



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38680  
Telefax: (43 01) 4000 99 38680  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/084/976/2020-8  
A. B.

Wien, 14.5.2020

Geschäftsabteilung: VGW-K

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde der Frau A. B., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 vom 6.12.2019, ZI. MA37/..., betreffend einen Bauauftrag gem. § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien (BO), nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

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

## Entscheidungsgründe

### Zusammenfassung des Verfahrensganges:

Nach 2 Anzeigen gegen die Beschwerdeführerin (anonym vom 26.9.2019 und unterzeichnet von 11 Wohnungseigentümern der Liegenschaft C.-gasse, Wien, vom 7.11.2019) erließ die belangte Behörde den gegenständlichen Bescheid vom 6.12.2019, mit dem der Beschwerdeführerin gemäß § 129 Abs. 10 BO als Eigentümerin der Wohnungen Top 7 und Top 11 der Liegenschaft C.-gasse in Wien der Auftrag erteilt wurde, die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top Nummer 7 und Top Nr 11 zu unterlassen. Begründend wird von der belangten Behörde sinngemäß zusammengefasst ausgeführt, dass gemäß der am 22. Dezember 2018 in Kraft getretenen Bestimmung des § 7a Abs. 3 BO die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume einer Wohnung, die in einer Wohnzone gelegen ist, nicht zulässig ist. Die genannten Wohnungen seien über mehrere Buchungsplattformen wie booking.com, expedia.com, expedia.at, ebookers.de, at.hotel.com, etc. Zumindest seit Dezember 2016 bis Juni 2019 für Touristen buchbar gewesen und genutzt worden. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die Wohnungen zwar noch auf manchen Plattformen im Internet sichtbar, aber nicht mehr buchbar seien und dass die Wohnungen auch nicht kurzfristig vermietet werden würden, folgte die belangte Behörde nicht. Dieser Bescheid wurde der Beschwerdeführerin nachweislich am 12.12.2019 zugestellt.

Die Beschwerdeführerin erhob durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien. In dieser Beschwerde brachte sie sinngemäß zusammengefasst vor, das vorwiegend nicht kurzfristig (im Sinne von kurzzeitig) vermietet worden sei, sondern die Vermietung für eine Dauer, die 30-31 Nächte bzw. 59-63 Nächte übersteigt, erfolgt sei. Es liege weder eine kurzfristige Vermietung vor, noch sei eine kurzfristige Vermietung regelmäßig erfolgt. § 7a Abs. 3 BO sei erst mit 22.12.2018 in Kraft getreten, wodurch eine angebliche Vermietung seit Dezember 2016 bis zum Inkrafttreten dieser Bestimmung nicht relevant sei. Die Wohnungen seien auch im Internet nicht mehr buchbar (auf keiner der im Bescheid angeführten Buchungsplattformen) nach einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes sei bei der Auslegung des Begriffs der kurzfristigen bzw. kurzzeitigen Vermietung davon auszugehen, dass eine Vermietung bis zu 30 Tagen kurzfristig sei. Eine solche kurzfristige Vermietung sei jedoch nicht erfolgt. Langfristige Vermietung stelle jedoch keinen Verstoß gegen § 7a BO dar. Weiters liege auch keine gewerbliche Nutzung und kein Beherbergungsbetrieb vor.

Aufgrund der Beschwerde fand beim Verwaltungsgericht Wien am 6.3.2020 eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung statt, bei der die Beschwerdeführerin und ihr rechtsfreundlicher Vertreter und Vertreter der Baubehörde anwesend waren und zwei Zeugen (Wohnungseigentümer im

gegenständlichen Haus) einvernommen wurden. Folgendes wurde in der Beschwerdeverhandlung zu Protokoll genommen:

Eingangs der Verhandlung geben die Vertreter der MA 37 auf Nachfrage des VHL an, dass eine mögliche Exekution des gegenständlichen Bauauftragsbescheides durch Zwangsstrafe bzw. Beugestrafen nach dem VVG erfolgen würde. Es wurde deswegen kein Strafverfahren nach § 135 BO durchgeführt, weil aus Sicht der Baubehörde zuvor ein Bauauftrag in Richtung der Unterlassung der widmungswidrigen Nutzung zu erfolgen hat, dies deswegen, weil es aus Sicht der MA 37 sinnvoll ist, zuerst die Rechtswidrigkeit der Nutzung festzustellen.

Der BfV bringt vor:

Ergänzend zum bisherigen Beschwerdevorbringen und der darin zitierten Judikatur, möchte ich ein weiteres Judikat des OGH, betreffend einen zivilrechtlichen Exekutionstitel anführen, 3Ob 135/13v, vom 8.10.2013, wo sich der OGH mit dem Begriff „kurzfristige Vermietung“ auseinandersetzt. In diesem Erkenntnis ist der OGH zu dem Schluss gekommen, dass der Begriff „kurzfristig“ nicht für sich alleine ausgelegt werden kann, sondern immer auch der Zweck der Beherbergung zu beachten ist. In diesem Erkenntnis kam der OGH zu dem Schluss, dass jede Vermietung über 2 Wochen nicht mehr kurzfristig ist.

Die Beschwerdeführerin gibt zu Protokoll:

Zu der Frage, ob die Wohnungen derzeit noch auf Onlineplattformen buchbar sind, gibt die Bf an, dass das nicht möglich ist. Auf ihrer eigenen Homepage sind die Wohnungen noch sichtbar, aber nicht buchbar. Diese Homepage der Bf ist keine Buchungsplattform und war das auch nicht.

Hierzu hält der VHL fest, dass er selbst bei der Ausschreibung der Verhandlung die von der Behörde angeführten Buchungsplattformen aufgerufen hat. Eine Buchung der Wohnungen war nicht mehr möglich. Soweit erinnerlich, zumindest auf einer Plattform die Wohnung noch ersichtlich aber nicht buchbar.

Die Bf gibt an, dass beide Wohnungen derzeit seit 7.1. bzw. 11.1.2020 vermietet sind. Die Mietverträge wurden zwar befristet mit 16.2. und 22.2.2020 abgeschlossen, die Mieter sind aber weiterhin in den Wohnungen.

Hierzu legt der BfV die Mietverträge vor. Hierzu gibt er an, dass nunmehr alle Mietverträge auf zumindest 30 Tage übersteigend abgeschlossen

werden. Die Mietverträge verlängern sich automatisch, sofern der Zweck des Aufenthaltes länger dauern sollte (medizinische Behandlung). Bei beiden Mietern ist das zur Zeit der Fall.

Die Bf erhält den Kontakt zu ihren Mietern über die Botschaft .... Meistens ist es so, dass diese Mieter wegen einer medizinischen Behandlung, insbesondere orthopädischer bzw. neurologisch-orthopädischer Art nach Österreich kommen. Die Bf hat gute Kontakte zu der Botschaft und wird dann von der Botschaft verständigt. Meist werden die Mieter zuerst zu Voruntersuchung in die ...klinik gebracht und anschließend operiert. Nach der OP sind sie meistens 4 bis 6 Wochen, oder auch länger, in Wien für Nachbehandlungen etc., so wäre zumindest der typische Fall.

Es ist so, dass bis Mitte des Jahres 2019 noch ein paar, vielleicht 3 oder 4, Kurzzeitmieter in den Wohnungen waren. Seit Mitte des Jahres werden die Wohnungen nur noch länger als 30 Tage vermietet.

Es gab im Oktober 2019 eine Hausversammlung, bei der meine Tochter anwesend war. In dieser wurde meine Tochter nach ihren Angaben beschimpft. Es wurde vorgeworfen, dass die Mieter der Wohnung keine Patienten seien, da man ihnen das auch nicht ansehen würde, weiters seien Parkplätze verparkt worden durch die Mieter, die den anderen Miteigentümern gehörten. Dazu gebe ich an, dass auch mein Parkplatz von einem deutschen Auto verparkt gewesen ist. Meine Mieter brauchen keine Parkplätze.

Es gibt weder auf Türsprechanlage noch an den Wohnungstüren irgendwelche Hinweise, dass es sich um vermietete Wohnungen handelt.

Die Mieten werden von mir als Einkommen aus Vermietung und Verpachtung in der Steuererklärung jedes Jahr versteuert. Die in den Mietverträgen angeführten Mietbeträge beziehen sich auf die im Mietvertrag angegebene Dauer und erhöhen sich entsprechend anteilig, wenn der Aufenthalt länger dauert.

Über Befragen des BfV gibt die Bf an:

Die Mieter kommen im Normalfall nicht alleine, sondern mit ihrer Familie. In ca. 90 % der Fälle werden die Mieter operiert oder bekommen z.B. eine Chemotherapie und wollen dann in weiterer Folge nicht alleine sein. Vielen ist der Aufenthalt in der Wohnung auch angenehmer als in einem Hotel.

An mich wurde von den Miteigentümern nie konkret herangetragen, dass es ein Problem ist, dass meine Mieter größtenteils aus dem arabischen

Raum kommen. Ich habe aber das Gefühl, dass es so ist. Ich bin selten in der C.-gasse und habe daher auch wenig Kontakt zu den anderen Miteigentümern. Ich möchte aber auch festhalten, dass beispielsweise eine Familie schon seit Jahren kommt, weil deren Kind laufend orthopädische OP benötigt. Diese Familie möchte nur zu mir kommen, weil es im Haus so eine nette Nachbarin gibt.

Es gibt in den Wohnungen kein Service. Die Wohnungen werden so wie sie sind, zwar mit Bettwäsche und Handtüchern vermietet. Es erfolgt aber keine Reinigung während des Aufenthalts und auch kein Wäschetausch. Wenn die Mieter wieder ausgezogen sind, wird eine Endreinigung gemacht. Die Endreinigung von mir bzw. von meiner Familie selbst durchgeführt. Wir haben kein Reinigungsunternehmen angestellt. Dies ist zumindest seit Dezember 2018 so.

Über Befragen der Behördenvertreter:

In der Miete ist auch WLAN inkludiert. Weiters auch die Küchenausstattung, wie Töpfe und Geschirr.

Zeugin: Frau Dr. D. E.

Ich bin mit der Beschwerdeführerin weder verwandt noch verschwägert noch mit ihrer Obsorge oder Sachwalterschaft betraut. Es besteht auch keine sonstige Nahebeziehung.

Die Zeugin wird vom Verhandlungsleiter auf die Verpflichtung zur wahrheitsgemäßen Aussage hingewiesen, über die Entschlagnungsmöglichkeiten (§ 49 AVG sowie § 38 VStG) belehrt sowie auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Beweisaussage (§ 288 StGB) aufmerksam gemacht.

Die Zeugin gibt über Befragen durch den Verhandlungsleiter an:

Es ist so, dass ich zwar in der C.-gasse noch gemeldet bin, aber seit ca. 4 bis 5 Jahren nicht mehr permanent dort wohne. Ich hole mir zwar noch regelmäßig noch meine Post und bin schon deswegen im Haus, ich kann aber konkret zu den Vermietung nichts sagen. Es war aber so, dass ca. Ende September 2019 mehrere Tage, ich schätze ca. 10 Tage, ein PKW mit Münchner Kennzeichen auf meinem Parkplatz in der Tiefgarage geparkt war. Ich habe auch einen Zettel auf das Auto gehängt und auf die Besitzstörung hingewiesen, das wurde aber ignoriert. Auch eine weitere Nachbarin hat einen Zettel an das Auto gehängt, das sie schlecht ausparken konnte. Auch das wurde ignoriert, genauso wie ein Anschlag

von uns am schwarzen Brett des Hauses. Ich habe dann einmal die beiden Männer, die mit dem Auto unterwegs waren zufällig auf der Straße gesehen, ich weiß aber nicht, in welcher Wohnung im Haus sie sich aufgehalten haben.

Zeuge: Mag. F. G.

Ich bin mit der Beschwerdeführerin weder verwandt noch verschwägert noch mit ihrerr Obsorge oder Sachwalterschaft betraut. Es besteht auch keine sonstige Nahebeziehung.

Der Zeuge wird vom Verhandlungsleiter auf die Verpflichtung zur wahrheitsgemäßen Aussage hingewiesen, über die Entschlagungsmöglichkeiten (§ 49 AVG sowie § 38 VStG) belehrt sowie auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Beweisaussage (§ 288 StGB) aufmerksam gemacht.

Der Zeuge gibt über Befragen durch den Verhandlungsleiter an:

Ich wohne im Haus C.-gasse erst seit 26. Oktober 2019. Ich kann sagen, dass seit Oktober 2019 bereits die 4. Familie in der Wohnung Top 11, die direkt über uns liegt, wohnt. Ich weiß das auch deshalb genau, weil ich öfters nach oben gehe und um Ruhe bitte, da auch manchmal nach 22.00 Uhr noch Lärm gemacht wird. Z.B. hört man noch die Waschmaschine oder habe ich den Eindruck, dass Möbel herumgeschoben werden etc. Ich kann nicht genau sagen wie lange die Mieter jeweils in der Wohnung sind. Ich würde etwa schätzen 4 Wochen. Es wäre mir nicht aufgefallen, dass in die Wohnung frische Bettwäsche, Handtücher oder sonst etwas, gebracht worden wäre. Ich hätte auch nicht mitbekommen, dass die Wohnung von der Bf gereinigt worden wäre.

Zu dem in der Anzeige angeführten Problem mit Müllsäcken am falschen Ort etc. gebe ich an, dass es schon so ist, dass teilweise Müllsäcke am Gang stehen aber ich kann nicht zuordnen, von welchen Wohnungen das stammt. Mit Gang meine ich, den Bereich vor der Garage bzw. neben den Müllcontainern.

Über Befragen durch den Behördenvertreter:

Aus meiner Sicht ist in den anderen Wohnungen keine häufige Änderung der Bewohner. Ich glaube, dass überwiegend die Eigentümer dort wohnen.

Der Behördenvertreter bringt vor:

Ich verweise auf die erläuternden Bemerkungen in den Materialien zu § 7a BO und weise insbesondere darauf hin, dass der Gesetzgeber darauf abstellen wollte, dass Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden, sondern dieser Verfügung stehen und Wohnraum nicht zweckentfremdet werden soll. Daher ist auch gerade das Vermieten von Wohnungsteilen, wobei man selbst noch in der Wohnung wohnt, sowie auch das Vermieten einer Wohnung während man z.B. auf Urlaub ist, in der Materialien explizit ausgenommen. Für die Wohnnutzung ist auch ein Indiz, dass in einer Wohnung persönliche Gegenstände etc. vorhanden sind. Grundsätzlich sind ja auch Mietverträge bzw. klassische Mieten von Wohnungen auf längere Dauer angelegt, auch wenn nach der Lebenserfahrung manchmal auch Mietverträge nach kurzer Zeit wieder aufgelöst werden. Aus meiner Sicht würde schon die Vermietung von nur einem Tag dieser Bestimmung § 7a BO widersprechen, wenn die Wohnung ansonsten überhaupt keiner Wohnnutzung dient.

Ich verweise weiters auf ein Urteil BG Innere Stadt Wien, 29 C 156/19m. In diesem Urteil wird eine kurzfristige Vermietung sogar bis zu 6 Monate angenommen. Es handelte sich hierbei um ein Verfahren nach dem Mietrechtsgesetz bzw WEG.

Hiezu gibt der BfV an, dass die Regelungszwecke von WEG und MRG völlig andere sind, als jene der nunmehr geltenden Regelung im § 7a BO. Weiters wird auch der Auslegung des Zwecks der Regelung in § 7a BO seitens der Behörde widersprochen. Soweit die Behörde auf die erläuternden Bemerkungen verweist, wird dort zur Klarstellung nur eine politisch gewollte Ausnahme formuliert. Maßgeblich bleibt aber, dass für die Auslegung der gesetzlichen Bestimmung primär deren Wortlaut heranzuziehen ist. Wenn die belangte Behörde darauf verweist, dass in den erläuternden Bemerkungen vorgesehen ist, dass Wohnraum nicht zweckentfremdet bzw. dem Wohnungsmarkt entzogen werden soll, würde damit eine landesgesetzliche Regelung erfolgen, die den Kompetenztatbestand Volkswohnungswesen entspricht und damit in eine bundesgesetzliche Kompetenz eingegriffen werden. Hierzu wird angeführt Raschauer in Bau-Aktuell 2019, Seite 14ff. Ansonsten wird aus den Ausführungen in der Beschwerde verwiesen.

Der Behördenvertreter gibt dazu ergänzend an, dass die Raumordnung bzw. die Regelung über die Nutzung von Flächen Kernkompetenz des Landesgesetzgebers ist.

BfV widerspricht und verweist auf die eigenen Ausführungen.

Abschließend gibt die Bf an, dass sie früher auch in dem Haus gewohnt hat, bis 1991.

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin ist laut offenem Grundbuch Eigentümerin der Wohnungen Top Nr 7 Top Nr 11 der Liegenschaft C.-gasse in Wien. Laut Plandokument Nummer ... liegt diese Liegenschaft in einer Wohnzone.

Die Beschwerdeführerin hat (laut eigener Aussage) die Wohnungen bis Mitte des Jahres 2019 etwa 3-4 mal kürzer als 30 Tage vermietet. Seit Mitte des Jahres 2019 werden die Wohnungen nur noch länger als 30 Tage vermietet. Es gibt weder an der Türsprechanlage, noch an den Wohnungstüren irgendwelche Hinweise, dass es sich bei Top Nr 7 und Top Nr 11 um vermietete Wohnungen handelt. Auch sonst sind baulich im Haus C.-gasse keine Hinweise (wie Schilder etc.) auf eine mögliche Mietbarkeit der Wohnungen Top Nr 7 und Top Nr 11 vorhanden und auch zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung nicht vorhanden gewesen. Eine Buchung der beiden Wohnungen auf den im Bescheid angeführten Onlineplattformen war während des Beschwerdeverfahrens nicht möglich und auch zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung nicht (dies wird im Bescheid auch nicht behauptet).

Der Spruch des bekämpften Bescheides lautet wörtlich:

„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Wohnungen Top Nr. 7 und Top Nr. 11 auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top Nr. 7 und Top Nr. 11 sind zu unterlassen.“

Weder im Spruch noch in der Begründung ist angeführt, welche Handlungen die Beschwerdeführerin konkret zu setzen oder zu unterlassen hätte. Insbesondere ist nicht angegeben, welche Dauer von Vermietung die Behörde konkret für unzulässig hält. Es wird auch von der Beschwerdeführerin nicht konkret gefordert, irgendwelche Werbemaßnahmen für die Vermietung zu unterlassen. Die belangte Behörde führt nur in der Begründung an, dass aufgrund der Bewertungen von Touristen auf den Internetplattformen die Wohnungen seit Dezember 2016 bis Juni 2019 als Unterkunft von Touristen genutzt wurden.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen beruhen auf dem behördlichen Akteninhalt, dem offenen Grundbuch, den öffentlich zugänglichen Plandokumenten des



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, dem Verhandlungsergebnis und den in der Beschwerdeverhandlung vorgelegten Mietverträgen (insbesondere auch betreffend die Feststellung, dass ab Mitte des Jahres 2019 die Wohnungen nur noch länger als 30 Tage vermietet werden).

#### Rechtsgrundlagen:

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 § 129 Abs. 10 BO ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

Rechtliche Beurteilung:

Nach ständiger Judikatur des VwGH muss ein Bauauftrag ausreichend konkretisiert sein. Ein Bescheidspruch, durch den eine Verpflichtung auferlegt wird, muss so bestimmt gefasst werden, dass nötigenfalls seine Durchsetzung im Wege der Zwangsvollstreckung möglich ist. Durch die Spruchfassung muss einerseits dem Beauftragten die überprüfbare Möglichkeit gegeben werden, dem Leistungsauftrag zu entsprechen, andererseits muss dadurch auch der Umfang einer allfälligen Ersatzvornahme deutlich abgegrenzt sein (vgl. z.B. VwGH vom 21.09.2007, ZI. 2006/05/0272, 18. März 1994, ZI. 91/07/0147, und vom 16. September 1997, ZI. 97/05/0080).

Im hier gegenständlichen Fall erschöpft sich der Auftrag an die Beschwerdeführerin lediglich darin, dass der letzte Halbsatz von § 7A Abs. 3 BO „abgeschrieben“ wird. Der Beschwerdeführerin wird also lediglich vorgeschrieben, sich an das Gesetz zu halten, welches die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnungen, die in Wohnzonen gelegen sind, verbietet. Wie bereits in den Feststellungen angeführt, ist weder im Spruch noch in der Begründung ausgeführt, welche Handlungen die Beschwerdeführerin konkret zu setzen oder zu unterlassen hätte. Insbesondere hat die belangte Behörde auch nicht angegeben, welche Dauer der Vermietung die Behörde konkret für unzulässig hält. Gerade dies wäre aber unbedingt notwendig gewesen, damit sich die Beschwerdeführerin überhaupt an den Auftrag halten kann. Ansonsten würde das alleinige Risiko für eine allfällige Exekution des Bauauftrages durch Beugestrafen (eine andere Form der Exekution ist gegenständlich nicht möglich) wegen einer Auslegung des Begriffes „kurzfristig“, der nicht jener der belangten Behörde entspricht, bei der Beschwerdeführerin selbst liegen.

Es wird auch von der Beschwerdeführerin nicht konkret gefordert, irgendwelche Werbemaßnahmen für die Vermietung zu unterlassen. Hierzu ist festzuhalten, dass nicht festgestellt werden konnte, dass die Wohnungen zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch im Internet buchbar waren. Die belangte Behörde führt nur an, dass aufgrund der Bewertungen von Touristen auf den Internetplattformen die Wohnungen seit Dezember 2016 bis Juni 2019 als Unterkunft von Touristen genutzt wurden und die Wohnungen im Internet noch aufrufbar (wenn auch nicht buchbar) gewesen sind.

Gerade wenn die belangte Behörde fordert, dass eine „kurzfristige“ Vermietung der Wohnungen zu unterlassen sei, hätte sie auch diesen unbestimmten Gesetzesbegriff definieren müssen, um der Beschwerdeführerin überhaupt die Chance zu geben, sich entsprechend diesem Bauauftrag zu verhalten.

Der Bauauftrag war daher schon aus diesem Grund wegen mangelnder Konkretisierung des Auftrages aufzuheben.

Ergänzend wird noch festgehalten, dass zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung – wie in den Feststellungen bereits dargestellt – eine Vermietung der Wohnungen nur noch für eine Dauer von mehr als 30 Tagen durchgeführt wurde. Entsprechend dem vom rechtsfreundlichen Vertreter der Beschwerdeführerin in der Beschwerde angeführten Erkenntnis des Obersten Gerichtshofs betreffend den Begriff einer „kurzzeitigen“ Vermietung zur Zl. 5 Ob 59/14 h sind Vermietungen nur bis zu 30 Tagen als „kurzfristig bzw. kurzzeitig“ anzusehen. Da schon mangels der notwendigen Konkretisierung der Bauauftrag aufzuheben war, müsste auf die Frage, ob diese vom OGH herangezogene Auslegung des Begriffes „kurzzeitige Vermietung“ auch auf „kurzfristige Beherbergungszwecke“ im Sinne des § 7a Abs. 3 BO anwendbar ist, nicht mehr näher eingegangen werden. Da jedoch das Verbot der Nutzung einer Liegenschaft für kurzfristige Beherbergungszwecke eine Einschränkung des Grundrechts auf Eigentum darstellt, erscheint dem Verwaltungsgericht Wien eine noch strengere Auslegung des Begriffes „kurzfristig“ (wie von der belangten Behörde in der mündlichen Beschwerdeverhandlung mit einem als „kurzfristig“ angenommenen Zeitraum bis zu 6 Monaten) nicht sachgerecht. Dass die Wohnungen zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung bzw. zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts für kürzere Zeiträume als 30 Tage vermietet gewesen wären, konnte nicht festgestellt werden. Hierzu wird insbesondere auf die vorgelegten Mietverträge vermiesen.

Daher war auch aus diesem Grund der gegenständliche Bauauftrag aufzuheben, da weder zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung, noch während des Beschwerdeverfahrens eine kurzfristige (kürzer als 30 Tage dauernde) Vermietung der Wohnungen vorgelegen ist.

Es war daher auch nicht näher auf die Frage einzugehen, ob im konkreten Fall, in dem überhaupt keine Baugebrechen oder unzulässigen baulichen Änderungen vorgelegen sind und dadurch auch keine Vollstreckung des Bauauftrags durch Ersatzvornahme möglich war, überhaupt ein Bauauftragsverfahren gemäß § 129 Abs. 10 BO durchzuführen war, oder nicht bei einer vermuteten Übertretung von § 7a Abs. 3 BO ein Strafverfahren gemäß § 135 BO durchzuführen gewesen wäre, insbesondere da die belangte Behörde in der mündlichen Beschwerdeverhandlung selbst ausgeführt hat, dass das Ziel des Bauauftrages gewesen sei, „zuerst die Rechtswidrigkeit der Nutzung festzustellen“ und eine allfällige Exekution des gegenständlichen Bauauftragsbescheides „durch Zwangsstrafen bzw. Beugestrafen nach dem VVG erfolgen würde.“

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.

### Belehrung

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 für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel 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

Mag. Zach