



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/024/8292/2023-17
A. GmbH

Wien, 11.3.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., B.-zeile
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Fekete-Wimmer über die Beschwerde der Firma A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Bauinspektion, vom 16.05.2023, Aktenzahl MA37/...-2023-1, mit welchem gemäß § 129 Abs. 1, 10 und 11 Bauordnung für Wien (BO) iVm § 7a Abs. 3 BO ein Auftrag erteilt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG wird die Beschwerde der A. GmbH als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass

- als Erfüllungsfrist eine Frist von einem Monat festgesetzt wird;
- nach der Paragraphenbezeichnung „§ 129 Abs. 1“ die Zeichenfolge „10 und 11“ entfällt und
- die Wortfolge „Die Erfüllung des Auftrages ist gem. § 129 Abs. 11 der Bauordnung für Wien (BO) bei diesem Amt zu melden.“ entfällt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Schreiben vom 5.1.2023 erstattete das Marktamt Anzeige betreffend die Nutzungsberechtigte der verfahrensgegenständlichen Wohnungen, das ist die D. GmbH, welche zugleich Beschwerdeführerin in dem zur Zahl VGW-112/V/024/8293/2023 protokollierten Verfahren gegen den angefochtenen Bescheid ist (im Folgenden: Zweitbeschwerdeführerin), wegen des Verdachts des Verstoßes gegen die Bauordnung. Die Anzeige enthielt die Information, dass die Zweitbeschwerdeführerin in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Gebäude eine Ortstaxe entrichtet habe sowie Auszüge aus der Homepage www.D.at, aus welchen ersichtlich ist, dass einzelne Wohnungen an dieser Liegenschaftsadresse zu kurzfristigen Beherbergungszwecken gebucht werden können.

2. Die belangte Behörde brachte dies der Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, das ist die Beschwerdeführerin des zur Zahl VGW-112/024/8292/2023 protokollierten Verfahrens (im Folgenden: Erstbeschwerdeführerin), sowie der Zweitbeschwerdeführerin zur Kenntnis. Sie räumte die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Vorlage von Mietverträgen ein.

3. Die Erstbeschwerdeführerin nahm dazu Stellung und brachte vor, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen an Frau E. F. (im Folgenden: die Hauptmieterin) vermietet seien und dass diese im Mietvertrag darauf hingewiesen worden sei, dass eine Nutzung zu Beherbergungszwecken nicht zulässig sei. Die Erstbeschwerdeführerin hafte sohin nicht für die ordnungsgemäße Verwendung. Mit dem Schreiben wurden auch die betreffenden Mietverträge übermittelt.

4. Die Zweitbeschwerdeführerin verlangte mit Schreiben vom 27.2.2023 die elektronische Übermittlung von Aktenteilen. Die belangte Behörde teilte dieser daraufhin mit, dass Aktenbestandteile elektronisch nicht versendet würden; es sei jedoch möglich, eine Akteneinsicht zu vereinbaren.

5. Mit Schreiben vom 03.02.2023 wurde der angezeigte Sachverhalt der Hauptmieterin der verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Wege des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht.

6. Mit Schreiben vom 15.05.2023 teilte die MA 6 BA 40 – Abgaben der für Bauaufträge zuständigen Abteilung der belangten Behörde mit, dass für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Ortstaxen entrichtet wurden.

7. In der Folge erging der angefochtene Bescheid, mit welchem den Adressaten aufgetragen wird, die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume näher bezeichneter Wohnungen zu unterlassen und die Erfüllung des Auftrages der belangten Behörde zu melden. Eine Erfüllungsfrist sieht der Bescheid nicht vor. Der Spruch des angefochtenen Bescheides ist an die Eigentümerin der „Baulichkeit der im Betreff genannten Liegenschaft“ sowie die Mieterin der betroffenen Wohnungen gerichtet und bezeichnet die Türnummern der Wohnungen. Der Betreff des angefochtenen Bescheides bezeichnet die Liegenschaftsadresse der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und die Zustellverfügung enthält nach der Wortfolge „Ergeht an:“ die Bezeichnung der Eigentümerin, das ist die Erstbeschwerdeführerin, sowie unter der Bezeichnung „Nutzungsberechtigte“ die Bezeichnung der Hauptmieterin und der Zweitbeschwerdeführerin.

8. Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl Erstbeschwerdeführerin als auch die Zweitbeschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde.

Die Erstbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, die Hauptmieterin sei seitens der Erstbeschwerdeführerin davon in Kenntnis gesetzt worden, dass eine Vermietung zu Beherbergungszwecken nicht zulässig sei. Die Haftung sei sohin auf diese übergegangen. Des Weiteren macht die Erstbeschwerdeführerin eine mangelhafte Begründung des Bescheides geltend (fehlende Angaben dazu, durch welches konkrete Verhalten eine widmungswidrige Nutzung gegeben sein soll; fehlende Angaben zu Plattformen, fehlende Angaben zur Kurzfristigkeit der Vermietung). Des Weiteren moniert die Erstbeschwerdeführerin mangelhafte Beweiswürdigung, weil die Behörde nicht auf die vorgelegten Mietverträge eingegangen sei. Im Anhang der Beschwerde

übermittelte die Erstbeschwerdeführerin die Mietverträge zwischen Eigentümerin und Hauptmieterin in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Wohnungen.

Die Zweitbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde – nicht weiter substantiiert - vor, dass der Bescheid auf unrichtigen Tatsachen beruhe. Zudem sei er nichtig, weil er keinen definierten Adressaten aufweise.

9. Das Verwaltungsgericht Wien forderte in Folge die Hauseinlage an, welche zum Akt genommen wurde. Des Weiteren forderte das Verwaltungsgericht Wien die Erstbeschwerdeführerin des zu dieser Zahl protokollierten Verfahrens auf, bekannt zu geben, ob sie auch *die Zweitbeschwerdeführerin* (und nicht bloß die Hauptmieterin) über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt habe. Auch die Zweitbeschwerdeführerin wurde zur Vorlage diesbezüglicher Informationen aufgefordert.

Die Erstbeschwerdeführerin teilte diesbezüglich mit, dass der Erstbeschwerdeführerin im Zeitpunkt der Erlassung des bekämpften Bescheides nicht bekannt gewesen sei, dass die kurzfristige Vermietung der Mietobjekte durch eine eigenständige juristische Person, nämlich die Zweitbeschwerdeführerin, und nicht durch die Hauptmieterin erfolgte; man sei bloß vom Vorliegen einer Marke („D. GmbH“) ausgegangen. Es könne der Erstbeschwerdeführerin auch nicht zugemutet werden, ständig Nachforschungen zu betreiben, ob die Hauptmieterin die Mietobjekte untervermietet oder sonst wie überlassen habe. Eine andere Sichtweise führte zu einer Erfolgshaftung, der Beschwerdeführerin fehle es jedoch an der Wissentlichkeit der bewilligungswidrigen Benützung durch die Zweitbeschwerdeführerin; es könne sie dafür keine Haftung treffen. Da die Hauptmieterin, Frau E. F., gemeinsam mit Herrn G. H. zu gleichen Teilen Gesellschafterin der D. GmbH gewesen sei, Herr G. H. Geschäftsführer der D. GmbH und dem Nachnamen zu urteilen auch der Ehemann der Hauptmieterin, Frau E. F. sei, müsse das Inkennnissetzen der Hauptmieterin durch die Erstbeschwerdeführerin auch für die Zweitbeschwerdeführerin gelten. Die Zweitbeschwerdeführerin habe jedenfalls Kenntnis über die bewilligte Benützungsort gehabt. Darüber hinaus verwies die Erstbeschwerdeführerin darauf, dass Herr Ing. I. J. namens der Eigentümerin auch den Mitgesellschafter und Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin persönlich über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt habe. Mit Schriftsatz vom 15.02.2024

übermittelte die Erstbeschwerdeführerin Urkunden, aus welchen hervorgeht, dass Herr Ing. I. J. bevollmächtigt war, für die Erstbeschwerdeführerin in Zusammenhang mit der Verwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft aufzutreten.

Die Zweitbeschwerdeführerin erstattete am 21.2.2024 eine Äußerung, in welcher sie vorbringt, die Haftung für die widmungswidrige Verwendung sei nicht auf die Zweitbeschwerdeführerin übergegangen, weil die Erstbeschwerdeführerin zur widmungswidrigen Verwendung beigetragen habe (Verweis auf VwGH 98/05/0087). Des Weiteren führt die Zweitbeschwerdeführerin näher aus, warum keine Nutzung für Beherbergungszwecke vorliege bzw. die belangte Behörde dazu keine ausreichenden Feststellungen getroffen habe und warum § 7a Abs. 3 BO für Wien verfassungswidrig sei. In einem weiteren Schriftsatz der Beschwerdeführerin wurden die Untermietverträge zwischen der Hauptmieterin und der Zweitbeschwerdeführerin übermittelt.

10. Am 28.02.2024 fand am Verwaltungsgericht Wien eine öffentliche mündliche Verhandlung zu beiden protokollierten Beschwerdeverfahren statt. Im Anschluss daran verzichteten die beiden Beschwerdeführerinnen auf eine Verkündung des Erkenntnisses und auf Fortsetzung der mündlichen Verhandlung.

II. Feststellungen

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Die Erstbeschwerdeführerin ist Eigentümerin der Baulichkeit auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft, B.-zeile, Wien, in welcher sich die Wohnungen Top Nr. 11, 14, 18 und 18b befinden, auf welche sich der Bauauftrag bezieht.
2. Frau E. F. ist Hauptmieterin der verfahrensgegenständlichen Wohnungen.
3. Die Zweitbeschwerdeführerin ist Nutzungsberechtigte der verfahrensgegenständlichen Wohnungen.

4. Die Liegenschaft, auf welcher sich die verfahrensgegenständliche Baulichkeit befindet, liegt in einer Wohnzone.

5. Die verfahrensgegenständliche Baulichkeit wurde am 21.3.1900 als „Zinshaus“ bewilligt. Die Räume der jeweiligen Wohnungen sind baulich zusammenhängend und in sich abgeschlossen. Jede der verfahrensgegenständlichen Wohnungen verfügt über eine konsentrierte Nasszelle und eine Küche sowie einen oder mehrere Aufenthaltsräume. Die Wohnung mit der Top Nr. 11 befindet sich im ersten Stock, jene mit der Top Nr. 14 im zweiten Stock und Top 18 und 18b befinden sich im dritten Stock.

6. Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen wurden im Zeitraum vor Erlassen des Bauauftrages und werden weiterhin (neben anderen – mittelfristigen – Überlassungsoptionen zu anderen Konditionen) regelmäßig zu kurzfristigen Beherbergungszwecken zur Verfügung gestellt.

Zum Angebot im Einzelnen: Sämtliche Apartments lassen sich nächteweise gegen Entgelt (wobei die Preisspanne der jeweiligen Wohnung in etwa zwischen € 238,52 und € 320,00 liegt) buchen, mit der Anzahl der Nächtigungsgäste steigt auch der Preis, die Wohnungen sind möbliert, es werden saubere Handtücher für jede Person sowie Bettwäsche bereitgestellt, in der Buchung ist auch eine Endreinigung enthalten, es gibt einen kontaktlosen Check-In und Check-Out, die Buchung ist auch kurzfristig kostenfrei stornierbar. Die Küche ist ausgestattet mit Kaffeemaschine und Wasserkocher, das Badezimmer ist mit Haarfön ausgestattet, es wird kostenloses WiFi sowie Fernsehen mit internationalen Sendern und ein Minibügelbrett mit Bügeleisen angeboten.

7. Die die verfahrensgegenständlichen Wohnungen betreffenden Mietverträge zwischen der Beschwerdeführerin und der Hauptmieterin sehen im Deckblatt als vereinbarte Nutzung vor: *„9. Nutzung: ausschließlich für Geschäftszwecke, zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte“*.

Des Weiteren sieht Punkt 4.2. dieser Verträge vor: *„Die Mieterin hat selbst für das Vorliegen von allfälligen erforderlichen behördlichen Bewilligungen für den*

vertraglichen Verwendungszwecks [sic] des Mietobjekts Sorge zu tragen. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass die raumordnungsrechtliche Widmung der Liegenschaft eine Beherbergungstätigkeit im Mietobjekt bzw. eine Nutzung des Mietobjekts für Beherbergungszwecke nicht zulässt; der Mieter trägt allfällige Konsequenzen aus dem Nichtvorliegen der erforderlichen Widmung selbst und hält den Vermieter diesbezüglich klag- und schadlos.

Sollte die Behörde nach Übergabe des Mietobjektes neue Auflagen – insbesondere auch solche, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Mieters ergeben – vorschreiben, so hat der Mieter diese auf eigene Kosten zu erfüllen. Allfällige erforderliche Genehmigungen zusätzlich zur Baugenehmigung sind vom Mieter zu erwirken; der Mieter hat auch sämtliche damit verbundenen Kosten zu tragen."

8. Sowohl der Erstbeschwerdeführerin als auch der Hauptmieterin und der Zweitbeschwerdeführerin war bekannt, dass die behördliche Bewilligung der Umwidmung der Raumwidmung noch nicht erfolgt ist und dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen dennoch zu kurzfristigen Beherbergungszwecken zur Verfügung gestellt wurden. Es wurden seitens der Erstbeschwerdeführerin keine Schritte gesetzt, dies zu unterbinden.

9. Des Weiteren war die Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke auch in einem gemeinsamen Gespräch zwischen dem Bevollmächtigten der Erstbeschwerdeführerin, der Hauptmieterin und dem Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin, Herrn G. H., in den Büroräumlichkeiten der Erstbeschwerdeführerin am K.-ring Thema, welches zu einem Zeitpunkt nach Zustellung des Parteiengehörs durch die belangte Behörde im gegenständlichen Verfahren (Schreiben vom 13.1.2023, zugestellt am 14.1.2023 respektive am 18.1.2023) stattfand.

10. Die Mietverträge zwischen der Hauptmieterin und der Zweitbeschwerdeführerin sehen zur Benutzung der Mietsache vor: *„Der Mieter darf die angemieteten Räume für Geschäftszwecke, zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte benutzen.“*

11. Die Zweitbeschwerdeführerin hat ca. im Jahr 2017 das freie Gewerbe der Vermietung von Privatzimmern bei der zuständigen Gewerbebehörde angemeldet.

12. Herr Ing. I. J. ist seit spätestens 2.1.2019 bevollmächtigt, für die Erstbeschwerdeführerin in Zusammenhang mit der Verwaltung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Rechtsverkehr aufzutreten.

13. Die Hauptmieterin war im Zeitpunkt des Bauauftrages Gesellschafterin der Zweitbeschwerdeführerin. Der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin lebt mit dieser seit 2009 in einer Beziehung und ist mittlerweile mit dieser verheiratet.

III. Beweiswürdigung

1. Die Feststellung zu Punkt II.1. fußt auf Einsichtnahme in das offene Grundbuch und ist unbestritten.

2. Die Feststellung zu Punkt II.2. basiert auf den von der Erstbeschwerdeführerin vorgelegten Mietverträgen zwischen dieser und der Hauptmieterin und ist unbestritten.

3. Die Feststellung zu Punkt II.3. ist aus den von der Zweitbeschwerdeführerin vorgelegten Mietverträgen zwischen dieser und der Nutzungsberechtigten ersichtlich und ist unbestritten.

4. Die Feststellung zu Punkt II.4. fußt auf Einsichtnahme in das Geoinformationssystem der Stadt Wien und das dort abrufbare Plandokument PD ..., Beschluss des Gemeinderates 30.06.2005, Pr. ZI.

5. Die Feststellung zu Punkt II.5. lässt sich der Hauseinlage entnehmen, insbesondere den am 21.3.1900 genehmigten (und vidierten) Einreichplänen, in welchen in jeder dieser Wohnungen „Bad“, Küche“ und „Zimmer“ eingezeichnet sind. Verwiesen wird insbesondere auch auf den Bewilligungsbescheid des Magistrats der Stadt Wien – Magistratsabteilung 17 vom 10.10.1984, mit welchem in jeder der Wohnungen die Umwidmung der ursprünglichen „Küchen“ in „Abstellräume“ bewilligt wurde und gleichzeitig jeweils ein „Zimmer“ in eine „Wohnküche“ umgewidmet wurde.

6. Die Feststellung zu Punkt II.6. fußt auf Einsichtnahme in den Internetauftritt der Zweitbeschwerdeführerin www.D..at am 20.12.2023 und den darüber angelegten Aktenvermerk desselben Datums, welcher im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert wurde. Im Rahmen dieser Verhandlung bestätigte der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin glaubhaft, dass sich das Angebot – zwar nicht ausschließlich, aber auch – auf kurzfristige Beherbergungen bezog und bestätigte, dass Wäsche, Endreinigung, Wifi, Fernsehen mit internationalen Sendern, ein Haarfön sowie ein Minibügelbrett mit Bügeleisen zur Verfügung gestellt worden seien und die Küche mit Wasserkocher und Kaffeemaschine ausgestattet sei. Dieses Vorbringen ist auch vor dem Hintergrund der in den Hauptmietverträgen vereinbarten Nutzungsart „zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte“ und der in den Untermietverträgen vereinbarten Nutzungsart „zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte“ stichhaltig und nachvollziehbar. Der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin führte weiter aus, dass für längere Aufenthalte Sonderkonditionen bestanden.

Auch der im Rahmen der mündlichen Verhandlung einvernommene Zeuge, Herr Ing. J., führte glaubhaft aus, dass „allen Beteiligten klar war, dass die Wohnungen zu diesem Zweck verwendet werden“.

7. Die Feststellung zu Punkt II.7. basiert auf Einsichtnahme in die von der Erstbeschwerdeführerin vorgelegten Hauptmietverträge zwischen dieser und der Hauptmieterin (siehe insbesondere das Deckblatt sowie Punkt 4.2. dieses Vertrages), wobei der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung glaubwürdig zu Protokoll gab, dass die Mietverhältnisse hinsichtlich Top 11 und Top 14 (mit demselben Vertragsinhalt, das ist auch die Befristung auf 3 Jahre) erneuert wurden und hinsichtlich Top 18 und 18b stillschweigend verlängert wurden. Auch der Zeuge Herr Ing. J. führte aus, er sei in die Verlängerung der Verträge involviert gewesen.

8. Die Feststellung zu Punkt II.8. fußt auf dem Umstand, dass nach den glaubwürdigen Ausführungen des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin

im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor ca. zwei Jahren ein „wirklicher“ Handlungsbedarf betreffend der Einholung eines Konsenses erkannt worden und dies auch immer wieder Thema der Gespräche mit der Erstbeschwerdeführerin gewesen sei und dass Konsens gewesen sei, dass die Überlassung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken fortgesetzt werde. Die Bewilligung der Änderung der Raumwidmung durch die Erstbeschwerdeführerin sei jedoch erst kürzlich erfolgt (siehe Beilage ./1 zum Verhandlungsprotokoll sowie § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien zur Bewilligungspflicht der Änderung von Raumwidmungen sowie § 63 Abs. 1 lit. c BO für Wien zur Zustimmungspflicht der Eigentümer in Bewilligungsverfahren).

Auch der Zeuge Hr. Ing. J. sagte im Rahmen der mündlichen Verhandlung glaubhaft aus, dass allen Beteiligten immer klagewesen sei, dass die Wohnungen zu Zwecken der kurzfristigen Überlassung zu Beherbergungszwecken verwendet worden seien.

Daran ändert auch nichts, dass die Erstbeschwerdeführerin der Hauptmieterin angeboten hat, das Mietverhältnis (bloß) betreffend Top 11 zu beenden, weil der bauliche Zustand der Wohnung nicht mehr ganz in Ordnung war und es für das Top ohnehin einen großen Interessentenkreis gegeben habe und dies letztlich aber nicht weiterverfolgt wurde.

9. Die Feststellung zu Punkt II.9. ergibt sich aus den diesbezüglich übereinstimmenden und glaubhaften Angaben des Zeugen Herrn Ing. I. J. und des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin.

10. Die Feststellung zu Punkt II.10. fußt auf Einsichtnahme in die betreffenden Haupt- und Untermietverträge, wobei der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin dazu glaubhaft angab, die Untermietverträge seien immer parallel zu den Hauptmietverträgen abgeschlossen worden (zur Verlängerung dieser siehe die Beweiswürdigung zu Punkt II.6.). Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Zeuge Herr Ing. I. J. im Zuge der Verhandlung zweimal zu Protokoll gab, dass allen Beteiligten klar war, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zu kurzfristigen Beherbergungszwecken genutzt werden. Vor dem Hintergrund der Klauseln in den Mietverträgen ist an dieser Aussage auch nicht zu zweifeln.

11. Die Feststellung zu Punkt II.11. fußt auf den Angaben des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Dieser erschien im Rahmen der Einvernahme durchwegs glaubwürdig.

12. Die Feststellung zu Punkt II.12. fußt auf Einsichtnahme in die mit Schriftsatz vom 15.2.2024 vorgelegten Vollmachten.

13. Die Feststellung zu Punkt II.13. basiert auf Einsichtnahme in den Firmenbuchauszug der Zweitbeschwerdeführerin und auf den glaubwürdigen Angaben des Geschäftsführers der Zweitbeschwerdeführerin, an welchem vor dem Hintergrund der identen Nachnamen auch nicht zu zweifeln war.

IV. Rechtliche Würdigung

1. Für die gegenständliche Entscheidung ist die Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. 37/2023 maßgeblich. Die Übergangsbestimmung des Art. V Abs. 1 der Novelle LGBl. 37/2023 normiert, dass für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle, das ist der 14.12.2023, anhängige Verfahren die bisherige Rechtslage zur Anwendung kommt. Das gegenständliche Verfahren war am 14.12.2023 bereits anhängig.

1.1. Gemäß § 7a Abs. 1 der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der anwendbaren Fassung LGBl. Nr. 71/2018, können in den Bebauungsplänen 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.

Gemäß § 7a Abs. 3 BO für Wien 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 nach dieser Bestimmung 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. Nach dem letzten Halbsatz des § 7a Abs. 3 BO für Wien stellt die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit dar.

Der letzte Halbsatz des § 7a Abs. 3 BO für Wien wurde mit der Bauordnungsnovelle 2018, LGBl. Nr. 69/2018 eingefügt, und ist gemäß Art. VI Abs. 2 der Bauordnungsnovelle 2018 am 22.12.2018 in Kraft getreten.

1.2. Gemäß § 87 Abs. 3 BO für Wien sind Aufenthaltsräume Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

1.3. § 7a Abs. 3 BO für Wien ist im gegenständlichen Fall anwendbar:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ausweislich der Feststellungen in einer Wohnzone gemäß § 5 Abs. 4 lit. a iVm § 7a BO für Wien.

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 unter Verweis auf VwGH 18.5.1995, 94/06/0115 zum Begriff der Wohnung nach der Vorarlberger Bautechnikverordnung und dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz). 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 (vgl. wiederum VwGH 12.12.2017, Ra 2016/05/0068).

Die Feststellungen zeigen, dass die von der Beschwerdeführerin gemieteten Wohnungen einen baulich in sich abgeschlossenen Teil des Gebäudes darstellen und sämtliche Räume dieses baulich in sich abgeschlossenen Gebäudeteils aufgrund ihrer Widmung als „Zimmer“, „Wohnküche“, „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 Räumen eine selbständige Haushaltsführung im oben genannten Sinn möglich, sodass sie als Wohnung iSd BO für Wien zu qualifizieren sind (siehe auch VwGH 24.05.2022, Ro 2020/05/0029).

1.4. Gemäß § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien ist, wenn § 7a Abs. 3 BO für Wien aufgrund der Raumwidmung anwendbar ist, in Wohnzonen die gewerbliche Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht zulässig.

1.4.1. Der in § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien verwendete Begriff „gewerblich“ ist nicht im Sinne der GewO 1994, sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt zu verstehen (VwGH 24.05.2022, Ro 2020/05/0029, siehe auch die Gesetzesmaterialien: Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, Erläuternde Bemerkungen, S. 8).

Wie aus den Feststellungen zu ersehen ist, erfolgt das regelmäßige Zurverfügungstellen der verfahrensgegenständlichen Wohnungen zu Beherbergungszwecken gegen Entgelt. Die Gewerbsmäßigkeit iSd § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz liegt im vorliegenden Fall daher zweifelsohne vor.

Wenngleich das festgestellte Entgelt für die Übernachtung in der gegenständlichen Wohnung Gewinnerzielungsabsicht (vgl. § 1 Abs. 2 GewO 1994) aufzeigt, ist dies vor dem Hintergrund des gesetzgeberischen Willens, den Begriff der Gewerbsmäßigkeit iSd § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien nicht mit dem Gewerbebegriff der GewO 1994 gleichzusetzen, sondern auf die bloße Entgeltlichkeit abzustellen, nicht entscheidungswesentlich (vgl. Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, Erläuternde Bemerkungen, S. 8).

1.4.2. Die Vermietung der gegenständlichen Wohnung erfolgt auch „zu Beherbergungszwecken“, zumal die Übernachtung, Nutzung der Möbel, Ausstattung und Sanitäranlagen der Wohnung angeboten wird. Aufgrund der Ausstattung der Wohnung, ihrer Anpreisung im Internet, der Möglichkeit, sie nächteweise zu buchen, der zur Verfügung gestellten zusätzlichen Dienstleistungen und Ausstattungsgegenstände spiegelt die angebotene Leistung das übliche Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebes wider (vgl. idZ OGH 16.2.2011, 7 Ob 3/11h zum Begriff des Beherbergungsunternehmens nach § 1 Abs. 2 Z 1 des Mietrechtsgesetzes – MRG und VwGH 27.2.2019, Ra 2018/04/0144 zum Begriff des Gastgewerbes gemäß § 111 Abs. 1 Z 1 GewO). Die den Gästen angebotenen Dienstleistungen sind dem Umfang nach zwar begrenzt, doch handelt es sich dabei jedenfalls um solche, die im Rahmen eines gewöhnlichen Mietverhältnisses üblicherweise nicht bereitgehalten werden (vgl. hierzu – wiederum zu § 111 Abs. 1 Z 1 GewO – VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019).

1.4.3. Die Nutzung der gegenständlichen Wohnung zu Beherbergungszwecken erfolgte weiters „kurzfristig“ im Sinne von „für kurze Zeiträume“. Bei der festgestellten Nutzung der gegenständlichen Wohnung für tageweise Zeiträume

von jedenfalls weniger als 30 Tagen ist das Merkmal der Kurzfristigkeit jedenfalls als erfüllt anzusehen (dazu, dass nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im Zusammenhang mit der Auslegung des § 16 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002 Vermietungen für Zeiträume von 2 bis 30 Tagen als „kurzfristig“ anzusehen sind, sodass für eine solche Verwendung einer Wohnung zivilrechtlich u.U. die Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist: OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h). Dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zeitweise – und zu anderen Konditionen – auch mittelfristig vermietet wurden, steht dem nicht entgegen.

1.5. Die Nutzung der gegenständlichen Wohnung verstößt demnach gegen die Bestimmung des § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien.

2. Gemäß § 129 Abs. 1 BO für Wien LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 61/2020 für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützung in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

§ 129 Abs. 1 BO für Wien normiert die primäre Verantwortlichkeit des Eigentümers im Fall der widmungswidrigen Verwendung von Räumen (wobei im Fall des Wohnungseigentums gegebenenfalls nur der jeweilige Wohnungseigentümer heranzuziehen ist: Moritz, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Anm. zu § 129 Abs. 1 BO für Wien, 388). Die in der Bestimmung ebenfalls festgeschriebene Haftung des Bestandnehmers für die bewilligungsgemäße Benützung ist dagegen keine unbedingte (sondern bloß subsidiär) und nur insoweit einschlägig, als der Eigentümer als Bestandgeber den Bestandnehmer von der bewilligten Benützung in Kenntnis gesetzt und nicht zu einer bewilligungswidrigen Benützung beigetragen hat – andernfalls der Hauseigentümer weiterhin für die bewilligungsgemäße Benützung der vermieteten Räume durch den Mieter haftet (VwGH 6.3.2001, ZI. 98/05/0087).

Die Haftung des Bestandnehmers greift nur dann, wenn er entsprechend über die konsenterte (bzw. nichtkonsenterte) Widmung informiert wurde und der Eigentümer zur bewilligungswidrigen Benützung nicht beigetragen hat (siehe

VwSlg. 7048 A/1967; VwGH 21.10.1986, 86/05/0113; 6.3.2001, 98/05/0087; 21.9.2007, 2007/05/0123). Das bloße Wissen des Bestandnehmers über die Konsenslosigkeit – ohne In-Kennntnis-Setzung durch den Bestandgeber – reicht dafür nicht aus (VwGH 6.3.2001, 98/05/0087).

Ausweislich der Feststellungen enthält Punkt 4.2. der Mietverträge *zwischen der Eigentümerin und der Hauptmieterin* den Hinweis, dass „*die raumordnungsrechtliche Widmung der Liegenschaft eine Beherbergungstätigkeit im Mietobjekt bzw. eine Nutzung des Mietobjekts für Beherbergungszwecke nicht zulässt*“. Der Vertrag sieht weiters vor, dass „*die Mieterin selbst für das Vorliegen von allfälligen erforderlichen behördlichen Bewilligungen für den vertraglichen Verwendungszwecks [sic] des Mietobjekts Sorge zu tragen*“ hat. Jedoch war ausweislich der Feststellungen die vereinbarte Nutzung „*9. Nutzung: ausschließlich für Geschäftszwecke, zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte*“ und es war sowohl der Erstbeschwerdeführerin, der Hauptmieterin und der Zweitbeschwerdeführerin bekannt, dass die behördliche Bewilligung der Umwidmung der Raumwidmung noch nicht erfolgt ist, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen dennoch zu kurzfristigen Beherbergungszwecken zur Verfügung gestellt wurden und im Übrigen wurden seitens der Erstbeschwerdeführerin keine Schritte gesetzt, dies zu unterbinden.

Nach den verba legalia des § 129 Abs. 1 Satz 2 BO für Wien geht die Haftung jedoch nur dann auf den Benützungsberechtigten über, wenn *der Nutzungsberechtigte* vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien kann daher dahinstehen, ob die zuvor geschilderten Vertragsverhältnisse zwischen Erstbeschwerdeführerin und Hauptmieterin grundsätzlich geeignet wären, einen Haftungsübergang auszulösen, da diese eben nicht den Nutzungsberechtigten betreffen.

Doch selbst wenn man zu Grunde legte, dass auch ein In-Kennntnis-Setzen zwischen Erstbeschwerdeführerin und Hauptmieterin zu einem Haftungsübergang (von der Erstbeschwerdeführerin weg) führte ist die Erstbeschwerdeführerin darauf zu verweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Haftungsübergang im Sinne des § 129 Abs. 1 BO für Wien nur dann stattfindet, wenn der Eigentümer den Nutzungsberechtigten in Kenntnis gesetzt *und* zu der

widmungswidrigen Verwendung nicht beigetragen hat (VwGH 6.3.2001, ZI. 98/05/0087). Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien hat die Erstbeschwerdeführerin jedoch zur widmungswidrigen Verwendung beigetragen, da ausdrücklicher Geschäftszweck die *„zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte“* und ihr gleichzeitig - trotz anderslautender Klausel im schriftlichen Vertragsdokument – bekannt war, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zu diesem Zwecke (vertragsgemäß) verwendet werden, obwohl noch keine Bewilligung der Änderung der Raumwidmung vorliegt und sie es im Übrigen dennoch unterlassen hat, etwas gegen diese Verwendung zu unternehmen.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien geht – selbst wenn man zu Grunde legte, es reichte ein In-Kennntnis-Setzen (bloß) der Hauptmieterin aus – die primäre Haftung der Eigentümerin daher nicht über.

Des weiteren ersetzt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien auch ein In-Kennntnis-Setzen der Zweitbeschwerdeführerin *durch die Hauptmieterin* schon aus dem Grund nicht das In-Kennntnis-Setzen durch die Eigentümerin, weil aus eben genannten Gründen die Haftung von der Eigentümerin auf die Hauptmieterin nicht übergegangen ist.

Des weiteren hat aber nach dem Gesetzeswortlaut das In-Kennntnis-Setzen *durch die Eigentümerin* und nicht eine – zwischengeschaltete – Hauptmieterin zu erfolgen. Und schließlich hat auch die Hauptmieterin zur widmungswidrigen Verwendung beigetragen, da ihr bekannt war, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zu diesem Zwecke (vertragsgemäß) verwendet werden, obwohl noch keine Bewilligung der Änderung der Raumwidmung vorliegt und sie es dennoch unterlassen hat, etwas gegen diese Verwendung zu unternehmen, sondern sich als Gesellschafterin an diesem Geschäftsmodell beteiligt hat.

Auch die unstrittig seit 2009 bestehende Beziehung bzw. Ehe zwischen der Hauptmieterin und dem Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin ersetzt mangels Personenidentität nicht das In-Kennntnis-Setzen *der Nutzungsberechtigten*, das ist die Zweitbeschwerdeführerin, durch den Eigentümer. Dass sowohl die Hauptmieterin als auch der Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin Gesellschafter der Zweitbeschwerdeführerin waren, kann

dies ebenfalls nicht ersetzen, da mit der Stellung als Gesellschafter keine Vertretungsbefugnis einhergeht.

Ausweislich der Feststellungen war die Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung für Beherbergungszwecke jedoch auch Thema eines gemeinsamen Gespräches zwischen dem Bevollmächtigten der Erstbeschwerdeführerin, der Hauptmieterin und dem Geschäftsführer der Zweitbeschwerdeführerin. Es ist sohin zu prüfen, ob dies einen Haftungsübergang von der Erstbeschwerdeführerin auf die Zweitbeschwerdeführerin begründet: Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien kann es dahinstehen, wer von den Gesprächspartnern bei dem Gespräch am K.-ring das Thema der Unzulässigkeit der Nutzung initiativ thematisiert hat; maßgeblich ist, dass diesbezüglich Informationen zwischen Eigentümerin und Nutzungsberechtigter ausgetauscht wurden. Ein bloßes Wissen des Nutzungsberechtigten (etwa durch Informationen von anderer Seite als dem Eigentümer) hingegen reicht nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht aus, um einen Haftungsübergang vom Eigentümer auf den Nutzungsberechtigten zu begründen (VwGH 6.3.2001, 98/05/0087).

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien ist jedoch die Haftung dennoch nicht von der Eigentümerin auf die Nutzungsberechtigte übergegangen, denn die Erstbeschwerdeführerin hat – wie zuvor bereits ausgeführt – zur widmungswidrigen Verwendung beigetragen, da ausdrücklicher Geschäftszweck die *„zur Verfügungstellung mittels Beherbergungsvertrag zur kurzfristigen Nutzung für Urlaubs- und Erholungszwecke und/oder für kurzfristige geschäftliche und berufliche Aufenthalte“* und ihr gleichzeitig - trotz anderslautender Klausel im schriftlichen Vertragsdokument – bekannt war, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zu diesem Zwecke (vertragsgemäß, jedoch widmungswidrig) verwendet werden, obwohl noch keine Bewilligung der Änderung der Raumwidmung vorliegt und sie es im Übrigen dennoch unterlassen hat, etwas gegen diese Verwendung zu unternehmen.

Insofern die Erstbeschwerdeführerin moniert, dies laufe auf eine „Erfolgshaftung“ hinaus, ist sie darauf zu monieren, dass der Primat der – verschuldensunabhängigen (siehe nur VwGH 12.10.2007, 2006/05/0293) – Haftung des Eigentümers systematisch dem § 129 BO grundgelegt ist. Der in § 129 Abs. 1 Satz 2 BO für Wien normierte Haftungsübergang vom Eigentümer auf den

Nutzungsberechtigten stellt eine Ausnahme davon dar (siehe dazu die zuvor zitierte Rechtsprechung), die daher eng zu interpretieren ist.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien kam es daher zu keinem Haftungsübergang von der Eigentümerin auf die Nutzungsberechtigte (und auch nicht auf die Hauptmieterin) der verfahrensgegenständlichen Wohnungen.

3. Zum anhängigen Baubewilligungsverfahren betreffend die Umwidmung der Raumwidmungen

Das anhängige Baubewilligungsverfahren ist ebenso wie die Bewilligungsfähigkeit in einem Auftragsverfahren nach § 129 Abs. 10 BO für Wien nicht zu prüfen. Ein Beseitigungsauftrag ist daher auch dann zulässig, wenn ein Verfahren betreffend eine nachträgliche Baubewilligung anhängig ist (vgl. etwa VwGH vom 21.05.2007, ZI 2006/05/0165 mwN). Die Bewilligungsfähigkeit ist demnach keine Vorfrage für die Erlassung eines Bauauftrages nach § 129 Abs. 10 BO für Wien und ist auch in einem Auftragsverfahren nicht zu prüfen (VwGH vom 06.09.2011, ZI 2010/05/0017; 23.11.2016, Ro 2014/05/0036). Allerdings besteht während der Anhängigkeit eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens keine Strafbarkeit und darf ein Beseitigungsauftrag nicht vollstreckt werden (vgl. VwGH vom 28.06.2005, ZI 2005/05/0075). Sollte eine nachträgliche Baubewilligung erwirkt werden, ist der Beseitigungsauftrag gegenstandslos (VwGH vom 31.03.2008, ZI 2006/05/0063).

4. Zur Festsetzung einer Erfüllungsfrist

Zur Festsetzung einer Frist: Gemäß § 59 Abs. 2 AVG ist, wenn die Verbindlichkeit zu einer Leistung oder zur Herstellung eines bestimmten Zustandes ausgesprochen wird, im Spruch zugleich auch eine angemessene Frist zur Ausführung der Leistung oder Herstellung zu bestimmen. Die Behörde hat keine Frist festgesetzt, weshalb der Auftrag mit Rechtskraft zu erfüllen gewesen wäre. Entsprechend den Vorgaben des § 59 Abs. 2 AVG wurde der Spruch insofern präzisiert, als nun eine Frist festgesetzt wurde. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Wien erweist sich die nun festgesetzte Frist von einem Monat als angemessen, da für die Unterlassung der widmungswidrigen Verwendung auch keine baulichen Maßnahmen vorzunehmen sind. Im Übrigen ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei Festsetzung der Frist auf die Dauer eines

erforderlichen Kündigungsverfahrens nicht Rücksicht zu nehmen (VwGH 15.07.2003, 2003/05/0001). Auch auf die zur Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung erforderliche Zeit ist nicht Bedacht zu nehmen (VwGH vom 18.06.1991, ZI 91/05/0094).

5. Zu der von der Zweitbeschwerdeführerin monierten mangelhaften Bescheidqualität

Die Zweitbeschwerdeführerin moniert, dass der Bescheid nichtig sei, weil er keinen definierten Adressaten aufweise. Diesbezüglich ist die Zweitbeschwerdeführerin auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach die Bestimmungen des § 58 AVG und des § 59 AVG nicht ausdrücklich die Pflicht normieren, im Bescheid den Adressaten zu nennen. Dennoch muss der Bescheid eindeutig erkennen lassen, wer Bescheidadressat ist, dies gerade auch im Hinblick auf eine allfällige Vollstreckung. Nach dieser Rechtsprechung bedeutet es keinen Verstoß gegen die Vorschrift des Paragraphen § 50 Abs. 1 AVG wenn die Behörde im Spruch zwar den Verpflichteten zunächst abstrakt bezeichnet (zum Beispiel Eigentümer der Liegenschaft), dann aber in der Zustellverfügung diejenige physische oder juristische Person benennt, auf welche sich der Spruch bezieht, weil durch eine solche Erfassung der Person des zu einer Leistung Verpflichteten das im Spruch des Bescheides zu begründende Rechtsverhältnis klar zum Ausdruck kommt. Wird also im Spruch eine Person nur abstrakt bezeichnet, so kommt der Zustellverfügung, in der sie dann namentlich bezeichnet ist, wesentliche Bedeutung zu, weil dadurch erst die notwendige Individualisierung bewirkt wird (VwGH 27.11.2008, 2006/03/0097 mit Hinweis auf E 12.1.1970, 311/69, VwSlg 7703 A/1970). Wird im Spruch des Bescheides niemand angesprochen, kommt mangels ausdrücklicher Spezifikation nur dem in der Zustellverfügung genannten Bescheidadressaten Parteistellung zu (VwGH vom 27.11.2008, ZI 2006/03/0097 mwN).

Vor dem Hintergrund der beim Verfahrensgang angesprochenen Bescheidmerkmale (Punkt I.7.) kommt das Verwaltungsgericht Wien daher in einer gesamthaften Würdigung des Bescheides zu dem Ergebnis, dass dieser sowohl gegenüber der Erst- und der Zweitbeschwerdeführerin erlassen wurde.

6. Zum Entfall der Zeichenfolge „, 10 und 11“ sowie des letzten Satzes des Bescheidspruches

Das Verwaltungsgericht Wien ist der Auffassung, dass es sich bei einem Verstoß gegen § 7a Abs. 3 BO für Wien nicht um eine Vorschriftswidrigkeit iSd § 129 Abs. 10 BO für Wien, sondern vielmehr um eine Frage der bewilligungsgemäßen Benützung von Räumen iSd § 129 Abs. 1 BO für Wien handelt. Zwar ergibt sich die Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung bestimmter Objekte für kurzfristige Beherbergungszwecke aus § 7a Abs. 3 BO für Wien – und damit aus dem Gesetz und nicht nur aus der Baubewilligung. Bei näherer Betrachtung beschränkt § 7a Abs. 3 BO für Wien allerdings bloß die zulässige Nutzung bestimmter als Wohnungen gewidmeter (bewilligter) Aufenthaltsräume. In Verbindung mit der Festlegung einer Wohnzone und der baubehördlich bewilligten Widmung eines spezifischen Teils eines Gebäudes als Wohnung bzw. als Teil einer solchen legt § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien sohin den Rahmen einer bestimmten (durch die Vorgaben des § 7a Abs. 3 BO für Wien eingeschränkten) „Benützungsbewilligung“ (vgl. hierzu auch *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Anm. zu § 129 Abs. 1 BO für Wien, 386; *Raschauer/Ortner*, Das Ende kurzfristiger Vermietung in Wien? Zur Änderung des § 7a Abs 3 Wr BauO, bauaktuell 2019, 14 [15]; *Chech*, Die Bauordnungsnovelle 2018, immolex 2018, 350 [352]; weiters *Moritz*, Die neuen Wohnzonen in Wien, ImmZ 1991, 337 [339]; *Geuder*, Wohnzonen, Schutzzonen und Bevölkerungspolitik, WoBl 1992, 45 [49]).

Mit anderen Worten: Die bewilligungsgemäße Benützung der Räume iSd § 129 Abs. 1 BO für Wien ergibt sich nicht alleine aus § 7a Abs. 3 BO für Wien, sondern aus der behördlich bewilligten Widmung, an die die gesetzliche Bestimmung bestimmte Verwendungsanforderungen stellt.

Relevanz erlangt die Unterscheidung insbesondere deshalb, da § 129 Abs. 1 BO für Wien aufgrund des differenzierten Adressatenkreises und des eingeschränkten Anwendungsbereiches im Verhältnis zu § 129 Abs. 10 BO für Wien die speziellere Vorschrift darstellt.

Folglich ist die rechtliche Grundlage des gegenständlichen Unterlassungsauftrages in § 129 Abs. 1 BO für Wien zu erblicken.

Aus diesem Grund war auch der letzte Satz des Spruches des angefochtenen Bescheides zu beheben, da dieser lediglich im Falle von Bauaufträgen gemäß § 129 Abs. 4 und 10 BO für Wien einschlägig ist.

7. Zu den von der Zweitbeschwerdeführerin monierten verfassungsrechtlichen Bedenken

Es sind beim Verwaltungsgericht Wien keine Bedenken ob der Verfassungskonformität der angewendeten Bestimmung des § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien entstanden:

7.1. Der durch die Beschränkung der zulässigen Nutzung in § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien gegebene Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK), die Erwerbsfreiheit und die Liegenschaftsverkehrsfreiheit (Art. 6 StGG) ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien durch die hinter der Regelung stehenden öffentlichen Interessen gerechtfertigt. Die Regelung soll aus den im öffentlichen Interesse liegenden Gründen der Stadtstruktur, der Stadtentwicklung, der Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes und der Ordnung des städtischen Lebensraumes (siehe § 7a Abs. 1 BO für Wien) eine Aushöhlung der durch die Bebauungspläne festgesetzten Wohnzonen in touristisch attraktiven Stadtteilen vermeiden und damit u.a. einer Zersiedelung dieser Gebiete vorbeugen (siehe idZ etwa *Kirchmayer*, Die Bauordnungsnovellen 2018 – Wesentliche Änderungen im Wiener Baurecht, bbl 2019, 167 [174]; *Chech*, immolex 2018, 350 [351]; *Holzer*, Das Ende der gewerblichen Wohnraumvermietung in Wien?, wobl 2020, 167 [170]; vgl. idZ auch die Erwägungen des Gerichtshofes der Europäischen Union zum öffentlichen Interesse an der Bewirtschaftung des Wohnungsmarktes in seinem Urteil vom 22.9.2020, C-724/18 und C-727/18, Cali Apartments SCI ua., Rz. 62 ff).

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Regelung nach Maßgabe der übrigen Voraussetzungen des § 7a Abs. 3 BO für Wien sachlich und örtlich beschränkt ist, es sich bei den Wirkungen des § 7a Abs. 3 BO für Wien um keine Enteignungen, sondern um bloße Eigentumsbeschränkungen handelt und nach § 7a Abs. 5 BO für Wien die Möglichkeit besteht, eine Ausnahme zu beantragen.

Der Zweitbeschwerdeführerin ist zwar zuzugestehen, dass in diesem Zusammenhang auch Vertrauensschutzerwägungen zu berücksichtigen sind. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist das öffentliche Interesse an dem vom Gesetzgeber nachträglich aufgestellten Erwerbshindernis aber gewichtiger als das Interesse an der weiteren unbeschränkten Ausübung der grundrechtlich geschützten Erwerbstätigkeit (vgl. idZ VfSlg. 13.177/1992, 20.125/2016). Dabei ist im Übrigen zu beachten, dass es sich bei der maßgeblichen Regelung nach den Gesetzesmaterialien bloß um eine „Klarstellung“ (siehe Beilage Nr. 27/2018, LG-401807-2018, Erläuternde Bemerkungen, S. 8) handeln sollte, mit Blick auf die ersten beiden Sätze des § 7a Abs. 3 BO für Wien also schon vor Anfügung des

letzten Halbsatzes des § 7a Abs. 3 BO für Wien von einer Unzulässigkeit der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke in den betroffenen Räumen ausgegangen werden konnte.

7.2. Auch kompetenzrechtliche Bedenken sind seitens des Verwaltungsgerichtes Wien nicht aufgetreten:

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien dient diese – in die Regelung der Wohnzonen nach § 7a BO für Wien eingebettete und die (baurechtlichen) Rechtsfolgen der Festsetzung einer Wohnzone näher ausgestaltende – Bestimmung im Kern der Festlegung verschiedener Bauwerks- bzw. Gebietstypen mit jeweils spezifischen Anforderungen und sohin einer gesamthaften Ordnung des städtischen Raumes (siehe wiederum § 7a Abs. 1 BO für Wien). In diesem Sinn kann der letzte Halbsatz des § 7a Abs. 3 BO für Wien als eine Regelung der „planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn[zwecke]“, also eine Lenkung der Stadtgestaltung, angesehen werden. Folglich ist die Vorschrift als Regelung des Raumordnungswesens anzusehen, das gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG insoweit in die Gesetzgebungskompetenz der Länder fällt, als nicht etwa einzelne planende Maßnahmen, wie insbesondere auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10 bis 12 B-VG der Gesetzgebungskompetenz des Bundes vorbehalten sind (VfSlg. 2674/1954).

Mag die Anordnung des letzten Halbsatzes des § 7a Abs. 3 BO für Wien auch mittelbare Wirkungen auf die dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG zuzuordnende „Wohnraumbewirtschaftung“ haben (vgl. hierzu VfSlg. 3421/1958) und zweifellos ein Naheverhältnis zu dieser Kompetenzgrundlage aufweisen, ist sie aus den genannten Gründen als eine die baurechtlichen Rechtsfolgen der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über Wohnzonen näher konkretisierende Regelung und nicht als eine der Bundeskompetenz nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG unterfallende Angelegenheit anzusehen, zumal sie nicht primär der Lenkung des Wohnungsmarktes, sondern vielmehr der Stadtgestaltung dient (vgl. auch *Holzer*, wobl 2020, 167; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] Anm. zu § 7a Abs. 1 BO für Wien, 85).

In der Regelung ist entgegen dem Vorbringen der Zweitbeschwerdeführerin auch keine Angelegenheit des Gewerbes iSd Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG zu erblicken. Sie

dient offenkundig keinem gewerbepolizeilichen Zweck (Schutz des Gewerbes, Abwehr von vom Gewerbebetrieb unmittelbar ausgehenden Gefahren für die Gewerbetreibenden und ihre Arbeitnehmer, die Kunden, andere Gewerbetreibende oder als Nachbarn sonst von der Gewerbetätigkeit unmittelbar betroffene Personen sowie Konsumentenschutz, siehe dazu nur *Th. Müller* in Kneihs/Lienbacher [Hrsg], Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht 16. Lfg (2015), Art. 10 Abs. 1 Z 8 1. Tb. B-VG, Rz 16 ff.; VfSlg. 10.831/1986; 17.022/2003), sondern, verfolgt, wie erörtert, allgemeine raumordnungsrechtliche Ziele der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung (vgl. idZ VfSlg. 19.629/2012).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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 Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können 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.

Dr.ⁱⁿ Fekete-Wimmer