



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38556
Telefax: (43 01) 4000 99 38710
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
DVR: 4011222

GZ: VGW-211/026/11637/2017/VOR
A.

Wien, 16.11.2018

Wien, B.-gasse
Gst. Nr. ... in
EZ ... der Kat. Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag.^a Ebner, LL.M., aufgrund der Vorstellung der A., vertreten durch Rechtsanwalt, vom 23.8.2017 über die Beschwerde gegen den in seinem Punkt 19.) angefochtenen Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - ..., vom 24.11.2016, ZI. MA37/...-2014-4,

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz-VwGGV wird der in seinem Punkt 19.) angefochtene Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - ..., vom 24.11.2016, ZI. MA37/...-2014-4, bestätigt und die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - ..., vom 24.11.2016, ZI. MA37/...-2014-4, wurde der Eigentümerin der beschwerdegegenständlichen Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse,

EZ ... der Kat. Gem. C., A., gemäß § 129 Abs. 1 und 10 der Bauordnung für Wien (BO) im Punkt 19) des Bescheides der Auftrag erteilt, binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides im Gebäude Wien, B.-gasse die widmungswidrige Nutzung der Unterkunftsräume und der angeschlossenen Nebenräume als Wohnung aufzulassen.

Begründend wurde dazu ausgeführt, dass beim gegenständlichen Gebäude sämtliche Unterkunftsräume der Beherbergungsstätte als Wohnung vermietet werden. Dies wurde mittels Rücksprache mit den Mietern und durch Vorlage der Mietverträge vor Ort festgestellt. In Summe wurden 17 Wohnungen anstelle von 10 Appartements vermietet. Die Benutzung der Unterkunftsräume als Wohnung ist daher gemäß § 129 Abs. 1 Bauordnung für Wien aufzulassen.

Gegen diesen Bescheid brachte die Liegenschaftseigentümerin und nunmehrige Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 22.12.2016 frist- und formgerecht im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ein und führte aus, dass sich die gegenständliche Beschwerde ausschließlich gegen Punkt 19) des verfahrensgegenständlichen Bescheides richtet.

Danach bestätigte das Verwaltungsgericht Wien nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung mit Entscheidung vom 7.8.2017 den angefochtenen Teil des Bescheides und wies die Beschwerde als unbegründet ab.

Mit Schriftsatz vom 23.8.2017 brachte die Beschwerdeführerin Vorstellung gegen die Entscheidung des zuständigen Landesrechtspflegers des Verwaltungsgerichtes Wien vom 7.8.2017, ZI. VGW-211/026/RP26/2045/2017-4 ein.

Festzuhalten ist, dass dem gegenständlichen Verfahren folgender Verfahrensgang zu Grunde liegt:

Die belangte Behörde führte am 21.5.2014 und am 23.11.2016 jeweils einen Ortsaugenschein auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft durch, wobei festgestellt wurde, dass die Unterkunftsräume des als Beherbergungsstätte gewidmeten Gebäudes in Wien, B.-gasse als Wohnungen vermietet und somit widmungswidrig benutzt werden.

In der Folge erging der verfahrensgegenständliche Bescheid, gegen den fristgerecht ausschließlich gegen Punkt 19.) Beschwerde erhoben wurde, die wie folgt lautet:

„1. Zur Sache“

- 1.1. Der angefochtene Bescheid vom 24.11.2016 wird ausschließlich in seinem Punkt 19., wonach der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Baulichkeit der Auftrag erteilt wurde, die widmungswidrige Nutzung der Unterkunftsräume und der angeschlossenen Nebenräume als Wohnung aufzulassen, angefochten.
- 1.2. In ihrer Begründung führt die Behörde lapidar aus, dass die Widmung der einzelnen Räume als Unterkunftsräume aufscheine. Die Benützung als „Wohnung“ sei daher bewilligungswidrig und muss gem. § 129 Abs. 1 BO aufgelassen werden.
- 1.3. Das gegenständliche Bauwerk auf der Liegenschaft ist mit den gegenständlichen Baubewilligungen als Beherbergungsstätte und die einzelnen Wohneinheiten als Unterkünfte gewidmet. Richtig ist, dass die Liegenschaftseigentümerin diese Unterkünfte zu Wohnzwecken vermietet hat.
- 1.4. Die belangte Behörde verkennt, dass schon nach dem Gesetz eine Beherbergungsstätte eine besondere Form eines Wohngebäudes ist und keine betriebliche Widmung im Gegensatz zur Widmung „Beherbergungsbetrieb“, der den Betrieb einer gewerbebehördlichen Anlage und die dazugehörenden gewerberechtlichen Genehmigungen benötigt, darstellt. Der Begriff „Beherbergungsstätte“ umfasst auch nicht gewerbliche Beherbergungen und wird im § 6 Abs. 6 BO (zulässige Nutzungen im Wohngebiet) genannt.
- 1.5. Dies zeigt sich auch darin, dass der Gesetzgeber in § 119 Wr. BO (Bestimmungen zu Wohnhäuser) Heime und Beherbergungsstätte gemäß § 119 Abs. 7 BO ausdrücklich von einzelnen Vorschriften zu Wohnhäuser ausgenommen hat. Der Gesetzgeber geht daher eindeutig davon aus, dass es sich bei einer Beherbergungsstätte um ein Wohngebäude handelt.
- 1.6. Gem. § 121 BO sind Beherbergungsstätten Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Die Unterkünfte dürfen daher zum Wohnen, Schlafen, Kochen verwendet werden.
- 1.7. Die belangte Behörde stört es im gegenständlichen Fall, dass es sich bei den Verträgen mit den Nutzern dieser Unterkünfte um Mietverträge über Wohnungen im Sinne des MRG handelt und die Räumlichkeiten als Wohnungen und nicht als Unterkünfte bezeichnet werden. Aus dieser vermeintlich unrichtigen Bezeichnung im Sinne der Bauordnung ist jedoch keinesfalls eine bewilligungswidrige Benützung abzuleiten. Denn tatsächlich werden die Unterkünfte ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet. Ob die Räumlichkeiten in den Verträgen als „Wohnungen“ oder als „Unterkünfte“ bezeichnet werden, ist vollkommen irrelevant. Es spielt auch aus verwaltungsrechtlicher Sicht keine Rolle, ob das Bestandverhältnis den zivilrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt oder nicht. Es ist ausschließlich auf die faktische Benützung abzustellen.

- 1.8. Die belangte Behörde hat sich bei ihrem Ortsaugenschein selbst davon überzeugen können, dass sämtliche Unterkünfte ausschließlich zum Wohnen verwendet werden. Eine Beherbergungsstätte ist eine gewerbliche oder nicht gewerbliche kürzer- oder längerfristige Wohnform die nach den Bestimmungen der Wiener Bauordnung neben dem Wohnen in Wohnungen zulässig ist.
- 1.9. Über die Vermietung von einzelnen Einheiten mit einer Laufzeit bis zu 5 Jahren unter der Widmung „Beherbergungsstätte“ enthält die Wiener Bauordnung keine Aussage, wie überhaupt das Mietrecht als Privatrecht nicht für die baurechtlichen Bestimmungen relevant ist. Seitens der MA 37 gibt es dazu auch keine Richtlinie. Eine widmungswidrige Benutzung liegt somit nicht vor.
- 1.10. Abgesehen davon werden auch von der Stadt Wien selbst oder der Stadt Wien nahen Genossenschaften oder Organisationen (Zuwanderungsfonds, Migra, Kuratorium der Jugendwohnhäuser etc) aber auch von privaten Bauträgern Unterkünfte in Beherbergungsstätten längerfristig vermietet. Dies wurde von der MA 37 nie beanstandet. Warum ausgerechnet die Nutzung der Beschwerdeführerin rechtswidrig sein soll, ist nicht einzusehen. Es liegt sohin auch ein Fall von Behördenwillkür vor.“

Mit Schreiben vom 3.2.2017 wurde dem Verwaltungsgericht Wien von der belangten Behörde der Verwaltungsakt übermittelt und zu den Beschwerdegründen ausgeführt, dass gemäß § 119 der Bauordnung für Wien Heime und Beherbergungsstätten ausdrücklich von einzelnen Vorschriften zu Wohnhäusern ausgenommen worden sind, insbesondere gelte die Erleichterung im Hinblick auf die Stellplatzverpflichtung gemäß § 50 Wiener Garagengesetz – WGarG 2008. Des Weiteren sei in der Beschwerde nicht näher auf die gemeinschaftlichen Anlagen eingegangen worden und wurde auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 23.9.2010, GZ 2007/15/0245, verwiesen, in der festgehalten ist, dass der Begriff der Beherbergung kein Rechtsbegriff sei, weshalb er nach der Verkehrsauffassung ausgelegt werden müsse. Eine Beherbergung beinhalte neben der Überlassung von eingerichteten Räumen zusätzliche Leistungen wie Reinigung, Bereitstellung von Wäsche und anderen Utensilien sowie die Erbringung von Dienstleistungen, die es dem Gast ermöglichen, ohne umfangreiche Vorkehrungen an einem Ort vorübergehend Aufenthalt zu nehmen. Der Begriff des Wohnens setze darüber hinaus eine gewisse Dauer voraus. Ein Wohnobjekt, das nur vorübergehend der Beherbergung von Personen diene, diene nicht Wohnzwecken.

In der Folge legte die belangte Behörde mit Schreiben vom 7.3.2017 dem Verwaltungsgericht Wien die dem verfahrensgegenständlichen Gebäude zugrundeliegenden Baubewilligungen (MA 37/...-1/2006 vom 9.8.2007, MA 37/...-8/2006, vom 9.1.2008 und MA 37/...-9/2006 vom 23.7.2008) vor.

Mit Stellungnahme vom 3.4.2017 gab die Beschwerdeführerin an, dass zusätzliche Leistungen wie Reinigung, Bereitstellen von Wäsche und anderen Utensilien sowie sonstige Dienstleistungen lediglich in einem Beherbergungsbetrieb erbracht werden müssten. Gegenständlich handle es sich jedoch um die Widmung „Beherbergungsstätte“, welche auch eine nicht gewerbliche Beherbergung zulasse. Faktum sei, dass eine rechtskräftige aufrechte Baugenehmigung als Betriebsstätte vorliege. Es finde sich in der gesamten österreichischen Rechtsordnung keine gesetzliche Vorschrift/Grundlage, die ein längerfristiges Vermieten verbieten würde. Im Ergebnis seien die Argumente der Behörde keinesfalls stichhaltig.

Mit Schreiben vom 24.4.2017 nahm die belangte Behörde hierzu Stellung und gab an, dass der Auftrag sich nicht auf eine widmungswidrige gewerbliche Nutzung gründe, sondern darauf, dass die als Beherbergungsstätte genehmigten Apartments als Wohnungen vermietet werden. Eine längere Vermietung wie im gegenständlichen Fall sei jedenfalls ein starkes Indiz für die Vermietung zu Wohnzwecken und stelle keine vorübergehende Beherbergung von Gästen dar. Es wurde neuerlich auf das bereits angeführte Erkenntnis des VwGH verwiesen.

In dieser Angelegenheit führte das Verwaltungsgericht Wien am 19.7.2017 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an welcher der Beschwerdeführervertreter und Vertreter der belangten Behörde teilnahmen.

Dabei gab der Beschwerdeführervertreter zu Protokoll, dass gemäß der Bauordnung für Wien eine Beherbergungsstätte eine Unterform eines Wohngebäudes sei. Die gegenständlichen Unterkünfte würden als Beherbergungsstätte geführt und nicht als Beherbergungsbetrieb. Für einen Beherbergungsbetrieb wäre eine Gewerbeberechtigung erforderlich, hierfür müssten Dienstleistungen angeboten werden, dies sei gegenständlich allerdings nicht der Fall. Die gegenständlichen Unterkünfte könnten nicht in Wohnungen umgewidmet werden, da Bestimmungen des § 119 BO nicht erfüllt werden könnten. Weiters gab der Beschwerdeführervertreter an, dass Beherbergungsstätten gemäß § 29 MRG mindestens für drei Jahre vergeben werden müssten, eine kürzere Vergabe wäre nur mit Ausnahme möglich. Zurzeit betrage die Vergabe für die Unterkünfte fünf Jahre.

Die Vertreter der belangten Behörde gaben zu Protokoll, dass bei einer Begehung festgestellt werden konnte, dass sich bei Übernahme einer Unterkunft eine Küche in der Einheit befinde, die restliche Einheit wäre allerdings leer. In der bereits erwähnten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes werde auf den Begriff Beherbergung Bezug genommen; hier werde nicht zwischen Beherbergungsstätte und Beherbergungsbetrieb unterschieden.

In der Folge erging am 7.8.2017 die Entscheidung des zuständigen Landesrechtspflegers, gegen die mit Schriftsatz vom 23.8.2017 Vorstellung wie folgt erhoben wurde:

„Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien durch den zuständigen Rechtspfleger ist unrichtig. Die Beschwerdeführerin bekämpft insbesondere die Feststellung, dass die Anlagen für das Wohnen und das gemeinsame Wirtschaften gänzlich fehlen. Es sind sehr wohl im Erdgeschoß sowie auch im Untergeschoß gemeinsame Anlagen und auch gemeinsame Vorräume in den jeweiligen Stockwerken errichtet worden. Diese Räume haben der belangten Behörde jedenfalls ausgereicht, die entsprechende Einreichplanung und die Widmung als Beherbergungsstätte gemäß § 121 BO zu genehmigen. Diese Bewilligung ist rechtskräftig.

Die Beschwerdeführerin hält nochmals fest, dass die Unterschiede zwischen einem Wohnhaus und einer Beherbergungsstätte ausschließlich bauliche Unterschiede sind, da die BO eben solche gemeinschaftlichen Anlagen für das Wohnen und das Wirtschaften vorsieht und sonst keine anderen Voraussetzungen definiert. Würde man der Rechtsmeinung der belangten Behörde folgen, gebe es keinerlei Unterschied zwischen einer Beherbergungsbetriebswidmung und einer Beherbergungsstätte; dies war aber sicherlich nicht der Wille des Gesetzgebers.

Es besteht auch kein Unterschied in der tatsächlichen Nutzung, da gleichgültig ob Unterkunftnehmer nur drei Monate- oder drei Jahresverträge haben, die Unterkünfte werden jedenfalls zum Wohnen, das heißt schlafen, kochen, etc. verwendet.

Schon nach dem Gesetz ist eine Beherbergungsstätte richtigerweise eine besondere Form eines Wohngebäudes und keine betriebliche Widmung im Gegensatz zur Widmung „Beherbergungsbetrieb“, der den Betrieb einer gewerbebehördlichen Anlage und die dazugehörigen gewerberechtlichen Genehmigungen benötigt. Der Begriff „Beherbergungsstätte umfasst auch nicht gewerbliche Beherbergungen und wird im § 6 Abs. 6 BO (zulässige Nutzungen im Wohngebiet) genannt.

Dies zeigt sich auch darin, dass der Gesetzgeber in § 119 Wr. BO (Bestimmungen zu Wohnhäusern) Heime und Beherbergungsstätte gemäß § 119 Abs. 7 BO ausdrücklich von einzelnen Vorschriften zu Wohnhäusern ausgenommen hat. Der Gesetzgeber geht daher eindeutig davon aus, dass es sich bei einer Beherbergungsstätte um ein Wohngebäude handelt.

Gem. § 121 BO sind Beherbergungsstätten Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Die Unterkünfte dürfen daher zum Wohnen, Schlafen, Kochen verwendet werden.

Es schadet nicht, dass es sich bei den Verträgen mit den Nutzern dieser Unterkünfte um Mietverträge über Wohnungen im Sinne des MRG handelt und die Räumlichkeiten als Wohnungen und nicht als Unterkünfte bezeichnet werden, da es sich um eine rein zivilrechtliche Qualifikation handelt. Aus dieser

vermeintlich unrichtigen Bezeichnung im Sinne der Bauordnung ist jedoch keinesfalls eine bewilligungswidrige Benützung abzuleiten. Denn tatsächlich werden die Unterkünfte ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet. Ob die Räumlichkeiten in den Verträgen als „Wohnungen“ oder als „Unterkünfte“ bezeichnet werden, ist vollkommen irrelevant. Es spielt auch aus verwaltungsrechtlicher Sicht keine Rolle, ob das Bestandverhältnis den zivilrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt oder nicht. Es ist ausschließlich auf die faktische Benützung abzustellen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist die Beschwerdeführerin auf ihr detailliertes Rechtsvorbringen in ihrer Stellungnahme vom 03.04.2017 und auf ihre Ausführungen in ihrer Beschwerde vom 22.12.2016 hin.“

Dazu hat das Verwaltungsgericht Wien erwogen:

Zufolge § 54 Abs. 1 VwGVG kann gegen Erkenntnisse und Beschlüsse des Rechtspflegers (§ 2) Vorstellung beim zuständigen Mitglied des Verwaltungsgerichtes erhoben werden. Das Rechtsinstitut der Vorstellung kann jedoch nicht dazu führen, dass ein „innergerichtlicher Instanzenzug“ geschaffen wird, zumal dies eindeutig der Intention des Verfassungsgesetzgebers zuwiderliefe, die Verwaltungsverfahren zu beschleunigen. Im Fall einer – wie hier vorliegend – rechtzeitigen und zulässigen Vorstellung ist vom zuständigen Richter/von der zuständigen Richterin des Verwaltungsgerichtes sohin zu überprüfen, ob die Beschwerdesache mit dem Erkenntnis oder Beschluss des Rechtspflegers sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht rechtsrichtig abgeschlossen wurde. Da eine Vorstellung nicht zwingend zu begründen ist und der Richter/die Richterin über die (wieder) offene Beschwerde zu entscheiden hat, kann die Vorstellung gemäß § 54 Abs. 1 VwGVG nicht dazu dienen, ein bereits vom Rechtspfleger erledigtes Rechtsmittel gegen eine behördliche Entscheidung außerhalb der gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG vorgesehenen Frist losgelöst von dem Erkenntnis oder Beschluss des Rechtspflegers zu ergänzen oder anders zu erweitern. Über das ursprüngliche Rechtsmittel hinausgehende Vorbringen und Anträge in einer Vorstellung sind daher nur soweit beachtlich, wie sie sich direkt mit der Begründung der damit bekämpften Entscheidung des Rechtspflegers auseinandersetzen beziehungsweise sich darauf beziehen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Zufolge Abs. 2 hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen

Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 129 Abs. 1 Bauordnung für Wien (BO) 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 Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.

Die weiteren für den gegenständlichen Fall relevanten Bestimmungen der §§ 119 und 121 BO lauten:

§ 119 (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind.

(2) Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.

(3) Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis c genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(4) Für jede Wohnung ist außerhalb des Wohnungsverbandes ein Einlagerungsraum oder eine eigene Einlagerungsmöglichkeit vorzusehen.

(5) Auf jedem Bauplatz mit mehr als zwei Wohnungen ist in dem der Anzahl der Wohnungen entsprechenden Ausmaß ein Raum zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern vorzusehen. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Waschküchen, Müllräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang barrierefrei, andernfalls mittels eines Aufzuges oder über Rampen beziehungsweise maschinelle Aufstiegshilfen, und gefahrlos für behinderte Menschen zugänglich und benützbar sein. Räume zum Abstellen von Kinderwagen müssen überdies vom Inneren des Gebäudes zugänglich sein. Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes des Fahrradabstellraumes ist auf die besondere Bedeutung der umweltverträglichen Verkehrsart Rad fahren Bedacht zu nehmen. Durch die Ausgestaltung des Fahrradabstellraumes ist die Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder zu gewährleisten.

(6) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes sowie der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m² haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.

(7) Auf Heime und Beherbergungsstätten finden die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 keine Anwendung.

(8) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m² und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m² nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des

barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jungenspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m² nicht unterschreiten dürfen, erlassen.

§ 121 (1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

(2) Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; für Beherbergungsstätten genügt jedoch eine vergleichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht.

(3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoß mindestens eine Toilette und zwei Waschelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Baulichkeit auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse und zufolge der Bestimmung des § 129 Abs. 1 BO für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume dieser Baulichkeit verantwortlich. Die Gebäudeeigentümerin und nunmehrige Beschwerdeführerin hat die jeweiligen Benützer der betroffenen Räumlichkeiten von der bewilligten Benützungsart nicht in Kenntnis gesetzt.

Mit der Stammbewilligung vom 9.8.2007, ZI. MA 37/...-1/2006, wurde die Baubewilligung für die Errichtung einer fünfgeschossigen Wohnhausanlage mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, beinhaltend zehn Wohnungen, mit einem mittig angeordneten Stiegenhaus sowie einem Kellergeschoss, beinhaltend eine Mittelgarage mit sechs Stellplätzen, erteilt, wobei der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 iVm § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von zehn Stellplätzen nicht zur Gänze entsprochen wurde und in der Baubewilligung diesbezüglich ausgesprochen wurde, dass das Bauvorhaben um vier Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurückbleibt.

Mit Bescheid vom 9.1.2008, ZI. MA 37/...-8/2006, wurde unter Punkt I) dieses Bescheides die Bewilligung für die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und unter Punkt II) die Bewilligung für den Umbau dieses Wohnhauses mit 10 Wohnungen in einen Beherbergungsbetrieb mit 10 Zimmereinheiten erteilt. Mit Bescheid vom 23.7.2008, ZI. MA 37/...-9/2006, wurde eine weitere Bewilligung für die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) für die Abänderung der Raumwidmung im 2. Dachgeschoss erteilt. In weiterer Folge wurde mit Bescheid vom 1.8.2016, ZI. MA 37/...-2016-1, unter anderem die Bewilligung für den Einbau zweier Wohnungen im 2. Dachgeschoss der Beherbergungsstätte erteilt.

Anlässlich von Augenscheinverhandlungen am 21.5.2014 und 23.11.2016 wurden von Organen der belangten Behörde nicht nur verschiedene bauliche Konsenswidrigkeiten, sondern dabei auch festgestellt, dass sämtliche als Unterkunftsräume gewidmeten Räume samt angeschlossenen Nebenräumen des beschwerdegegenständlichen Gebäudes bewilligungswidrig ausschließlich als Wohnungen vermietet und auch als solche verwendet werden. Dies wurde vor Ort aufgrund von Rücksprachen mit den angetroffenen Mietern und durch Vorlage der diesbezüglichen Mietverträge, die im Behördenakt dokumentiert sind, festgestellt. In Summe werden 17 Einheiten als Wohnungen vermietet, von den Mietern dementsprechend benützt und von diesen dafür vereinbarungsgemäß ein monatlich wertgesicherter Mietzins entrichtet (vgl. Fotos der eingesehenen Mietverträge und der Örtlichkeit im Behördenakt AS 100 – 109).

Schließlich hat die Magistratsabteilung 37 - ..., mit Bescheid vom 24.11.2016, ZI. MA37/...-2014-4, die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Baulichkeit und Grundstückseigentümerin beauftragt, binnen einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides die unter Punkt 1) bis 18) angeführten Vorschriftswidrigkeiten zu beseitigen und den konsensgemäßen Zustand herzustellen sowie weiters gemäß Punkt 19) die widmungswidrige Nutzung der Unterkunftsräume und der angeschlossenen Nebenräume als Wohnung aufzulassen.

Begründend wurde hinsichtlich des Auftrages gemäß Punkt 19.) des Bescheides ausgeführt, dass beim gegenständlichen Gebäude sämtliche Unterkunftsräume der Beherbergungsstätte als Wohnungen vermietet werden. Die Benützung der Unterkunftsräume als Wohnungen sei daher bewilligungswidrig und gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien aufzulassen.

In der Folge hat die Beschwerdeführerin ausschließlich Beschwerde gegen Punkt 19) des vorgenannten Bescheides erhoben.

Ausgehend von dem Umstand, dass sich in der Bauordnung für Wien keine umfängliche Definition des Begriffes „Beherbergungsstätte“ findet, ist seine Sinnermittlung daher Angelegenheit der juristischen Interpretation. Unter Heranziehung der Grundsätze juristischer Hermeneutik ist dieser Begriff zunächst nach seiner sprachlichen Bedeutung auszulegen. Das Wort "beherbergen" bedeutet im Sprachgebrauch, jemandem eine vorübergehende Unterkunft bieten (vgl. J. und W. Grimm, Deutsches Wörterbuch, Leipzig 1854, Bd. IV, Seite 1059, und Der Große Duden, Bedeutungswörterbuch, Seite 110).

Unter der eigentümlichen Bedeutung des Wortes „beherbergen“ ist im Wesentlichen zu verstehen: "...vorübergehend Unterkunft bereitstellen, Schlafplätze zur Verfügung stellen, Fremde übernachten lassen, Gäste beherbergen, Reisende (einige Tage) über Nacht unter Dach zu beherbergen". All diesen sprachgebrauchlichen Redewendungen ist dabei jedenfalls eigen, dass darunter die Zurverfügungstellung von Schlaf- bzw. Unterkunftsstätten zum Zwecke des vorübergehenden – demgemäß nicht auf langfristig ausgerichteten – Aufenthaltes zu verstehen ist.

Mit der Beherbergung ist naturgemäß verbunden, dass mit den vermieteten Räumen versperrbare Schränke, Betten, Matratzen, Leintücher, Kopfpolster und Decken etc. zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Begriff der „Beherbergung“ ist grundsätzlich aber auch die Erbringung einer Dienstleistung für die vorübergehend beherbergten Personen verbunden, eine quasi mehr oder weniger Tätigkeiten umfassende Obsorge, die dem Fremden/Gast während seines zeitlich begrenzten Aufenthaltes zugutekommt. Dies kann sich etwa im Reinigen der vermieteten Räume/Gästezimmer samt Einrichtungsgegenständen, dem Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern sowie sonstigen Servicetätigkeiten äußern. Aus diesen in der „Beherbergungsstätte“ betriebenen Tätigkeiten resultiert der in verschiedenen Gesetzen auftretende Begriff des „Beherbergungsbetriebes“. Dieser Begriff ist in verschiedenen Gesetzen enthalten, die im Zusammenhang mit der Beherbergung von Personen stehen und Teile der Rechtsordnung sind. Da die „Beherbergung“ einen allgemein sprachgebrauchlich gültigen Begriff darstellt, fand der Landesgesetzgeber es offensichtlich auch nicht erforderlich, sich in der Bauordnung für Wien bzw. speziell im § 121 BO damit noch näher auseinanderzusetzen.

Darin unterscheidet sich die Beherbergung vom Mietvertrag, dessen wesentliche Elemente lediglich die Gebrauchsüberlassung an einer unverbrauchbaren Sache – hier die bloße Vermietung von Räumlichkeiten einer Beherbergungsstätte als Wohnungen – auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis ohne Erbringung von Dienstleistungen sind.

Die erteilte Baubewilligung vom 9.1.2008, Zl. MA 37/...-8/2006, aus dem Jahr 2008 umfasst unzweifelhaft die baurechtliche Bewilligung zur ausschließlichen Verwendung der Hauptgeschosse samt erstem Dachgeschoss des gegenständlichen Gebäudes zur Beherbergung von Fremden, jedoch keinesfalls die Nutzung dieser Räumlichkeiten als Wohnungen.

Nach der herrschenden Judikatur ist der in einem Baubewilligungsbescheid verwendete Begriff der Fremdenbeherbergung dahin zu verstehen, dass es sich hierbei um eine Tätigkeit handelt, bei der gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Unterkünften damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild muss ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lassen, das, wenn auch in beschränkter Form, eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (VwGH vom 27. Oktober 1998, 97/05/0331, mwN, Hinweis E 20.10.1992, 91/04/0216, VwGH vom 16.03.2016, 2013/05/0095).

Diesem von der Rechtsprechung vorgegebenen Erscheinungsbild wird im gegenständlichen Fall nicht entsprochen.

Wenn die Beschwerdeführerin u.a. die Ansicht vertritt, dass schon nach dem Gesetz eine Beherbergungsstätte eine besondere Form eines Wohngebäudes ist, ist ihr zu entgegnen, dass die Bauordnung für Wien sehr wohl in den Bestimmungen der §§ 119, 120 und 121 BO zwischen „Wohngebäude“, „Büro- und Geschäftsgebäude“ sowie „Beherbergungsstätten und Heime“ unterscheidet und dabei deutlich differenziert. Wohngebäude bestehen ausschließlich oder überwiegend aus Wohnungen (mit jeweiligem Wohnungsverband), Beherbergungsstätten aus einzelnen Unterkunftsräumen, wobei an diese verschiedenen Gebäudetypen unterschiedliche bauliche Anforderungen gestellt werden und diese jeweils nur dem bewilligten Gebäudetypus entsprechend benützt werden dürfen.

Den von der Beschwerdeführerin gezogenen Schluss, dass es sich bei einer Beherbergungsstätte im Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber in § 119 BO (Bestimmungen zu Wohnhäusern) Heime und Beherbergungsstätten gemäß § 119 Abs. 7 BO ausdrücklich von einzelnen Vorschriften zu Wohnhäusern ausgenommen hat, um ein Wohngebäude handelt, teilt das erkennende Gericht nicht. Vielmehr ist daraus der Schluss zu ziehen, dass der Gesetzgeber damit ausdrücklich und unmissverständlich zwischen Wohnhäusern und Beherbergungsstätten unterscheidet, im § 119 Abs. 7 BO auf den Unterschied hinweist und eben damit betont, dass sie keinesfalls gleichzusetzen sind.

In diesem Sinn ist demgemäß auch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12.12.2017, Ra 2016/05/0068, ergangen, in dem dieser ausführt, wenn in § 119 Abs. 7 WrBauO angeordnet ist, dass die Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 auf Heime und Beherbergungsstätten keine Anwendung finden, und in § 119 Abs. 7 WrBauO nicht auch dessen Abs. 1 erwähnt ist, sich daraus nicht ableiten lässt, dass Beherbergungsstätten und Heime (auch) als Wohngebäude im Sinne des § 119 Abs. 1 WrBauO zu beurteilen sind, trägt doch gerade der genannte Anwendungsausschluss in § 119 Abs. 7 WrBauO dem Umstand Rechnung, dass zwischen den Begriffen "Wohngebäude" einerseits und "Beherbergungsstätten und Heime" andererseits keine Identität, und zwar auch nicht im Sinne eines Verhältnisses von Oberbegriff und Unterbegriff, besteht. So handelt es sich bei einem Gebäude nach der WrBauO nur dann um ein Wohngebäude, wenn es ausschließlich oder überwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist (§ 119 Abs. 1 WrBauO) und, wie sich (u.a.) aus § 119 Abs. 6 WrBauO ergibt, jedenfalls eine (vgl. in diesem Zusammenhang auch § 115 Abs. 1 Z 1 lit. b WrBauO, worin von Wohngebäuden, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, die Rede ist) oder mehrere Wohnungen umfasst. Die Unterkunftsräume von Beherbergungsstätten und Heimen (§ 121 WrBauO) erfüllen nun, wie oben dargelegt, gerade nicht die Tatbestandsvoraussetzungen für deren Beurteilung als Wohnung(en) und damit auch nicht als Wohngebäude.

Nach dem allgemeinen Verständnis wird unter einer Wohnung ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes verstanden, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient (Hinweis VwGH 18.5.1995, 94/06/0115). Zum Wohnen gehört neben der Möglichkeit des Aufenthaltes in der Freizeit auch die Möglichkeit zur Haushaltsführung, insbesondere die Möglichkeit, zu kochen, Kleidung, sowie Gebrauchsgegenstände etc. unterzubringen usw. Da im beschwerdegegenständlichen Fall in allen baulich in sich abgeschlossenen Teilen dieses Gebäudes eine derartige selbständige Wirtschaftsführung möglich ist und tatsächlich auch praktiziert wird, liegen zweifellos widmungswidrige Nutzungen der Unterkunftsräume der Beherbergungsstätte als Wohnungen vor (Hinweis VwGH 18.5.1995, 94/06/0115).

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Vorstellung weiter ausführt, dass eine Beherbergungsstätte keine betriebliche Widmung im Gegensatz zur Widmung „Beherbergungsbetrieb“ darstellt, der den Betrieb einer gewerbebehördlichen Anlage und die dazugehörigen gewerberechtlichen Genehmigungen benötigt und darauf hinweist, dass der Begriff „Beherbergungsstätte“ auch nicht gewerbliche Beherbergungen umfasst und im § 6 Abs. 6 BO (zulässige Nutzungen im Wohngebiet) genannt wird, führt diese Argumentation die Beschwerdeführerin nicht zum Erfolg. Im beschwerdegegenständlichen Verfahren kommt einzig und allein die Bauordnung für Wien zum Tragen, wobei festzuhalten ist, dass der Bauordnung für Wien der Terminus

„Beherbergungsbetrieb“ fremd ist und diese sowie ähnliche Bezeichnungen in anderen Regelwerken, wie beispielsweise der Gewerbeordnung und dem Tourismusförderungsgesetz, enthalten sind und somit im Zusammenhang mit dem bekämpften Bescheid gewerberechtliche Belange nicht von Bedeutung sind.

Somit ist auch mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass es sich in diesem Fall um eine Beherbergungsstätte und nicht um einen Beherbergungsbetrieb handelt, nichts gewonnen, weil die von der Beschwerdeführerin hier gezogene Unterscheidung bloß eine vermeintliche ist, da jeder „Beherbergungsbetrieb“- gleichgültig, ob eine gewerberechtliche oder andere Bewilligung erforderlich ist oder nicht - eine Beherbergungsstätte ist. Folgerichtig knüpft die Bauordnung für Wien (BO) in ihrem § 121 an den Begriff der „Beherbergungsstätte“ an.

Ausschlaggebend für die Abgrenzung von „Vermietung“ zur „Beherbergung“ ist, wie bereits ausgeführt, dass mit der Beherbergung von Fremden/Gästen im Gegensatz zur langfristigen Vermietung der gegenständlichen Räumlichkeiten grundsätzlich andere Pflichten und eine gewisse Mindestsorge für die beherbergten Personen verbunden sind.

Wenn die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde darüber hinaus noch darauf verweist, dass andere Genossenschaften und Organisationen Unterkünfte in Beherbergungsstätten längerfristig vermieten, ist darauf schon deshalb nicht Bedacht zu nehmen, weil es eine Gleichheit im Unrecht nicht gibt – ein (möglicherweise) anderswo bestehender unrechter Zustand führt nicht dazu, dass der gegenständlich festgestellte bauordnungswidrige Zustand etwa in einen bauordnungskonformen umgedeutet werden könnte.

Aus den dem Verwaltungsakt inliegenden Mietverträgen, denen zu entnehmen ist, dass als Mietgegenstand explizit und unmissverständlich jeweils eine Wohnung angeführt wird und eine Mietvertragsdauer von fünf Jahren bzw. die Einräumung einer Mietvertragsverlängerung hervorgeht, ergibt sich eindeutig, dass die als Unterkünfte gewidmeten Räumlichkeiten der beschwerdegegenständlichen Beherbergungsstätte nicht zur widmungsgemäßen Nutzung herangezogen werden.

Anlässlich der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien am 19.7.2017 gab der Vertreter der belangten Behörde zu Protokoll, dass bei einer behördlichen Begehung erhoben werden konnte, dass bei Anmietung einer der beschwerdegegenständlichen Unterkünfte diese lediglich mit einer Küche ausgestattet sei und die restliche Einheit unmöbliert vermietet werde. Schließlich wurde auf das bisherige Vorbringen verwiesen, wonach aufgrund der Angaben

der BewohnerInnen des Gebäudes davon auszugehen sei, dass (außer der Vermietung) keinerlei zusätzliche Leistungen erbracht werden.

Da die als Unterkünfte im Sinne einer Beherbergung gewidmeten Räumlichkeiten des gegenständlichen Gebäudes nicht einem zeitlich vorübergehenden Aufenthalt von Personen (Fremden, Reisenden, Gästen) dienen, diese dem Mietrechtsgesetz unterliegend befristet auf die Dauer von fünf Jahren als Wohnung vermietet werden, die betreffenden Räumlichkeiten mit Ausnahme der Küche völlig unmöbliert und ohne Zubehör vergeben werden, keinerlei Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Mindestbetreuung (z.B. Reinigungsleistungen, Bereitstellung von Wäsche und anderen Utensilien, sonstige Dienstleistungen) des Gastes gegeben ist, steht für das erkennende Gericht unzweifelhaft fest, dass sämtliche Unterkunftsräume der Beherbergungsstätte widmungswidrig als Wohnungen benützt werden.

Da somit der vorliegende Geschäftszweck der reinen Vermietung der verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten als Wohnung der Definition als Beherbergungsstätte widerspricht, ist der bekämpfte Bauauftrag seitens der belangten Behörde zu Recht ergangen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Erfüllungsfrist von sechs Monaten ist für die tatsächliche Durchführung der aufgetragenen Maßnahme als ausreichend anzusehen und wurde die Angemessenheit der Erfüllungsfrist von der Beschwerdeführerin auch nicht in Abrede gestellt. Im Übrigen ist die Erfüllungsfrist auf die Rechtskraft des Bescheides abgestellt, welche erst mit der Zustellung dieses Erkenntnisses eintritt. In tatsächlicher Hinsicht hat die Beschwerdeführerin durch die Einbringung ihrer Beschwerde und Vorstellung eine Fristverlängerung im Ausmaß der Dauer des gesamten Gerichtsverfahrens erreicht.

Von einer weiteren mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien konnte aus nachfolgenden Erwägungen abgesehen werden:

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S.389 entgegenstehen.

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (Hofbauer/Österreich Nr. 2), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17912/05 (Bösch/Österreich), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Beschwerdeführer grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft. Der Gerichtshof verwies im Zusammenhang mit Verfahren betreffend ziemlich technische Angelegenheiten ("rather technical nature of disputes") auch auf das Bedürfnis der nationalen Behörden nach zweckmäßiger und wirtschaftlicher Vorgangsweise, das angesichts der sonstigen Umstände des Falles zum Absehen von einer mündlichen Verhandlung berechtige.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (Schädler-Eberle/Liechtenstein), hat der EGMR in Weiterführung seiner bisherigen Judikatur dargelegt, dass es Verfahren gebe, in denen eine Verhandlung nicht geboten sei, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung aufträten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten seien, sodass eine Verhandlung nicht notwendig sei und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden könne.

Diese Grundsätze gelten auch in Ansehung des Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, da zur Auslegung dieser Bestimmung die vom EGMR erarbeiteten Grundsätze zu Art. 6 Abs. 1 EMRK heranzuziehen sind.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier aufgrund der Aktenlage des Verwaltungsaktes, der behördlichen Ortserhebungen samt beige-schafften Unterlagen wie Mietverträge, Fotos etc., der gerichtlichen Erhebungen wie Beischaufung der maßgeblichen Baubewilligungen samt Plänen sowie den Angaben der Parteien, insbesondere der Beschwerdeführerin, die die abgeschlossenen Mietverträge über Wohnungen im Sinne des MRG mit Nutzern der Unterkünfte auch gar nicht in Abrede stellt, geklärt, sodass zur Lösung der in der vorliegenden Beschwerde aufgeworfenen Rechtsfrage im Sinne der Judikatur des EGMR eine weitere mündliche Verhandlung nicht geboten war. Art.6 EMRK steht somit dem Absehen von einer mündlichen Verhandlung nicht entgegen. Die Entscheidung konnte daher im Sinne des § 24 Abs. 4 VwGVG getroffen werden.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

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. Insbesondere ist durch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12.12.2017, Ra 2016/05/0068, die begriffliche Abgrenzung von „Wohngebäude“ und „Beherbergungsstätte“ hinreichend geklärt. 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 diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch 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 240 € beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

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.^a Ebner, LL.M.
Richterin