



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-011/099/14580/2025-10
A. B.

Wien, 18.12.2025

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Priv.-Doz. Dr. HOFSTÄTTER über die Beschwerde des Herrn A. B. gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 13.8.2025, Zl. ..., betreffend Verwaltungsübertretungen nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 13.11.2025 und am 12.12.2025,

zu Recht:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde hinsichtlich der Spruchpunkte 1. und 3. bis 19. als unbegründet abgewiesen und das angefochtene Straferkenntnis bestätigt.

II. Hinsichtlich des Spruchpunkts 2. wird der Beschwerde Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 38 VwGVG iVm. § 45 Abs. 1 Z 1 VStG eingestellt.

III. Gemäß § 38 VwGVG iVm. § 64 Abs. 1 und 2 VStG beträgt der Beitrag zu den Kosten des Verwaltungsstrafverfahrens EUR 22050,- (das sind 10% der verhängten Geldstrafen).

IV. Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei einen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von EUR 44100 (das sind 20% der verhängten Geldstrafen) zu leisten.

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

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

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 13.8.2025 wurden über die beschwerdeführende Partei wegen neunzehn Übertretungen von § 135 Abs. 1 iVm. §§ 129 Abs. 1, 129 Abs. 1a, 119 Abs. 2a BO für Wien jeweils Geldstrafen idHv. EUR 12250 (Ersatzfreiheitsstrafe jeweils 3 Tage und 10 Stunden) verhängt.

2. In ihrer rechtzeitigen und zulässigen noch ohne Unterstützung ihrer späteren Rechtsvertretung eingebrachten Beschwerde bringt die beschwerdeführende Partei im Wesentlichen vor, die Firma C. GmbH habe von Anfang an ein „Apart-Hotel“ errichten wollen, die Anlage sei auch als Betriebsanlage bewilligt. Die Eigentümerin habe zudem auch baurechtliche Bewilligungen angestrebt und sei dabei teilweise erfolgreich gewesen. Die Anzahl der rechtswidrig genutzten Wohnungen im Straferkenntnis stimme nicht. Die Wohnungen im verfahrensgegenständlichen Gebäude seien seit vier Jahren nicht mehr als Wohnung genutzt worden, da sie größtenteils die laut § 119 BO für Wien notwendige Größe und Ausstattung nicht gehabt hätten. Beantragt wird die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung.

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

4. Gemeinsam mit der Vollmachtsbekanntgabe erstattete die Rechtsvertretung der beschwerdeführenden Partei eine ergänzende Stellungnahme, in der sie im Wesentlichen vorbringt, das Straferkenntnis leide an unzureichenden Ermittlungsergebnissen bzw. Feststellungs- und Begründungsmängeln. Zudem sei das Gebäude auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft mittlerweile als Betriebsanlage bewilligt und die dem Straferkenntnis zugrundeliegenden Einheiten seien seit Jahren nicht mehr als Wohnungen genutzt worden, erfüllten nicht die Mindestanforderungen – insbesondere nicht hinsichtlich der von § 119 BO für Wien geforderten Mindestgröße von 30 m² – und seien von Anfang an als Apartmenteinheiten konzipiert gewesen, weshalb kein Wohnraum entzogen worden sei. Es bestünden auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 119 BO für Wien. Diese Bestimmung sei mehrfach unbestimmt und unklar und heble die gesetzliche Regelung des § 1 Abs 2 Z 3 MRG aus, überschreite das landesrechtliche Kompetenzfeld der Raumordnung und greife in Verletzung der Eigentumsfreiheit und der Erwerbsfreiheit unzulässig in das Mietrecht ein. Zudem treffe die Regelung alle Kurzzeitvermieter, ohne Differenzierung danach, ob die Nutzung sozialschädlich sei oder ob Wohnraumangel bestehe. Die Strafbemessung sei zudem unverhältnismäßig hoch, es hätte auch keine Kumulation der Strafen erfolgen dürfen.

5. Das Verwaltungsgericht Wien hielt am 13.11.2025 und am 12.12.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung ab, an der die beschwerdeführende Partei gemeinsam mit ihrer Rechtsvertretung teilnahm. Die belangte Behörde entsandte eine informierte Vertretung.

6. Gemäß § 29 Abs. 3 VwGVG unterblieb die Verkündung der Entscheidung im Anschluss an die öffentliche mündliche Verhandlung, da die Entscheidung auf Grund der Komplexität der vorliegenden Rechtssache nicht sogleich gefasst werden konnte. Das Verwaltungsgericht Wien verwies darauf, dass die Entscheidung über die Beschwerdesache gemäß § 29 Abs. 4 VwGVG schriftlich ergehen werde. Die Parteien erklärten sich damit einverstanden und verzichteten auf die mündliche Verkündung.

II. Feststellungen

1. Die C. GmbH mit Sitz in Wien, D.-gasse, ist seit ca. 2022 und war dies zumindest im Tatzeitraum (2.7.2024 bis 20.11.2024) Alleineigentümerin der Liegenschaft und vorläufige Wohnungseigentümerin in Wien, E.-gasse, EZ ... der KG Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liegt in keiner ausgewiesenen Wohnzone. Das darauf befindliche Gebäude wurde etwa im Jahr 1900 errichtet. Die C. GmbH hat die Liegenschaft mit dem Ziel erworben, das Gebäude zu einem Apartment-Hotel umbauen zu lassen.

2. Die beschwerdeführende Partei besitzt die österreichische Staatsbürgerschaft. Sie ist seit 11.4.2022 und war dies jedenfalls im Tatzeitraum handelsrechtlicher Geschäftsführer der C. GmbH. Verantwortliche Beauftragte waren seit 11.4.2022 nicht bestellt.

3. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 23.5.2025 wurde der C. GmbH für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft eine Betriebsanlagengenehmigung zur Ausübung des Gewerbes „Gastgewerbe in der Betriebsart Beherbergung von Gästen in Ferienwohnungen“ erteilt. Der Antrag wurde am 15.3.2024 gestellt.

4. Die neunzehn im Straferkenntnis bezeichneten Räumlichkeiten (Top 1 bis Top 19) waren zumindest im Tatzeitraum als Wohnungen gewidmet. Sämtliche Räumlichkeiten sind baulich getrennt, ein eigener Zugang zum Stiegenhaus besteht, sie sind für die eigenständige Haushaltsführung mit Kochgelegenheit und Stauraum ausgestattet. Bis auf die Top 3 und die Top 7 weisen sie eine Nutzfläche von über 30 m² auf.

Am 28.3.2023 brachte die C. GmbH einen Antrag auf Umwidmung der Wohnungen in Beherbergungsstätten für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ein, der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15.3.2024 abgewiesen wurde. Am 13.11.2024 brachte die C. GmbH einen Antrag auf Umwidmung eines Wohnhauses in Beherbergungsstätte für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ein, der mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 20.12.2024 zurückgewiesen wurde.

Die Räumlichkeiten wurden bis auf die Top 2 und die Top 19 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 – soweit ersichtlich als „J.Apartments“ – inseriert. Auch nach Ende des Tatzeitraums wurde die Kurzzeitvermietung fortgesetzt.

Hinsichtlich der Top 19 konnte festgestellt werden, dass diese als Aufenthaltsraum für die Kurzzeitvermietungsgäste im Tatzeitraum gedient hat. Kurzzeitvermietet an einzelne Gäste wurde die Top 19 im Tatzeitraum nicht.

Hinsichtlich der Top 2, die im Tatzeitraum von der Tochter der beschwerdeführenden Partei bewohnt wurde, konnte die im Straferkenntnis vorgeworfene Nutzung nicht festgestellt werden.

5. Im Tatzeitraum lagen nur hinsichtlich der Top 1 und der Top 2 Wohnsitzmeldungen vor. Dass die mit Hauptwohnsitz in Top 1 gemeldeten zwei Personen diese Wohnung tatsächlich bewohnten bzw. über einen längerfristigen Mietvertrag verfügten, konnte nicht festgestellt werden. Die Top 2 wurde im Tatzeitraum von der Tochter der beschwerdeführenden Partei F. G. bewohnt.

6. Für die jeweiligen Wohnungen wurde im Tatzeitraum nicht um eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien angesucht und wurde eine solche dementsprechend bisher auch nicht erteilt.

7. Die beschwerdeführende Partei weist im Tatzeitraum sechs ungetilgte Vormerkungen auf, darunter zwei nach der Gewerbeordnung, zwei nach der Parkometerabgabeverordnung, eine nach dem KFG und eine nach § 62a Abs. 2 BO für Wien.

8. Die beschwerdeführende Partei verdient ca. EUR 2.000,-- bis EUR 3.000,-- netto monatlich und hält Geschäftsanteile an vier GmbH, ein Mehrfamilienhaus in Wien und eine Wohnung (kreditbelastet). Sie hat eine Kreditbelastung im Monat von

EUR 3.000,--, und beruft sich auf eine schwierige wirtschaftliche Lage. Sorgepflichten bestehen für seine Ehefrau sowie drei Kinder, die alle drei studieren.

III. Beweiswürdigung

1. Die obigen Feststellungen beruhen auf den Angaben der beschwerdeführenden Partei im Verfahren und den dem Verwaltungsakt einliegenden Grundbuchsauszügen (AS 317, 326) sowie Auszügen aus dem Stadtplan – Flächenwidmung (ON 12). Dass das Gebäude stets als Apartment-Hotel geplant war, hat die beschwerdeführende Partei glaubhaft vorgebracht und hat dies der Zeuge H. in der mündlichen Verhandlung bestätigt.

2. Die obigen Feststellungen beruhen auf den Angaben der beschwerdeführenden Partei im Verfahren sowie im Akt einliegenden Firmenbuchsauszügen (AS 331).

3. Die entsprechenden gewerberechtlichen Unterlagen hat die beschwerdeführende Partei vorgelegt (ON 15).

4. Die Widmung der Top 1 bis Top 19 als Wohnungen im Tatzeitraum sowie die Konfiguration der Räumlichkeiten ergeben sich aus den im Verwaltungsakt einliegenden Plänen und sonstigen Dokumenten (AS 297 ff; Beilage ./B bis ./D zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025; Beilage ./A zum Verhandlungsprotokoll vom 12.12.2025). Beilage ./B zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025 beinhaltet Konsensunterlagen aus dem 20. Jahrhundert. Aus diesen geht eine Wohnwidmung für Top 1, Top 2, Top 3, Top 4, Top 5, Top 6, Top 8, Top 9 und Top 10 (noch als gemeinsame Wohnung), Top 12 und Top 13 (noch als gemeinsame Wohnung) und Top 14 hervor. Beilage ./C zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025 beinhaltet den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 1.10.2020, mit dem ua. die Bewilligung erteilt wird, das Dachgeschoß zur Schaffung von drei Wohneinheiten in zwei Ebenen auszubauen (Top 16, Top 17, Top 18), im Erdgeschoß die Werkstätte zur Schaffung von zwei Wohnungen aufzulassen (Top 1, Top 2), wobei wie oben angeführt eine Wohnwidmung bereits davor bestanden haben dürfte, im 2. und 3. Stock nach Abmauern von Türdurchbrüchen jeweils vier anstelle der ursprünglich drei Wohnungen zu schaffen (Top 8, Top 9, Top 10, Top 11; Top 12, Top 13, Top 14, Top 15). Beilage ./C zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025 beinhaltet auch

den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 6.12.2021, mit dem die Bewilligung erteilt wird, abweichend zum Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 1.10.2020 kleinere Änderungen vorzunehmen. Der 1. Auswechslungsplan vom 27.4.2021, dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 6.12.2021 angeschlossen, ist in Beilage ./A zum Verhandlungsprotokoll vom 12.12.2025 dokumentiert; darin sind sowohl die Top 1 bis Top 18 als auch die Top 19 im Keller mit einer Wohnwidmung versehen. Dass die Top 1 bis Top 19 vor Beginn des Tatzeitraums im Sinne der rechtskräftigen Baubewilligungen ausgeführt waren, belegen der mit der Teilfertigstellungsanzeige vom 27.3.2024 von der C. GmbH übermittelte Ausführungsplan (AS 297 ff; Beilage ./C zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025), die Angaben der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung, wonach die Fertigstellungsanzeige allein wegen der Verschiebung des Liftschachts nicht akzeptiert wurde, und die dem Akt einliegenden Online-Recherchen auf Buchungsplattformen.

Der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15.3.2024 und der Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 20.12.2024 wurden in der mündlichen Verhandlung am 13.11.2025 als Beilage ./C zum Verhandlungsprotokoll genommen.

Dass Kurzzeitvermietung in der oben beschriebenen Form stattgefunden hat, hat die beschwerdeführende Partei im Verfahren für fünfzehn Wohnungen eingeräumt und angegeben, dass gewerberechtliche Genehmigungen für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nunmehr vorliegen. Über das Eingeständnis hinaus finden sich im Verwaltungsakt weitere Belege zur Kurzzeitvermietung wie Online-Recherchen und ein Aktenvermerk über einen Ortsaugenschein, im Zuge dessen die Ausstattung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft dokumentiert wurde. 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 faktisch nicht möglich aber vor dem Hintergrund des Verwaltungsstraftatbestands – dazu noch unten – auch nicht erforderlich ist.

Soweit die beschwerdeführende Partei bestreitet, dass sämtliche verfahrensgegenständliche Wohnungen in der oben beschriebenen Form kurzzeitvermietet wurden, so erweist sich dies vor dem Hintergrund der im Akt

einliegenden Beweise und den Angaben des Zeugen I. als nicht glaubwürdig, liegen im Akt doch mehrere Listen von Buchungsplattformen ein (AS 12, 134 ff), wonach auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft 18 Wohnungen – insbesondere auch die Dachgeschoßwohnungen, von denen die beschwerdeführende Partei behauptet, sie nicht angeboten zu haben – unter dem Namen „J. Apartments“ (AS 11, 304) inseriert wurden. Die beschwerdeführende Partei hat auch trotz Aufforderung keine Unterlagen (zB Buchhaltungsunterlagen, Mietverträge) vorgelegt, die ein anderes Beweisergebnis stützen könnten.

Dass zumindest fünfzehn Wohnungen auch nach Ende des Tatzeitraums noch kurzzeitvermietet wurden, hat die beschwerdeführende Partei in der mündlichen Verhandlung bestätigt.

Dass die Top 19 als Aufenthaltsraum für die Kurzzeitvermietungsgäste im Tatzeitraum gedient hat und nicht kurzzeitvermietet wurde, belegen die Online-Recherchen (AS 12, 134), die nur achtzehn kurzzeitvermietete Objekte zu Tage gefördert haben, eine Fotodokumentation (AS 308), aus der ein an der Eingangstür zu Top 19 angebrachtes Türschild „Aufenthaltsraum“ ersichtlich ist und die Angaben der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung.

Dass hinsichtlich der Top 2, die im Tatzeitraum von der Tochter der beschwerdeführenden Partei bewohnt wurde, eine wie im Straferkenntnis vorgeworfene Nutzung nicht festgestellt werden konnte, beruht letztlich auf der als hinreichend belastbar eingeschätzten Zeugenaussage der Tochter der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung. Die Online-Recherchen sowie der einmalige Ortsaugenschein im Tatzeitraum vermögen in diesem Fall die Nutzung (und nicht nur das bloße Anbieten) nicht mit der für das Verwaltungsstrafverfahren erforderlichen Sicherheit zu belegen.

5. Dass im Tatzeitraum außer für die Top 1 und die Top 2 keine Wohnsitzmeldungen vorlagen, beruht auf einer vorgenommenen Abfrage des ZMR (ON 13). Dass die mit Hauptwohnsitz in Top 1 gemeldeten zwei Personen diese Wohnung tatsächlich bewohnten und über einen längerfristigen Mietvertrag verfügten, konnte nicht festgestellt werden, weil die beschwerdeführende Partei angab, die beiden Personen nicht zu kennen und keine Unterlagen zu deren allfälligen Mietverhältnis vorlegte. Dass die Top 2 im Tatzeitraum von der Tochter der beschwerdeführenden Partei F. G. bewohnt wurde, hat diese in der mündlichen

Verhandlung angegeben; ebenso hat sie angegeben, dass im Tatzeitraum die Top 1 von keinem längerfristigen Mieter bewohnt war.

6. Das Fehlen einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien im Tatzeitraum ergibt sich aus einer Stellungnahme der zuständigen Baubehörde (Beilage ./D zum Verhandlungsprotokoll vom 13.11.2025).

7. Die verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen der beschwerdeführenden Partei sind im Verwaltungsakt dokumentiert (AS 355).

8. Die Feststellung zu den persönlichen Verhältnissen der beschwerdeführenden Partei beruht auf ihren Angaben in der mündlichen Verhandlung.

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 m² 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. 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) hinsichtlich der Top 1 und der Top 3 bis Top 19 verwirklicht hat.

1.1. Bei den neunzehn verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten handelt es sich um Wohnungen iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien, die Räumlichkeiten sind ausweislich der beigeschafften Aktenteile des Bauakts als Wohnungen gewidmet.

Neben bereits früher bestehenden Wohnwidmungen – die entsprechenden historischen Dokumente wurden bereits bei der Beweiswürdigung angeführt –

ergibt sich dies hinsichtlich aller neunzehn Wohnungen nunmehr aus dem 1. Auswechslungsplan vom 27.4.2021, der dem Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 6.12.2021 angeschlossen ist. Darin sind sowohl die Top 1 bis Top 18 als auch die Top 19 im Keller mit einer Wohnwidmung versehen. Soweit wie oben festgestellt die Top 1 bis Top 19 vor Beginn des Tatzeitraums im Sinne der rechtskräftigen Baubewilligungen ausgeführt waren, ist die Bauvollendung iSd. § 74 Abs. 1 BO für Wien vor Beginn des Tatzeitraums eingetreten (vgl. VwSlg. 15.427 A/2000; VwGH 24.6.2014, 2012/05/0173), was zur Folge hat, dass die verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten spätestens mit der Bauvollendung allesamt als Wohnungen gewidmet waren. Eine Nichterstattung der Fertigstellungsanzeige hat auf die Widmung keinen Einfluss, sondern nach dem klaren Wortlaut des § 128 Abs. 4 BO für Wien nur auf die Zulässigkeit der Benützung der Räumlichkeiten (vgl. auch *Forster*, Kommentar zur Bauordnung für Wien [2024] § 128 Rz 21).

1.2. Die Räumlichkeiten liegen nicht in einer Wohnzone iSd. § 7a BO für Wien.

1.3. Die Räumlichkeiten erfüllen allesamt die Definition der Wohnung iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien. Es bestehen 19 verschiedene baulich abgeschlossene Gesamtheiten von Räumen, die über einen eigenen Zugang zum Stiegenhaus verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts – insbesondere durch eine Kochgelegenheit – ermöglichen und über eine Wohnwidmung verfügen und somit zu Wohnzwecken bestimmt sind (vgl. auch *Forster*, Bauordnung für Wien, § 119 Rz 5 ff). Auch wenn die Nutzfläche zweier Räumlichkeiten weniger als 30 m² beträgt (vgl. § 119 Abs. 2 zweiter Satz BO für Wien), ändert dies noch nichts an deren Wohnwidmung, die sich auf eine Baubewilligung gründet, die vor Inkrafttreten der Bauordnungs-Novelle LGBI. Nr. 37/2023 rechtskräftig geworden ist, und hindert dies in weiterer Folge nicht, diese Räumlichkeiten als Wohnung iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien – und daran anknüpfend – iSd. § 119 Abs. 2a BO für Wien zu qualifizieren.

1.4. Die Wohnungen Top 1 und Top 3 bis Top 19 wurden im Tatzeitraum für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien. Dass die belangte Behörde beim vorliegenden Dauerdelikt den Tatzeitraum mit 2.7.2024 bis 20.11.2024 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 für Wien 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 Verwaltungsgerichtshofes 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 Top 1 und Top 3 bis Top 18 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 und (weitgehend) fehlender Wohnsitzmeldungen (vgl. auch VwGH 11.1.2012, 2010/06/0082 zum äußeren Erscheinungsbild eines Betriebes).

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 nicht ins Treffen geführt werden, dass § 135 Abs. 6a BO für Wien das bloße Anbieten unter Strafe stellt; wird damit doch im 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 zudem ein Verstoß gegen die Anforderungen des § 1 Abs. 1 VStG bzw. Art. 18 B-VG und Art. 7 EMRK nicht ersichtlich.

1.5. Eine vorübergehende kurzfristige Vermietung gemäß § 119 Abs. 2a lit. b BO für Wien konnte im Tatzeitraum bereits deshalb nicht vorliegen, weil in den Wohnungen Top 3 bis Top 19 kein Wohnsitz angemeldet war (so auch die EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 32) bzw. es sich bei der Wohnsitzmeldung in Top 1 um eine Scheinanmeldung gehandelt haben dürfte und die beschwerdeführende Partei über die Wohnung im Tatzeitraum verfügte.

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

1.7. Die Wohnungen Top 1 und Top 3 bis Top 19 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.

Entgegen dem Vorbringen scheidet eine Strafbarkeit nach den von der belangten Behörde angeführten Gesetzesbestimmungen nicht aus dem Grunde aus, dass eine Benützung der Wohnungen im Tatzeitraum bereits mangels Erstattung der Fertigstellungsanzeige nicht zulässig war (§ 128 Abs. 4 BO für Wien).

1.8. Differenziert zu betrachten sind die Wohnungen Top 2 und Top 19.

Hinsichtlich Top 2 konnte eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungsbetriebe nicht erwiesen werden, wurde sie doch von der Tochter der beschwerdeführenden Partei im Tatzeitraum längerfristig bewohnt. Hinsichtlich

Spruchpunkt 2. war das angefochtene Straferkenntnis dementsprechend zu beheben und das Verfahren in diesem Umfang gemäß § 38 VwGVG iVm. § 45 Abs. 1 Z 1 VStG einzustellen.

Hinsichtlich Top 19 ist im Beweisverfahren hervorgekommen, dass diese als Aufenthaltsraum für die Kurzzeitvermietungsgäste im Tatzeitraum gedient hat und nicht an einzelne Gäste kurzzeitvermietet wurde. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Wien liegt auch darin eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungsbetriebe, diente die Top 19 doch eindeutig dem von der beschwerdeführenden Partei bauordnungswidrig betriebenen Apartment-Hotel und wurde die Wohnung Top 19 wie die übrigen Wohnungen dem längerfristigen Mietmarkt entzogen.

1.9. § Gemäß 129 Abs. 1 BO für Wien ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerks verantwortlich. Alleineigentümerin der Liegenschaft und vorläufige Wohnungseigentümerin der verfahrensgegenständlichen Wohnungen im Tatzeitraum war die C. GmbH, deren handelsrechtlicher Geschäftsführer die beschwerdeführende Partei ist. Die beschwerdeführende Partei hat für die C. GmbH die Kurzzeitvermietung auch selbst vorgenommen und hat dementsprechend die bewilligungswidrige Benützung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen objektivrechtlich zu verantworten.

1.10. 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 achtzehn Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt, wobei hinsichtlich jeder der Wohnungen ein eigenständiger Willensentschluss zur inkriminierten Nutzung von Seiten der beschwerdeführenden Partei gegeben war, zumal diese jeweils einzeln abweichend nutzbar sind und darüber hinaus auch einzeln angeboten wurden. Die belangte Behörde hat zudem darauf hingewiesen, dass nach dem Normzweck des § 129 Abs. 1 BO für Wien bzw. des § 119 Abs. 2a BO für Wien jeweils auf den einzelnen Raum bzw. die einzelne Wohnung abzustellen ist. Es liegen daher entsprechend dem Kumulationsprinzip zwölf 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, in Österreich für eine GmbH nach österreichischem Recht Kurzzeitvermietungsleistungen angeboten hat und zur Person der Kunden keine näheren belastbaren 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 die ergangenen Ablehnungsbeschlüsse VfGH 6.6.2025, E 4406/2024; 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 im 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 ieS 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.

Sämtliche präjudiziellen Bestimmungen sind zudem mit den 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.

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 sinngemäß vorbringt, sie habe mehrere Anläufe für eine Umwidmung gestartet und letztlich auch eine Betriebsanlagengenehmigung erwirkt, vermag sie damit nicht ihr mangelndes Verschulden an der rechtswidrigen Benützung der Wohnungen darzutun.

Wie die belangte Behörde zudem treffend ausführt, hätte ein sorgfältiger, mit den rechtlichen Werten verbundener handelsrechtlicher Geschäftsführer einer Alleineigentümerin und vorläufigen Wohnungseigentümerin sich im Vermietungsfall Kenntnis über die insoweit zu beachtenden Vorschriften der BO für Wien und den damit zusammenhängenden Verantwortlichkeiten verschafft (vgl. VwSlg. 16071 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*, VStG³ § 5 [Stand 1.7.2023, rdb.at]).

3. Die beschwerdeführende Partei hat die ihr zur Last gelegten Verwaltungsübertretungen 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 fast fünf Monaten, in denen die einzelnen Wohnungen jeweils dem Wohnungsmarkt entzogen wurden, als durchschnittlich einzustufen.

Zum Ausmaß des Verschuldens der beschwerdeführenden Partei ist auszuführen, dass nicht hervorgekommen ist, dass die Einhaltung der gegenständlichen Verwaltungsvorschriften, 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 bewilligungsgemäße Benützung der Wohnungen keine besonderen Anstrengungen erforderlich gewesen wären, ist das Ausmaß des Verschuldens bei der Bemessung der Strafhöhe als beträchtlich zu berücksichtigen.

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 käme darüber hinaus gemäß § 135 Abs. 7 BO für Wien nicht in Betracht.

Die beschwerdeführende Partei weist sechs verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen auf. Entgegen der Annahme der belangten Behörde kann die Übertretung des § 62a Abs. 2 BO für Wien nicht als einschlägig angesehen werden, weil die bauordnungswidrige Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungsbetriebe nicht auf der gleichen schädlichen Neigung beruht, wie die mangelhafte Bauführerbestellung.

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).

Auf Grund der der Bestrafung zugrundeliegenden beruflichen Tätigkeit war von durchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnissen der beschwerdeführenden Partei auszugehen. Sorgepflichten liegen für die Ehefrau und drei Kinder vor.

3. Unter Bedachtnahme auf diese Strafzumessungsgründe und unter Berücksichtigung des gesetzlichen Strafrahmens ist die im unteren Bereich des Strafrahmens bemessene Geldstrafe je Übertretung als angemessen zu bewerten. Die von der Behörde verhängte Geldstrafe erweist sich – auch nach Wegfall eines Erschwerungsgrundes und zu berücksichtigender Sorgepflichten – 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. Bekräftigt wird diese spezialpräventive Überlegung dadurch, dass die beschwerdeführende Partei noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien angegeben hat, die meisten der verfahrensgegenständlichen Wohnungen weiterhin rechtswidrigerweise kurzzeitzuvermieten. Vor diesem Hintergrund war die Geldstrafe auch hinsichtlich der Top 19 (Spruchpunkt 19.) nicht zu reduzieren, obwohl unmittelbar durch die Verwendung als Aufenthaltsraum keine Einnahmen generiert werden konnten. Hinsichtlich der anderen Spruchpunkte war § 42 VwGVG zu beachten.

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 jedenfalls verhältnismäßig (*Weilguni* in *Lewisch/Fister/Weilguni*, VStG³ § 16 Rz 8 [Stand 1.7.2023, rdb.at]).

Ferner ist die absolute Höchstgrenze des § 16 Abs. 2 zweiter Satz VStG von sechs Wochen Ersatzfreiheitsstrafe nur hinsichtlich jeder einzelnen Übertretung zu

beachten (zB VwGH 4.2.1993, 92/18/0168), zumal die Ersatzfreiheitsstrafe gesondert für jede Übertretung 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.

Zulässigkeit der Revision

Die Revision ist insoweit zulässig, als im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Soweit ersichtlich fehlt Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage, ob die Zurverfügungstellung einer als Wohnung gewidmeten Nutzungseinheit als Aufenthaltsraum für Kurzzeitvermietungsgäste eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke iSd. § 119 Abs. 2a BO für Wien darstellt, wenn der Aufenthaltsraum nicht an einzelne Gäste kurzzeitvermietet wurde. VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029 ist nicht zu einer derartigen Konstellation ergangen.

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. Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr (ihm) noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Hinweis:

Das Verwaltungsgericht Wien ist weder zur Entgegennahme von zu begleichenden Geldstrafen noch zur Eintreibung solcher zuständig. Im Falle einer rechtskräftigen

Verhängung einer Geldstrafe wenden Sie sich bitte an die Verwaltungsbehörde (die Kontaktdaten finden Sie am angefochtenen Straferkenntnis), welche die Strafe verhängt hat!

Verwaltungsgericht Wien

Priv.-Doz. Dr. HOFSTÄTTER
Richter