zu diesem Zweck auch vermietet bzw. angemietet. Der Beschwerdeführer hat diese Bestandsobjekte zu diesem Zweck weitervermietet. Die Mieterin des Beschwerdeführers wickelt diese kurzzeitigen Vermietungen mit dem Einverständnis des Beschwerdeführers ab.

Mit Bauauftrag vom 12.06.2019, ZI. MA 37/...7-2019 wurde dem Beschwerdeführer der Auftrag erteilt, die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top 12, 15, 20, 23 und 24 im Sinne des § 7

Abs. 3 Wiener Bauordnung zu unterlassen. Der dagegen erhobenen Beschwerde wurde mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 9.6.2020, ZI. VGW-211/077/10380/2019 keine Folge gegeben. Dagegen hat der Beschwerdeführer eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben.

Mit Bescheid der MA 37 vom 26.05.2021, ZI. MA 37/...1-2020 wurde der Antrag des vom Beschwerdeführer vertretenen Unternehmen vom 21.12.2020 auf Erteilung der Bewilligung der Änderung der Raumwidmung aller hofseitigen Tops sowie Top 14 und 25 von „Zimmer“ auf „Zimmer inklusive gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke für die gegenständliche Liegenschaft“ abgewiesen. Dagegen wurde beim Verwaltungsgericht Wien eine Beschwerde erhoben.

#### Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem unstrittigen Akteninhalt und dem Beschwerdevorbringen.

Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass für die in Rede stehenden Bestandsobjekte eine sogenannte „weiße Widmung“ vorliege, die auf die Zeit vor Erlassung der Bauordnung für Wien zurückgeht.

#### In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

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.

Gemäß § 7a Abs. 4 letzter Satz gilt Abs. 3 für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen sinngemäß.

Gemäß § 7a Abs. 5 BO sind Ausnahmen von Abs. 3 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.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit c letzter Satz BO ist im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen für die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude eine Bewilligung der Behörde zu erwirken, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten.

§ 129 Abs. 10 BO enthält ein Gebot, dem zuwidergehandelt werden kann. Ob ein Bauauftrag ergangen ist, welche Erfüllungsfristen er vorsah, welche Rechtsmittel ergriffen wurden, oder gar, ob der VwGH einer Beschwerde im Bauauftragsverfahren aufschiebende Wirkung zuerkannt hat, spielt für die Strafbarkeit keine Rolle. (vgl. zB VwGH 2002/05/0107 vom 15.07.2003)

Unbestritten ist, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einer Wohnzone befindet. Aus den oben angeführten Bewilligungen (Bescheid der MA 37 vom 22.02.1990 und 12.06.1995) ergibt sich, dass die gegenständlichen Bestandseinheiten aufgrund ihrer Raumwidmungen ausschließlich als Wohnung genutzt werden.

Es kommt § 7a Abs. 3 BO zur Anwendung, wonach Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone als Wohnung gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teil einer Wohnung zu verwenden sind. Der Gesetzgeber sieht vor, dass diese Voraussetzung auch dann gegeben ist, wenn in einer Wohnung auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Ausdrücklich normiert das Gesetz jedoch auch, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit darstellt.

Der Beschwerdeführer vertritt die Rechtsansicht, dass für das gegenständliche Gebäude die Umwidmung von Räumen von Wohnzwecken auf gewerbliche Zwecke deshalb gar nicht erforderlich sei, weil diese Räume aufgrund ihres Entstehungszeitpunktes keine eindeutige Widmung als Wohnungen oder Betriebseinheiten aufweisen, sondern eine „Weiße Widmung“ vorliegt, die beide Nutzungsarten zulasse.

Dazu ist auf den Gesetzestext zu verweisen, wonach die Verpflichtung zur Beibehaltung der Wohnnutzung nicht nur für den Fall gilt, dass ein Aufenthaltsraum zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wohnzone als Wohnung gewidmet war, sondern auch dann, wenn der Aufenthaltsraum zu diesem Zeitpunkt rechtmäßig als Wohnung verwendet wurde.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer Wohnung ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient, wobei zum Wohnen neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung, insbesondere die Möglichkeit, zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw., gehört (VwGH 12.12.2017,



Ra 2016/05/0068). Maßgeblich für das Vorliegen einer Wohnung ist demnach, dass mehrere Räume bzw. Aufenthaltsräume baulich so zusammenhängen, dass eine selbständige Haushaltsführung im genannten Sinn möglich ist.

Aus dem Einreichplan ergibt sich, dass die verfahrensgegenständlichen Tops jeweils einen baulich in sich abgeschlossenen Teil des Gebäudes darstellen und sämtliche Räume dieses baulich in sich abgeschlossenen Gebäudeteils aufgrund ihrer Widmung als „Vorraum“, „Zimmer“, „Küche“, „Bad“, etc. als Aufenthaltsräume iSd § 87 Abs. 3 BO für Wien anzusehen sind, sie also zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Folglich ist in diesen Tops eine selbständige Haushaltsführung im oben genannten Sinn möglich, sodass sie – auch bereits zum Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone – als Wohnungen iSd BO für Wien zu qualifizieren sind.

Die Verwendung der o.a. Tops als Wohnungen geht auch aus der Baubewilligung vom 22.02.1990, Zahl MA 37/C.-gasse 4/.../88, hervor, in der die auch nunmehr verfahrensgegenständlichen Tops ausdrücklich als „Wohnungen“ bezeichnet sind.

Der Beschwerdeführer hat zwar behauptet, dass die verfahrensgegenständlichen Tops „seit jeher“ betrieblich genutzt worden wären, dies aber nicht durch Beweise untermauert. Es war daher davon auszugehen, dass diese Einheiten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wohnzone im Jahr 1991 rechtmäßig als Wohnungen genutzt wurden.

Für eine gewerbliche Nutzung der o.a. Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke ist daher eine Bewilligung unter Anwendung einer Ausnahme gemäß § 7a Abs. 5 BO erforderlich. Eine vorhandene Bewilligung für Wohnzwecke ist keine rechtliche Grundlage, um die betreffende Wohnung einer gewerblichen Nutzung für die kurzfristige Beherbergungszwecke zuzuführen.

Die vom Beschwerdeführer geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken, dass die beanstandete Nutzung von Aufenthaltsräumen in den Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG fiele und somit Bundessachen in Gesetzgebung und Vollziehung sei, teilt das Gericht nicht.

Was den Begriff der Gewerblichkeit in der zitierten Bestimmung betrifft, so ist dieser, wie durch die Materialien klargestellt, nicht iSd Gewerbeordnung 1994 zu verstehen, sondern dahingehend, dass die Wohnung mit Gewinnerzielungsabsicht kurzzeitig vermietet und daher dem Wohnungsbestand entzogen werden soll.

Angemerkt wird, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 21.12.2020 einen Antrag auf Erteilung der Bewilligung der Änderung der Raumwidmung aller hofseitigen Tops sowie der Tops 24 und 25 von „Zimmer“ auf „Zimmer inklusive gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ für die Liegenschaft in Wien, C.-gasse, EZ ..., KG D.. Dazu ist ergänzend auszuführen, dass die Antragstellung um eine Bewilligung für das gegenständliche Verfahren keine Auswirkung hat, zumal der Antrag erst nach Ende des Tatzeitraumes eingebracht wurde.

Der objektive Tatbestand des § 129 Abs. 10 Wiener Bauordnung sohin als erfüllt anzusehen ist.

Zur subjektiven Tatseite ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer zunächst darauf verweist, dass sein Verschulden lediglich geringfügig zu beurteilen sein möge, zumal das Verwaltungsgericht im Verfahren VGW-111/072/9783/2021 die ordentliche Revision zugelassen habe, es daher den Rechtsunterworfenen nicht vorgeworfen werden könne, wenn er die Rechtslage anders interpretiert hätte. Dazu ist auszuführen, dass der Beschwerdeführer aufgrund des Bauauftrages vom 12.06.2019 und damit von der Sichtweise der Behörde Kenntnis erlangt hat und er durch Unterlassung der Vermietung den konsensgemäßen Zustand wieder herstellen hätte können. Die Räumlichkeiten wurden jedoch zumindest bis Dezember 2021 auf der Plattform von „airbnb“ weiterhin angeboten und ist dem Beschwerdeführer jedenfalls anzulasten, dass er damit die Rechtsansicht der Behörde negiert hat.

Es war daher die subjektive Tatseite als erwiesen anzusehen.

### Zur Strafbemessung:

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

Gemäß § 19 Abs. 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren (§§ 40 bis 46) überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommende 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 Bestimmungen der §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden. Die Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse der Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

§ 135 Abs. 1 Wiener Bauordnung lautet:

„(1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.“

Im Einzelnen ist festzustellen, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Wiener Bauordnung beeinträchtigt wurde und der Unrechtsgehalt nicht bloß geringfügig ist.

Da Verschulden ist ebenso nicht bloß geringfügig, zumal trotz Kenntnis des Bauauftrages die Liegenschaft weiterhin vermietet wurde.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden mangels Angaben als zumindest durchschnittlich angenommen. Der Milderungsgrund der verwaltungsstrafrechtlichen Unbescholtenheit wurde bereits von der belangten Behörde ausreichend mildernd gewürdigt. Die verhängte Strafe ist tat- und schuldangemessen und war aus general- und spezialpräventiven Überlegungen von einer Herabsetzung abzusehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die einschlägige Gesetzesstelle.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des 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. 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.

### B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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 ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten 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.

#### Hinweis:

Das Verwaltungsgericht Wien ist weder zur Entgegennahme von zu begleichenden Geldstrafen noch zur Eintreibung solcher zuständig. Im Falle einer rechtskräftigen Verhängung einer Geldstrafe wenden Sie sich bitte an die Verwaltungsbehörde (die Kontaktdaten finden Sie am angefochtenen Straferkenntnis), welche die Strafe verhängt hat!

Mag. Föger-Leibrecht