



# VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
ERV-Anschriftcode: Z011300  
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-011/099/12169/2025-10  
Ing. A. B.

Wien, 23.10.2025

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Priv.-Doz. Dr. HOFSTÄTTER über die Beschwerde des Herrn Ing. A. B., vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 9.7.2025, Zl. ..., betreffend Verwaltungsübertretungen nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 13.10.2025 und am 21.10.2025,

zu Recht:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt.

II. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 38.080,— (das sind 20% der verhängten Geldstrafe) zu leisten.

III. Gemäß § 9 Abs. 7 VStG haftet die C. GmbH für die über die beschwerdeführende Partei verhängte Geldstrafe, die Verfahrenskosten sowie für sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen zur ungeteilten Hand.

IV. Gegen diese Entscheidung 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 Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 14.7.2025 wurden über die beschwerdeführende Partei wegen 28 Übertretungen von § 135 Abs. 1 iVm. §§ 129 Abs. 1, 129 Abs. 1a, 119 Abs. 2a BO für Wien jeweils Geldstrafen von EUR 6800 (Ersatzfreiheitsstrafe jeweils 1 Tag und 22 Stunden) verhängt.

2. In ihrer rechtzeitigen und zulässigen, von ihrer ersten Rechtsvertretung für sie eingebrachten Beschwerde bringt die beschwerdeführende Partei im Wesentlichen vor, der Sachverhalt sei unvollständig erhoben worden, die zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen seien verfassungswidrig, wobei ein Antrag gemäß „§ 135 Abs 4 iVm 89 Abs 2 und 140 Abs 1 lit a B-VG“ angeregt wird, der Liegenschaftseigentümerin fehle es an der Passivlegitimation, sowie Rückwirkungsverbot und Vertrauensschutz stünden der Anwendung der mit der Baurechtsnovelle 2023 erlassenen Regelungen auf bereits rechtskräftig erteilte Nutzungsbewilligungen entgegen (unter Verweis auf VwGH 24.2.2004, 2003/05/0234). Zudem wird ein schuldhaftes Verhalten – mangels Kenntnis der von ihrer Mieterin zu verantwortenden Verwaltungsübertretungen – bestritten und die Strafbemessung angefochten.

3. Die belangte Behörde sah von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung ab und legte die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsstrafverfahrens dem Verwaltungsgericht Wien vor.

4. Der beschwerdeführenden Partei wurde Gelegenheit gegeben, ihre Bedenken gegen die Verfassungskonformität der zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen näher zu substantiieren. Mit Schriftsatz vom 30.9.2025 führte die beschwerdeführende Partei ihre Bedenken in der Folge aus.

5. Nach einem Vertretungswechsel gab die nunmehrige Rechtsvertretung der beschwerdeführenden Partei am 8.10.2025 eine weitere Stellungnahme ab, in der

die unzureichenden Ermittlungsergebnisse bzw. Feststellungs- und Begründungsmängel und die Mangelhaftigkeit des Spruchs gerügt werden. Es sei nicht nachgewiesen worden, dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Tatzeitraum tatsächlich ununterbrochen kurzzeitig vermietet gewesen seien, es liege ein fortgesetztes Delikt vor, weshalb der Spruch des Straferkenntnisses nicht 28 Punkte umfassen hätte dürfen, die beschwerdeführende Partei treffe auf Grund des von ihr abgeschlossenen rechtskonformen Mietvertrags und der nicht bestehenden Erkundungspflicht kein Verschulden. Erneut wird auch die Verfassungskonformität der präjudiziellen Bestimmungen in Zweifel gezogen, insbesondere wegen grundrechtlichen Bedenken (Gleichheitssatz, Eigentumsfreiheit, Erwerbsfreiheit) und einem Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot des Art. 18 B-VG.

6. Das Verwaltungsgericht Wien hielt am 13.10.2025 und am 21.10.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung ab, an der die beschwerdeführende Partei gemeinsam am 21.10.2025 mit ihrer Rechtsvertretung teilnahm. Die belangte Behörde entsandte eine informierte Vertreterin. Die vorliegende Rechtssache wurde auf Grund des sachlichen und rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam mit der Rechtssache VGW-011/099/12167/2025 verhandelt.

## II. Sachverhalt

1. Die beschwerdeführende Partei ist österreichischer Staatsbürger und war zumindest im Zeitraum 8.9.2009 bis 26.6.2025 und jedenfalls im Tatzeitraum 2.7.2024 bis 30.11.2024 handelsrechtlicher Geschäftsführer der C. GmbH, zuletzt mit Sitz in D.-straße, Wien. Verantwortliche Beauftragte waren zumindest im Tatzeitraum 2.7.2024 bis 30.11.2024 nicht bestellt.

2. Die C. GmbH ist seit 2013 und war dies jedenfalls im Tatzeitraum 2.7.2024 bis 30.11.2024 Eigentümerin der Liegenschaft in Wien, E.-gasse ident F.-straße, EZ ... der KG G.. Auf Grund des zwischen der C. GmbH und der H. GmbH im Jahr 2023 abgeschlossenen Mietvertrags war die H. GmbH im Tatzeitraum Nutzungsberechtigte der Liegenschaft in Wien, E.-gasse ident F.-straße, EZ ... der KG G.. Handelsrechtlicher Geschäftsführer der H. GmbH im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und zumindest im Tatzeitraum war der jüngere

Bruder der beschwerdeführenden Partei. Der Mietvertrag (Mietanbot vom 16.11.2023) hat zumindest die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zum Gegenstand. Das Mietverhältnis beginnt mit 1.12.2023 und wird auf Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. In Punkt 3. wird der Verwendungszweck mit „Wohnzwecken“ festgelegt. Weiter heißt es: „Der Mieter bestätigt, dass er von der Vermieterin ausdrücklich über die bewilligte Benützungsart (Wohnungen) in Kenntnis gesetzt wurde. Unter Einhaltung sämtlicher einschlägiger Vorschriften, ist der Mieter berechtigt, die gegenständlichen Mietgegenstände auch für gewerbliche und touristische Zwecke unterzuvermieten, einschließlich kurzzeitig.“ Unter Punkt 6.6. wird der Mieterin „die Zustimmung zur Montage eines Schlüsseltresors o.a. an der Türstaffel der Wohnungseingangstüre bzw. am Hauseingangstor erteilt, etwaige Beschriftung zur Orientierung außerhalb des Mietobjektes (Hauseingang/Gänge) sowie Erweiterung der Gegensprechanlage“. Die Mieterin wurde von der Eigentümerin über die bewilligte Nutzungsart vor Beginn des Tatzeitraums in Kenntnis gesetzt. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liegt in keiner ausgewiesenen Wohnzone. Dass eine Hausverwaltung im Tatzeitraum bestellt gewesen wäre, konnte nicht festgestellt werden.

3. Die 28 im Straferkenntnis bezeichneten Räumlichkeiten, erreichbar über die F.-straße (Stiege 1) oder das Haustor in der E.-gasse (Stiege 2), waren seit den 1930er Jahren und zumindest im Tatzeitraum als Wohnungen (Wohnhaus) gewidmet. Sämtliche Räumlichkeiten sind baulich getrennt, ein eigener Zugang zum Flur besteht, sie sind für die eigenständige Haushaltsführung ausgestattet. Sie wurden im Tatzeitraum immer wieder für mehrere Tage und nie länger als 30 Tage gegen Bezahlung an Personen, deren Identität nicht weiter festgestellt werden konnte, vermietet und waren – auch in allfälligen kürzeren Kurzzeitvermietungslücken, die nicht ausgeschlossen werden können – dem längerfristigen, auf Vermietungen über 30 Tage abstellenden, Mietmarkt im Tatzeitraum entzogen. Zu diesem Zweck wurden sie auch auf einschlägigen Plattformen inseriert. Für diese Vermietungen wurde auch die Ortstaxe von der I. GmbH entrichtet, deren handelsrechtlicher Geschäftsführer der Bruder der beschwerdeführenden Partei ebenfalls ist. Auch nach Ende des Tatzeitraums wurde die Kurzzeitvermietung fortgesetzt. Mittlerweile ist die Kurzzeitvermietung eingestellt und wurde der Mietvertrag von der Eigentümerin, der C. GmbH, gelöst. Verfahrensgegenständliche Wohnungen stehen nunmehr zum Verkauf.

4. Im Tatzeitraum hat die beschwerdeführende Partei keinerlei Überwachungsmaßnahmen getätigt, die Mieterin zu keinem Zeitpunkt über die auf Grund der Bauordnungsnovelle 2023 geltenden Einschränkungen bei Kurzzeitvermietung informiert und zu keinem Zeitpunkt unter Hinweis auf die die Eigentümerin treffende Verantwortlichkeit nachgefragt, welche Art von Vermietung die Mieterin durchführt.

5. Für sämtliche verfahrensgegenständliche Wohnungen lagen im Tatzeitraum keine Wohnsitzmeldungen vor.

6. Für die jeweiligen Wohnungen wurde im Tatzeitraum keine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien erteilt. Die H. GmbH suchte erst am 17.1.2025 um eine Ausnahmegewilligung an.

7. Die beschwerdeführende Partei wies im Tatzeitpunkt 28 weiterhin ungetilgte Vormerkungen auf, davon 27 nach dem Gebrauchsabgabengesetz und eine nach dem Bundesstatistikgesetz.

8. Die beschwerdeführende Partei ist neben ihrer Tätigkeit als Geschäftsführer (und Gesellschafter) der C. GmbH zumindest auch Geschäftsführer und Gesellschafter von weiteren Gesellschaften (J. GmbH, FN ...; K. GmbH, FN ...; L. GmbH, FN ...). Sie ist für fast 100 Unternehmen tätig, mit denen sie Eigentümerin von ca. 250 Immobilien in ganz Wien mit tausenden Wohnungen ist. Mit ihren Unternehmen beschäftigt sie 40 bis 50 Mitarbeiter. Sie ist für ein Kind (11 Jahre alt) sorgepflichtig.

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien stützt seine Feststellungen auf den gesamten Akteninhalt (Verwaltungsakt und verwaltungsgerichtlicher Akt), an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit keine Zweifel entstanden sind, auf das Beschwerdevorbringen und die in der mündlichen Verhandlung am 13.10.2025 und am 21.10.2025 aufgenommenen Beweise.

1. Die Tätigkeit der beschwerdeführenden Partei, die angegeben hat, österreichischer Staatsbürger zu sein, als handelsrechtlicher Geschäftsführer im oben angeführten Zeitraum sowie im Tatzeitraum ist durch Firmenbuchauszüge

belegt und wurde von der beschwerdeführenden Partei nicht bestritten. Nachweise über die – auch nicht behauptete – Bestellung von verantwortlichen Beauftragten wurden nicht erbracht.

2. Die Eigentumsverhältnisse sind durch einen dem Akt einliegenden Grundbuchsauszug dokumentiert (AS 156). Die Nutzungsberechtigung ergibt sich aus dem im Verfahren vorgelegten durch Realannahme geschlossenen Mietvertrag (AS 449), aus dem auch hervorgeht, dass die mietende Gesellschaft über die bewilligte Benützungsart in Kenntnis gesetzt wurde (Punkt 3.), und den Angaben der beschwerdeführenden Partei und ihres Bruders, dessen Geschäftsführertätigkeit bei der Mieterin im Verfahren unzweifelhaft hervorgekommen ist. Dass die Liegenschaft nicht in einer Wohnzone liegt, belegt ein dem Akt einliegender Auszug aus dem Grundstücksinformationssystem der Stadt Wien vom 25.6.2025 (AS 555). Angaben zur Bestellung einer Hausverwaltung hat die beschwerdeführende Partei nicht gemacht, es finden sich darauf auch keine Hinweise im Verwaltungsakt.

3. Die Widmung als Wohnung (Wohnhaus) ergibt sich aus den im Akt einliegenden Unterlagen bzw. einer Stellungnahme der MA 37, der historische Unterlagen angeschlossen sind (12167/2025 ON 20). Dass die Wohnungen immer wieder für mehrere Tage und nie länger als 30 Tage gegen Bezahlung vermietet und dem längerfristigen Mietmarkt im Tatzeitraum – den die belangte Behörde mit 2.7.2024 bis 30.11.2024 festsetzte, obwohl es auch danach Anzeichen für eine entsprechende Vermietung gab – entzogen waren, ergibt sich aus den Ermittlungen der belangten Behörde zu den auf einschlägigen Buchungsplattformen vorgenommenen Buchungen samt Bewertungen; daraus ergibt sich auch das Inserieren auf diesen Plattformen. Bei einer Ortserhebung am 20.9.2024 wurde außerdem durch Amtsorgane des Magistrats der Stadt Wien, MA 37 festgestellt, dass sämtliche verfahrensgegenständlichen Wohnungen zur Kurzzeitvermietung genutzt werden, was auch zumindest eine anwesende Reinigungskraft sowie ein Touristenpaar bestätigten (AS 6).

Der Zeuge M. hat in der mündlichen Verhandlung am 13.10.2025 eingehend, glaubwürdig und nachvollziehbar geschildert, welche Ermittlungsmaßnahmen er in Kurzzeitvermietungsfällen vornimmt. Dabei hat er angegeben, er habe vor Ort den Eindruck gehabt, dass ein Hotelbetrieb vorliege, etwa auch weil vor den Türen der

verfahrensgegenständlichen Wohnungen Schlüsselkästchen montiert gewesen seien. Online-Recherchen auf Plattformen wie booking.com, auf der Bewertungen nur für tatsächliche Buchungsdaten abgegeben werden können, Abfragen aus dem ZMR und Auskünfte zur Ortstaxe hätten seinen Eindruck bestätigt. Zudem hat weder die beschwerdeführende Partei noch der Bruder der beschwerdeführenden Partei trotz Aufforderung keine Unterlagen beigebracht (zB Abrechnungen, Mietverträge), die ein anderes Beweisergebnis stützen könnten und aus denen etwa die Identität der Personen, die die Dienstleistung in Anspruch genommen haben, hervorgehen würde; ganz im Gegenteil, wurde doch die zeitweise wenngleich nicht ununterbrochene Kurzzeitvermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Tatzeitraum eingestanden.

Dass allfällige kürzere Kurzzeitvermietungslücken nicht ausgeschlossen werden konnten, ergibt sich daraus, dass die einzelnen Mietverhältnisse im Tatzeitraum nicht lückenlos festgestellt werden konnten, was ohne Mitwirkung der beschwerdeführenden Partei bzw. des Bruders der beschwerdeführenden Partei faktisch nicht möglich aber vor dem Hintergrund des Verwaltungsstraftatbestands – dazu noch unten – auch nicht erforderlich ist. Die Entrichtung der Ortstaxe ist im Verwaltungsakt durch Auskünfte der MA 6 dokumentiert (AS 188, 462), wobei hier darauf hingewiesen wird, dass der „Unterkunftsgeber“ (I. GmbH) mehrere Unterkunftsadressen in Wien vermietet und es sich bei der Ortstaxe um eine Selbstbemessungsabgabe handelt, weshalb die MA 6 keine Aussage darüber treffen könne, für welche Unterkunftsadresse und welche Vermietungsdauer Zahlungen erfolgt seien. Dass der Bruder der beschwerdeführenden Partei zumindest im Tatzeitraum handelsrechtlicher Geschäftsführer der I. GmbH war, belegt ein im Akt einliegender Firmenbuchauszug (Behördenakt zu 12167/2025 AS 559 ff). Dass die Kurzzeitvermietung auch nach Ende des Tatzeitraums fortgesetzt wurde, ergibt sich insbesondere aus einem Aktenvermerk mit Abfragedaten vom 25.6.2025 (AS 540) und den Angaben des Zeugen M. in der mündlichen Verhandlung am 13.10.2025. Dass mittlerweile die Kurzzeitvermietung eingestellt, der Mietvertrag gekündigt und die Wohnungen zum Verkauf angeboten wurden, beruht auf den Angaben der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung am 21.10.2025.

4. Dass die beschwerdeführende Partei wie oben unter 4. festgestellt agiert hat, hat sie in der mündlichen Verhandlung am 21.10.2025 eingeräumt und wurde dies auch von ihrem Bruder in der mündlichen Verhandlung am 13.10.2025 so angegeben. Im gesamten Verfahren wurden keine Korrespondenz oder vergleichbare Beweismittel vorgelegt, die ein anderes Beweisergebnis hätten stützen können.

5. Die oben unter 5. getroffene Feststellung ergibt sich auf Grund einer Auskunft der MA 62, die im Tatzeitraum nur für die E.-gasse zwei aufrechte Meldungen – für die E.-gasse, einmal Hauptwohnsitz, einmal Nebenwohnsitz – ausweist (AS 162). Dass die zuletzt genannte Wohnung nicht unter den verfahrensgegenständlichen Wohnungen ist, hat insbesondere der Bruder der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung am 13.10.2025 bestätigt.

6. Das Fehlen einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien im Tatzeitraum sowie die spätere Antragstellung ergibt sich aus dem beige-schafften Akt ... (12167/2025 ON 21), zudem konnte der Bruder der beschwerdeführenden Partei auf Nachfrage keine solche Ausnahmegewilligung vorlegen.

7. Die verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen der beschwerdeführenden Partei sind dem Akt (AS 427) zu entnehmen.

8. Die Feststellungen zu den persönlichen Verhältnissen der beschwerdeführenden Partei beruhen auf deren Angaben in der mündlichen Verhandlung am 21.10.2025 sowie den von der belangten Behörde vorgenommenen Firmenbuchauszügen (AS 562 ff).

#### IV. Rechtslage

Die maßgebenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 37/2023, lauten:



## 8. Abschnitt

### Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

#### Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden

**§ 119.** (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

(2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,
- b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung.

Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.

[...]

#### Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

**§ 129.** (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen haftet auch dieser, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist.

(1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,
2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,
3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a genutzt wird und
4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

[...]

#### Baustrafen

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

[...]

(6a) Schon das Anbieten einer Wohnung zu Zwecken, die über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinausgehen, ohne Ausnahmegewilligung (§ 129 Abs. 1a) ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.

(7) § 33a Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl. Nr. 52/1991, in der Fassung BGBl. I Nr. 57/2018, findet nur auf Übertretungen des § 49 und § 79 Abs. 7 in Verbindung mit § 135 dieses Gesetzes Anwendung.

## V. Rechtliche Erwägungen

### Tatbild

1. Im Lichte der obigen Beweisergebnisse steht für das Verwaltungsgericht Wien fest, dass die beschwerdeführende Partei das Tatbild der ihr im angefochtenen Straferkenntnis angelasteten Verwaltungsübertretungen (§§ 129 Abs. 1, 129 Abs. 1a, 119 Abs. 2a BO für Wien) verwirklicht hat.

1.1. Bei den 28 verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten handelt es sich um Wohnungen iSd. § 119 Abs. 2 BO für Wien, die Räumlichkeiten sind ausweislich des beigeschafften Bauakts als Wohnungen (Wohnhaus) gewidmet. Die Wohnungen liegen nicht in einer Wohnzone iSd. § 7a BO für Wien.

Die Wohnungen wurden im Tatzeitraum für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO. Dass die belangte Behörde beim vorliegenden Dauerdelikt den Tatzeitraum mit 2.7.2024 bis 30.11.2024 ansetzte, obwohl es auch danach noch Anzeichen für die Aufrechterhaltung des deliktischen Verhaltens gab, begegnet keinen rechtlichen Bedenken; das Verwaltungsgericht Wien ist zur Ausdehnung des Tatzeitraums allerdings nicht berechtigt (VwSlg. 19.329 A/2016; VwGH 28.5.2025, Ra 2024/07/0022).

Eine gewerbliche Nutzung iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien liegt laut der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu einem vergleichbaren Passus in § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien bereits dann vor, wenn Wohnräume bloß regelmäßig gegen Entgelt kurzfristig vermietet werden, ohne dass weitere Dienstleistungen (wie etwa Endreinigung, Bereitstellung von Bettwäsche, Betreuung vor Ort oder via Telekommunikation) notwendigerweise erbracht werden müssen (VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029). Diese Rechtsprechung, die mit nachvollziehbaren Argumenten den Gewerbsmäßigkeitbegriff der GewO nicht heranzieht, ist auf § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien zu übertragen. Durch die festgestellte regelmäßige Vermietung gegen Entgelt ist die gewerbliche Nutzung dementsprechend dargetan.

Ausweislich der Gesetzesmaterialien (EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 32) ist das Tatbestandsmerkmal „kurzfristig“ in § 119 Abs. 2a lit. a BO dahingehend auszulegen, „dass ein Zeitraum von 2 bis 30 Tage eine kurzfristige Vermietung darstellt (vgl. zB OGH 5 Ob 59/14h)“. Nach der Rechtsprechung des VwGH kann Gesetzesmaterialien, soweit sie den aus dem Gesetzestext und der Systematik des Gesetzes gewonnenen Interpretationsergebnissen widersprechen, keine Bedeutung bei der Auslegung des Gesetzes zukommen (VwGH 24.6.2014, 2012/05/0151). Im Übrigen – wie auch im vorliegenden Fall, in dem keine sonstigen widerstreitenden Auslegungsergebnisse vorliegen – kann jedoch der aus den Gesetzesmaterialien erkennbare Wille der Gesetzgebung bei der Auslegung des Gesetzes durchaus herangezogen werden (zB VwGH 9.9.2015, Ro 2015/04/0017; zuletzt 11.9.2025, Ro 2024/07/0004). Im Lichte der obigen Feststellungen lag damit im Tatzeitraum auch eine kurzfristige Nutzung vor.

Dass die verfahrensgegenständlichen Wohnungen zur Beherbergung von Touristen und anderen Gästen genutzt wurden, ergibt sich aus der bloß kurzfristigen nächtweisen Vermietung, der Verwendung einschlägiger Plattformen für die kurzfristige Vermietung, fehlender Wohnsitzmeldungen und der Abführung der Ortstaxe (vgl. auch VwGH 11.1.2012, 2010/06/0082 wonach entscheidend für die Abgrenzung der Fremdenbeherbergung zur bloßen Wohnraumvermietung ist, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden bzw. - wenn dies nicht der Fall ist - wie die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit zu beurteilen sind, insbesondere wie das äußere Erscheinungsbild des Betriebes aussieht).

Schließlich erfordert eine „Nutzung“ iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien nach dem Wortlaut nicht unbedingt die ununterbrochene, lückenlose Vermietung, da bereits durch das zwischenzeitliche Bereithalten einer Wohnung für die kurzfristige Beherbergung von Touristen und anderen Gästen in tatsächlichen Kurzzeitvermietungslücken diese anders als unmittelbar für Wohnzwecke verwendet und dadurch bewilligungswidrig benützt wird. Die Systematik des Gesetzes streitet ebenfalls für diese Auslegung. Wird doch anhand der unterschiedlichen Begrifflichkeit in § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien im Verhältnis

zu § 119 Abs. 2a lit. b BO für Wien deutlich, dass im ersteren Fall eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungsbetriebe auch in Zeiten von kürzeren Vermietungslücken – nicht aber bei längerfristigem nicht in Zusammenhang mit der Kurzzeitvermietung stehendem Leerstand – anzunehmen ist, wird anders als im zweiten Fall doch gerade nicht auf eine tageweise bestimmte tatsächliche Vermietung abgestellt. Diese Auslegung entspricht auch der Intention der Gesetzgebung, dass Wohnraum nicht zweckentfremdet und so dem Wohnungsmarkt entzogen werden soll (vgl. die EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 37) und steht in Einklang mit der auf § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien übertragbaren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien, wonach es nach der BO für Wien bereits ausreicht, Wohnräume bloß „regelmäßig“ gegen Entgelt kurzfristig zu vermieten (VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029). Gegen diese Auslegung kann – entgegen dem Vorbringen der beschwerdeführenden Partei – nicht ins Treffen geführt werden, dass § 135 Abs. 6a BO für Wien das bloße Anbieten unter Strafe stellt; wird damit doch in Hinblick auf § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien etwa dafür Sorge getragen, auch (juristische) Personen verfolgen zu können, die allein die Tätigkeit des Anbietens (über bestimmte Plattformen) übernehmen. Erfolgt eine solche Aufspaltung wie im vorliegenden Fall nicht, tritt § 135 Abs. 6a BO für Wien hinter die Verwaltungsübertretung gemäß §§ 129 Abs. 1a, 135 Abs. 1 BO für Wien zurück. Der Gesetzgebung ist es unbenommen, durch partiell überlappende Verwaltungsstraftatbestände, die im Einzelfall verfassungskonform als unecht konkurrierend aufzulösen sind, vollzugstaugliche Maßnahmen zur effektiven Abwehr der durch Kurzzeitvermietung entstehenden Missstände vorzusehen. Vor dem Hintergrund der insbesondere an Wortlaut und Systematik anknüpfenden Auslegung ist für das Verwaltungsgericht Wien – entgegen dem Vorbringen – zudem ein Verstoß gegen die Anforderungen des § 1 Abs. 1 VStG bzw. Art. 18 B-VG und Art. 7 EMRK nicht ersichtlich.

Eine vorübergehende kurzfristige Vermietung gemäß § 119 Abs. 2a lit. b BO für Wien konnte im Tatzeitraum bereits deshalb nicht vorliegen, weil in den verfahrensgegenständlichen Wohnungen kein Wohnsitz angemeldet war (so auch die EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 32).

Eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien wurde im Tatzeitraum nicht erteilt.

Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen wurden dementsprechend gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien im Tatzeitraum ohne Ausnahmegewilligung zweckwidrig verwendet. Soweit die Wohnungen regelmäßig bzw. wiederkehrend und ausschließlich als Unterkunftsräume für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt wurden (vgl. auch VwSlg. 8327 A/1972 zur Änderung der Raumwidmung), lag im Tatzeitraum eine bewilligungswidrige Benützung iSd. § 129 Abs. 1 BO für Wien vor.

1.2. Gemäß § 129 Abs. 1 BO für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerks verantwortlich. Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Tatzeitraum war die C. GmbH.

Neben der Verantwortlichkeit des Eigentümers des Bauwerks besteht auch eine Verantwortlichkeit des Nutzungsberechtigten von Räumen vor, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Die H. GmbH ist auf Grund des vorgelegten Mietvertrags zur Nutzung sämtlicher verfahrensgegenständlicher Räume, dh. der 28 Wohnungen, berechtigt und nutzte diese auch, indem sie die Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke verwendete. Die H. GmbH wurde ferner in Punkt 3. des Mietvertrags von der Eigentümerin über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt. Damit ist – neben der Eigentümerin des Bauwerks – auch die H. GmbH für die bewilligungswidrige Benützung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen verantwortlich, was zu einer Bestrafung des Bruders der beschwerdeführenden Partei im Parallelverfahren geführt hat.

Die beschwerdeführende Partei hat – nachdem kein Fall von § 9 Abs. 2 VStG vorliegt – als handelsrechtlicher Geschäftsführer und somit als gemäß § 9 Abs. 1 VStG zur Vertretung nach außen berufenes Organ der C. GmbH dementsprechend die bewilligungswidrige Benützung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen objektivrechtlich zu verantworten.

1.3. Eine über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien hinausgehende Nutzung mehrerer Wohnungen, an die letztlich auch § 129 Abs. 1 und 1a BO für Wien anknüpft, begründet verschiedene selbständige Übertretungen im Sinne des § 22 Abs. 2 VStG, für die nebeneinander Strafen zu verhängen sind. Auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wurden insgesamt 28 Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt, wobei hinsichtlich jeder der Wohnungen ein eigenständiger Willensentschluss zur inkriminierten Nutzung von Seiten des Bruders der beschwerdeführenden Partei gegeben war, zumal diese jeweils einzeln abweichend nutzbar sind und darüber hinaus auch einzeln angeboten wurden. Darauf aufbauend ist hinsichtlich der beschwerdeführenden Partei ebenfalls davon auszugehen, dass sich ihr inkriminiertes Verhalten hier nach Wohnungen trennen lässt, und sie – ungeachtet der Vermietung auf Grund eines einheitlichen Mietvertrags – eine Erkundungspflicht bezüglich jeder einzelnen Wohnung getroffen hätte. Es liegen daher entsprechend dem Kumulationsprinzip 28 selbständige Verwaltungsübertretungen vor (vgl. VwGH 17.5.2023, Ro 2021/13/0023; 7.10.2013, 2013/17/0274).

Soweit die beschwerdeführende Partei österreichischer Staatsbürger ist, für ein österreichisches Unternehmen in Österreich Vermietungsleistungen angeboten hat, einen Mietvertrag mit einem weiteren österreichischen Unternehmen geschlossen hat und zur Person der (End-)Kunden mangels Mitwirkung des Bruders der beschwerdeführenden Partei keine näheren Daten vorliegen, kann nicht von einem grenzüberschreitenden Sachverhalt ausgegangen werden, weshalb eine grundsätzliche Prüfung der Bestrafung anhand von Art. 56 AEUV unterbleiben kann. Im vorliegenden Fall – das Straferkenntnis gegen die beschwerdeführende Partei ist auf Grundlage unionsrechtlich nicht determinierter gesetzlicher Bestimmungen ergangen – wird auch nicht Unionsrecht iSd. Art 51 GRC durchgeführt, weshalb eine Überprüfung anhand von Art. 49 Abs. 3 GRC ausscheidet. Im Übrigen bestünden insbesondere im Lichte der Judikatur des EuGH keine Bedenken gegen die Verhältnismäßigkeit der vorgenommenen Bestrafung samt Kostenausspruch, weil sie zwingenden Gründen des Allgemeininteresses – Wohnraumsicherung – entspricht, geeignet ist, die Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels – die Zweckentfremdung von Wohnraum hintanzuhalten – zu gewährleisten, und weil sie nicht über das hinausgeht, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist, bedarf es doch einer Sanktion in entsprechender Höhe um

die wirtschaftlichen Vorteile, die durch Kurzzeitvermietung entstehen, entsprechend auszugleichen; zudem entspricht der prozentmäßig bestimmte Verfahrenskostenbeitrag im Wesentlichen auch dem Aufwand der Behörden, der bei der effektiven Verfolgung von Kurzzeitvermietung anfällt (vgl. VwGH 10.12.2021, Ra 2020/17/0013 mit Verweis auf EuGH 14.10.2021, *MT*, C-231/20; EuGH 12.9.2019, *Maksimovic u. a.*, C-64/18, C-140/18, C-146/18 und C-148/18). Die im vorliegenden Verfahren vorgeschriebenen Verfahrenskosten stehen auch in Einklang mit Art. 6 EMRK (vgl. VfSlg. 20.264/2018).

2. Hinsichtlich der vorgetragenen Normbedenken genügt primär ein Verweis auf den unlängst ergangenen Ablehnungsbeschluss VfGH 6.6.2025, E 4406/2024 (nunmehr auch VfGH 17.9.2025, E 2099/2025), wonach dem Verfassungsgerichtshof keine Bedenken bezüglich der Verfassungsmäßigkeit und insbesondere der Kompetenzkonformität der §§ 119 Abs. 2a und 129 Abs. 1a BO für Wien entstanden sind, zumal die Regelung innerhalb der durch den Verfassungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung zum Kompetenztatbestand der Raumordnung aufgezeigten Grenzen liege (vgl. auch VwGH 27.8.2025, Ra 2025/05/0007). Ergänzend sei ausgeführt, dass von der beschwerdeführenden Partei vorgetragene grundrechtliche Bedenken in Hinblick auf den Gleichheitssatz, die Eigentumsfreiheit und die Erwerbsfreiheit aus Sicht des Verwaltungsgerichts Wien nicht durchschlagen können, zumal das öffentliche Interesse an der Wohnraumsicherung beträchtlich ist und die zu diesem Zweck gesetzten Maßnahmen auch als geeignet, erforderlich und insbesondere verhältnismäßig i.e.S. erscheinen, zumal die Maßnahmen schädliche Nutzungen abzuwehren vermögen, ein gelinderes Mittel nach einer längeren Beobachtungsphase samt Beschränkung der Maßnahmen allein auf Wohnzonen nicht ersichtlich ist und eine (längerfristige) Vermietung über 30 Tage hinaus weiterhin zulässig ist.

Soweit die beschwerdeführende Partei die Verfassungskonformität des § 129 Abs. 1 BO für Wien „aus dem Grunde des Verstoßes gegen das aus dem Sachlichkeitsgebot des Gleichheitssatzes abzuleitende Verbot der Haftung für Umstände, die außerhalb der Interessen- und Einflussosphäre liegen“ in Zweifel zieht, ist dem entgegenzuhalten, dass eine Verantwortlichkeit des Eigentümers (Miteigentümers) eines Bauwerks für die bewilligungsgemäße Benützung der darin gelegenen Räume nicht per se unsachlich ist. Beruht eine

verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit doch auf mehreren Voraussetzungen, die über die bloße objektive Tatbestandsmäßigkeit hinausgehen. Insbesondere erfordert die verwaltungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit des Eigentümers (Miteigentümers) eines Bauwerks ein Verschulden (§ 5 Abs. 1 VStG), das individuell anhand der ihm zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten, die Verwaltungsübertretung abzuwehren, im Verwaltungsstrafverfahren zu beurteilen ist.

Sämtliche präjudiziellen Bestimmungen sind zudem unter Anwendung der herkömmlichen Interpretationsmethoden einer Auslegung zugänglich, weshalb auch keine Bedenken im Hinblick auf Art. 18 B-VG und Art. 7 EMRK bestehen (vgl. VfSlg. 11.859/1988; 20.130/2016; 24.6.2025, G 170/2024).

Mangels entsprechender Bedenken aus dem Grund der Verfassungswidrigkeit gegen die präjudiziellen landesgesetzlichen Vorschriften kommt das Verwaltungsgericht Wien der Anregung der beschwerdeführenden Partei nicht nach, einen Prüfungsantrag gemäß Art. 140 Abs. 1 lit. a B-VG iVm. Art. 135 Abs. 4 B-VG iVm. Art. 89 Abs. 2 B-VG an den Verfassungsgerichtshof zu stellen.

3. Auch aus dem Verweis auf eine vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2023 rechtskräftig erwirkte Bewilligung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen lässt sich für die beschwerdeführende Partei nichts gewinnen. Ausweislich der vorliegenden Bewilligungen sind die verfahrensgegenständlichen Wohnungen als „Wohnung (Wohnhaus)“ bewilligt, ohne dass die Kurzzeitvermietung in irgendeiner Art und Weise mitangesprochen wäre. Mit der Bauordnungsnovelle 2023 wurde schließlich klarer konturiert, in welcher Form Wohnungen – und zwar unabhängig vom Bewilligungs- und Errichtungsdatum – genutzt werden dürfen. Aus den Gesetzesmaterialien (EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 37) leuchtet hervor, dass auch bestehender Wohnraum von den neuen Nutzungsregeln erfasst sein soll. Der Hinweis in der Beschwerde auf den in VwGH 24.2.2004, 2003/05/0234 ausgeführten Auslegungsgrundsatz („Baurechtliche Normen sind jedoch - mangels gegenteiliger gesetzlicher Anordnung - grundsätzlich dahingehend auszulegen, dass rechtmäßig errichtete Bauwerke und dem Gesetz entsprechend ausgeführte baurechtlich relevante Maßnahmen durch eine spätere



Änderung der Rechtslage nicht unrechtmäßig werden.“) geht dementsprechend ins Leere (vgl. auch VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029 zu § 7a BO für Wien). Soweit laut dem Beschwerdevorbringen aus Gründen des Vertrauensschutzes eine andere Auslegung angezeigt wäre, ist dem allein entgegenzuhalten, dass die zentrale Nutzungsart – Wohnzwecke – durch die Bauordnungsnovelle 2023 unberührt blieb und auch die Nutzung für nicht bloß kurzfristige Beherbergungszwecke weiterhin zulässig sein dürfte.

### Verschulden

1. Gemäß § 5 Abs. 1 VStG genügt, wenn eine verwaltungsstrafrechtliche Vorschrift über das Verschulden nichts anderes bestimmt, zur Strafbarkeit fahrlässiges Verhalten.

Da sich die tatbildmäßige Handlung in einem bestimmten Verhalten erschöpft, sind die angelasteten Verwaltungsübertretungen als Ungehorsamsdelikte zu qualifizieren. Im Fall, dass die jeweilige Tat nicht mit einer Geldstrafe von über EUR 50.000,– bedroht ist und das tatbildmäßige Verhalten festgestellt wurde, gilt bei derartigen Delikten gemäß § 5 Abs. 1 und 1a VStG die gesetzliche Vermutung einer fahrlässigen Tatbegehung. Es obliegt insofern dem Beschuldigten, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

2. Die beschwerdeführende Partei hat diesbezüglich kein substantiiertes Vorbringen erstattet, weshalb nicht glaubhaft gemacht werden konnte, dass ihr die Einhaltung der übertretenen Rechtsvorschrift ohne ihr Verschulden nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen wäre.

Wenn die beschwerdeführende Partei vorbringt, dem Mietvertrag sei eindeutig zu entnehmen, dass der Mieterin das Bestandsobjekt zur Wohnzwecken überlassen werde und kurzzeitige gewerbliche und touristische Vermietung nur unter Einhaltung sämtlicher einschlägiger Vorschriften zulässig sei, vermag sie damit nicht ihr mangelndes Verschulden an der rechtswidrigen Benützung der Wohnungen darzutun.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage, die weit über die Immobilienbranche hinaus Beachtung gefunden hat, und der nunmehr primären Verantwortlichkeit des Eigentümers hätte sie sich umso mehr darum bemühen müssen, Rechtsverletzungen durch Mieter zu erkennen und abzuwehren. Wesentliche Maßnahmen wären Erkundungen gewesen, die nachweislich in keiner Form, weder als Anfrage an die Mieterin, deren handelsrechtlicher Geschäftsführer der Bruder der beschwerdeführenden Partei ist, als Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde, noch als Nachschau vor Ort oder Recherche auf einschlägigen Plattformen wie booking.com oder airbnb.com getätigt wurden. Soweit die beschwerdeführende Partei ihre Erkundungspflicht in Zweifel zieht, ist dem entgegenzuhalten, dass eine solche durch die nunmehr in § 129 Abs. 1 BO für Wien festgelegte primäre Verantwortlichkeit des Eigentümers geradezu impliziert wird. Hat die beschwerdeführende Partei weder selbst noch durch Mitarbeiter – die Unternehmensstruktur wäre allenfalls an die auf Grund der gesetzlichen Vorgaben anfallenden Aufgaben anzupassen gewesen – keine Erkundungsmaßnahmen gesetzt und sich allein auf den Grundsatz pacta sunt servanda verlassen, erübrigen sich auch Ausführungen dahingehend, welcher Umfang und welche Frequenz an Erkundungen Eigentümern im Allgemeinen und der beschwerdeführenden Partei im Besonderen bei der Vermietung quasi eines gesamten Hauses zumutbar gewesen wären. Das bloße Vertrauen auf den Abschluss eines Mietvertrags – ungeachtet der Verdachtsmomente auf Grund dessen Textierung, die etwa die kurzzeitige Vermietung, die Montage von Schlüsseltresoren sowie bestimmte Beschriftungen erlaubt hat – kann ein Verschulden der beschwerdeführenden Partei nicht ausschließen.

Wie die belangte Behörde zudem treffend ausführt, hätte ein sorgfältiger, mit den rechtlichen Werten verbundener handelsrechtlicher Geschäftsführer einer Alleineigentümerin sich im Vermietungsfall Kenntnis über die insoweit zu beachtenden Vorschriften der BO für Wien und den damit zusammenhängenden Verantwortlichkeiten verschafft (vgl. VwSlg. 16.071 A/1930; VwGH 24.11.1987, 87/05/0126; 4.8.2004, 2002/08/0145).

Das Verhalten der beschwerdeführenden Partei war dementsprechend jedenfalls als fahrlässig iSd. § 5 Abs. 1 VStG zu werten (dazu näher mit zahlreichen

Judikaturnachweisen *Lewisch* in *Lewisch/Fister/Weilguni*, VStG<sup>3</sup> § 5 Rz 3 ff [Stand 1.7.2023, rdb.at]).

3. Die beschwerdeführende Partei hat die ihr zur Last gelegte Verwaltungsübertretung damit sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht verwirklicht.

### Strafbemessung

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

Nach § 19 Abs. 2 VStG sind im ordentlichen Verfahren die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Unter Berücksichtigung der Eigenheiten des Verwaltungsstrafrechts sind die Bestimmungen der §§ 32 bis 35 StGB sinngemäß anzuwenden. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und allfälligen Sorgepflichten des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

2. § 129 Abs. 1 BO für Wien schützt das Interesse an der strikten Einhaltung der Bauordnung für Wien; die Gesetzgebung hat für jede Änderung der bewilligten Raumwidmung eine Bewilligungspflicht vorgesehen, um eine allfällige Beeinträchtigung öffentlicher Interessen überprüfen und hintanhaltend zu können. Dadurch, dass eine eigenmächtige widmungswidrige Benützung erfolgte, wurde der zuständigen Behörde die Möglichkeit genommen, die Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen durch eine Überprüfung hintanzuhalten. Eine Missachtung dieser Bestimmung stellt damit einen Eingriff in ein Rechtsgut mit hoher Bedeutung dar.

§ 119 Abs. 2a und § 129 Abs. 1a BO für Wien sollen eine Zweckentfremdung von Wohnungen und Wohnraum durch Kurzzeitvermietung verhindern. Geschützt wird das öffentliche Interesse, dass Wohnungen nicht dauerhaft und uneingeschränkt

ihrem primären Zweck, nämlich der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, entzogen werden. Die Missachtung dieser Bestimmung stellt ebenfalls einen Eingriff in ein Rechtsgut mit hoher Bedeutung dar.

Das Ausmaß, in dem das geschützte Rechtsgut beeinträchtigt ist, ist im Hinblick auf die Dauer von jeweils fünf Monaten, in denen die einzelnen Wohnungen jeweils dem Wohnungsmarkt entzogen wurden, als beträchtlich einzustufen.

Zum Ausmaß des Verschuldens der beschwerdeführenden Partei ist auszuführen, dass nicht hervorgekommen ist, dass die Einhaltung der gegenständlichen Verwaltungsbestimmungen, insbesondere die Einholung von Erkundigungen, eine überdurchschnittliche Aufmerksamkeit erforderlich gemacht hätte und die Verwirklichung des Tatbestandes auch nicht aus besonderen Gründen nur schwer abwendbar gewesen wäre. Im Hinblick darauf, dass für die Erkundigungen über die bewilligungsgemäße Benützung der Wohnungen keine besonderen Anstrengungen erforderlich gewesen wären, ist das Ausmaß des Verschuldens bei der Bemessung der Strafhöhe als schwerwiegend zu berücksichtigen. Die beschwerdeführende Partei hätte lediglich die Vertragspartnerin der C. GmbH kontaktieren oder sonstige einfache Recherchen durchführen müssen.

Soweit weder die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes, die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat, noch das Verschulden der beschwerdeführenden Partei gering sind, bleibt für eine Anwendung von § 45 Abs. 1 Z 4 (letzter Satz) VStG bzw. § 33a Abs. 1 VStG kein Raum. Eine Anwendung von § 33a Abs. 1 VStG kommt zudem gemäß § 135 Abs. 7 BO für Wien nicht in Betracht.

Die beschwerdeführende Partei ist nicht unbescholten, sondern weist 28 nicht einschlägige verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen nach dem Gebrauchsabgabengesetz und dem Bundesstatistikgesetz auf.

Sonstige Milderungs- oder Erschwerungsgründe sind nicht hervorgekommen.

Bei Ungehorsamsdelikten ist das Ausbleiben eines Erfolgs nicht als mildernd zu berücksichtigen (vgl. VwGH 16.12.1998, 98/03/0222).

Es ist weiters auf Grund ihrer beruflichen Stellung und mangels von ihr getätigter näherer Angaben von äußerst günstigen Einkommens- und Vermögensverhältnissen der beschwerdeführenden Partei auszugehen. Sorgepflichten liegen für ein Kind vor, die nunmehr bei der Strafbemessung zu berücksichtigen sind.

3. Unter Bedachtnahme auf diese Strafzumessungsgründe und unter Berücksichtigung des gesetzlichen Strafrahmens ist die im unteren Bereich des Strafrahmens bemessene Geldstrafe als angemessen zu bewerten. Die von der Behörde verhängte Geldstrafe erweist sich zudem als erforderlich, um die beschwerdeführende Partei in Hinkunft von weiteren Übertretungen derselben Natur wirksam abzuhalten, zumal auch in Betracht zu ziehen ist, dass auf Grund der hohen Verdienstmöglichkeiten durch Kurzzeitvermietung Verwaltungsstrafen ansonsten eingepreist und in Kauf genommen werden könnten. Die nunmehr festgestellten Sorgepflichten fallen im Rahmen der äußerst günstigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse der beschwerdeführenden Partei nicht weiter ins Gewicht. Die Strafzumessung erfolgt zudem losgelöst vom unter der Zahl VGW-011/099/12167/2025 geführten Parallelverfahren gegen den Bruder der beschwerdeführenden Partei; in beiden Verfahren stehen die verhängten Strafen im Lichte des § 42 VwGVG nur in eine Richtung zur Disposition.

4. Vor diesem Hintergrund waren auch die gemäß § 16 VStG festgesetzten Ersatzfreiheitsstrafen als angemessen zu bewerten.

Die Ersatzfreiheitsstrafen sind in angemessener Relation zu den Geldstrafen bemessen. Maßgeblich für die Beurteilung der Verhältnismäßigkeit sind Art und Schwere der Übertretungen. Die Zweckentfremdung von Wohnungen durch deren gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke führt zu einer Verknappung des leistbaren Wohnraums in der Stadt und so zu einer künstlichen Erhitzung des Wohnungsmarktes. Vor diesem Hintergrund stellt die bewilligungswidrige Verwendung der Nutzungseinheiten ein Verhalten mit erheblicher Sozialschädlichkeit dar. Angesichts dessen sind die verhängten Ersatzfreiheitsstrafen gegen die beschwerdeführende Partei, die hier für die

Eigentümerin nicht dagegen eingeschritten ist, jedenfalls verhältnismäßig (*Weilguni* in *Lewisch/Fister/Weilguni*, VStG<sup>3</sup> § 16 Rz 8 [Stand 1.7.2023, rdb.at]).

Ferner ist die absolute Höchstgrenze des § 16 Abs. 2 Satz 2 VStG von sechs Wochen Ersatzfreiheitsstrafe nur hinsichtlich jedes einzelnen Delikts zu beachten (zB VwGH 4.2.1993, 92/18/0168), zumal die Ersatzfreiheitsstrafe gesondert für jedes Delikt zu bemessen ist (VwGH 20.6.1991, 91/19/0063). Demzufolge ist die kumulative Festsetzung einer in Summe das Ausmaß von sechs Wochen übersteigenden Ersatzfreiheitsstrafe zulässig (VwGH 30.9.1993, 92/18/0118).

### Kosten

Die Kostenentscheidung beruht auf der im Spruch zitierten Gesetzesstelle.

### Haftungsausspruch

Der Haftungsausspruch gründet sich darauf, dass gemäß § 9 Abs. 7. VStG juristische Personen für die über die zur Vertretung nach außen Berufenen verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand haften und ein solcher Fall hier unzweifelhaft vorliegt.

### Unzulässigkeit der Revision

Die 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 zur gewerblichen Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungsbetriebe. Hat sich der Verwaltungsgerichtshof doch in VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029 eingehend mit der Auslegung von § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien auseinandergesetzt und dabei auch nicht auf eine lückenlose Vermietung, sondern auf eine regelmäßige Vermietung abgestellt. Diese Rechtsprechung ist auf die im vorliegenden Fall anzuwendende, im relevanten Umfang wortidentische Regelung des § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien übertragbar; eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG liegt dementsprechend hinsichtlich der aufgeworfenen

Auslegungsfragen nicht vor (vgl. VwGH 25.7.2023, Ro 2023/11/0004) 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. Soweit das Verschulden der beschwerdeführenden Partei zu prüfen war, handelt es sich hierbei um eine Frage des Einzelfalls, die anhand einer eindeutigen Rechtslage zur Verantwortlichkeit des Eigentümers gemäß § 129 Abs.1 BO für Wien und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 5 VStG gelöst wurde (vgl. 27.2.2019, Ra 2019/05/0041; 24.1.2023, Ra 2022/11/0197).

Im vorliegenden Fall waren lediglich Fragen der Beweiswürdigung zu beurteilen, denen als regelmäßig nicht über den Einzelfall hinausreichend keine grundsätzliche Bedeutung im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG zukommt (vgl. etwa VwGH 18.8.2017, Ra 2017/11/0218). Zur Überprüfung der Beweiswürdigung ist der Verwaltungsgerichtshof im Allgemeinen nicht berufen (vgl. VwGH 24.3.2014, Ro 2014/01/0011; 28.4.2015, Ra 2014/19/0177; 17.5.2024, Ra 2022/04/0014).

Die Strafbemessung erfolgte anhand einer einzelfallbezogenen Abwägung, die nach den in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Grundsätzen vorgenommen wurde, und warf daher keine Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung auf (VwGH 9.6.2017, Ra 2017/02/0018).

## B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 340,-- 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.

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

Priv.-Doz. Dr. HOFSTÄTTER

Richter