



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-011/099/1929/2026-13
A. B.

Wien, 27.3.2026

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., vertreten durch Rechtsanwälte, gegen das Straferkenntnis des Magistrates der Stadt Wien vom 30.12.2025, Zl. ..., betreffend eine Verwaltungsübertretung nach der Bauordnung für Wien (BO f. Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19.3.2026,

zu Recht:

I. Gemäß § 50 Abs. 1 VwGVG wird der Beschwerde Folge gegeben, das Straferkenntnis behoben und das Verfahren gemäß § 38 VwGVG iVm. § 45 Abs. 1 Z 2 VStG eingestellt.

II. Gemäß § 52 Abs. 8 VwGVG hat die beschwerdeführende Partei keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. 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 30.12.2025 wurde über die beschwerdeführende Partei wegen einer Übertretung von § 135 Abs. 1 iVm. §§ 129 Abs. 1, 129 Abs. 1a, 119 Abs. 2a BO für Wien eine Geldstrafe idHv. EUR 8600 (Ersatzfreiheitsstrafe 2 Tage 10 Stunden) verhängt. Der Tatvorwurf lautete, dass die beschwerdeführende Partei es zu verantworten hat, dass in der Zeit von 2.7.2024 bis 1.6.2025 eine als Wohnung gewidmete Räumlichkeit entgegen § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien gewerblich für kurzfristige Beherbergungszwecke genutzt wurde, obwohl diese nur unmittelbar für Wohnzwecke oder für Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, verwendet werden dürfen und die gewerbliche Nutzung für kurzzeitige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit darstellt und auch keine Ausnahmenbewilligung nach § 129 Abs. 1a BO für Wien erwirkt wurde.

2. In ihrer rechtzeitigen und zulässigen, von einem Rechtsvertreter für sie eingebrachten Beschwerde bringt die beschwerdeführende Partei im Wesentlichen vor, es habe keine Kurzzeitvermietung, sondern nur eine Vermietung für Zeiträume von mehr als 30 Tagen stattgefunden, die beschwerdeführende Partei habe kein Verschulden, das Strafverfahren wäre gemäß § 45 Abs. 1 Z 4 VStG bzw. § 45 Abs. 1 Z 6 VStG einzustellen gewesen, es sei nach § 33a VStG vorzugehen gewesen und die Strafbemessung sei fehlerhaft erfolgt. Beantragt wird die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die Einstellung des Verwaltungsstrafverfahrens, in eventu der Ausspruch einer Ermahnung, in eventu die Herabsetzung der Strafhöhe.

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. In der Folge kam es zu einer Urkundenvorlage durch die beschwerdeführende Partei, vorgelegt wurden Buchungsnachweise aus dem Tatzeitraum. Die belangte Behörde gab zur Vorbereitung der mündlichen Verhandlung eine Stellungnahme

mit Rechtsausführungen zur Auslegung des Tatbestandsmerkmals „kurzfristige Beherbergungszwecke“ ab.

5. Das Verwaltungsgericht Wien hielt am 19.3.2026 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 D.-gasse, Wien, war im Tatzeitraum 2.7.2024 bis 1.6.2025 Nutzungsberechtigte der Räumlichkeit Wien, E.-gasse, EZ ... der KG F.. Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft liegt in keiner ausgewiesenen Wohnzone. Die beschwerdeführende Partei wurde von der Eigentümerin über die bewilligte Benützungsart der Top 21 vor Beginn des Tatzeitraums in der Form in Kenntnis gesetzt, als eine kurzfristige oder touristische Nutzung unterhalb der vertraglich gestatteten Vermietdauer von mindestens 31 Tagen ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Im Mietvertrag vom 31.12.2020, der mit 1.1.2024 auslief, war zudem angegeben, dass die Top 21 nur zu Wohnzwecken verwendet werden darf.

2. Die beschwerdeführende Partei besitzt die ungarische Staatsbürgerschaft. Sie ist seit 29.8.2018 und war dies jedenfalls im Tatzeitraum handelsrechtliche Geschäftsführerin der C. GmbH. Verantwortliche Beauftragte waren zumindest im Tatzeitraum nicht bestellt. Dass eine Hausverwaltung im Tatzeitraum bestellt gewesen wäre, konnte nicht festgestellt werden.

3. Die C. GmbH verfügt über die Gewerbeberechtigung Gastgewerbe in der Betriebsart Ferienwohnung. Am 29.4.2025 war auch die Top 21 als weitere Betriebsstätte eingetragen.

4. Die im Straferkenntnis bezeichnete Räumlichkeit (Top 21) war zumindest im Tatzeitraum laut baubehördlicher Bewilligung vom 06.02.1887, M.Z. ... als Wohnung gewidmet. Die Räumlichkeit ist baulich getrennt, ein eigener Zugang zum Stiegenhaus besteht, sie ist für die eigenständige Haushaltsführung mit Kochgelegenheit und Stauraum ausgestattet. Die Wohnfläche beträgt 28 m².

Die Räumlichkeiten wurden im Tatzeitraum nie kürzer als für 31 Tage gegen Bezahlung an Personen, deren Identität nicht weiter festgestellt werden konnte, vermietet. Vermietungen erfolgten von 28.7.2024 bis 28.8.2024 (32 Tage), 4.9.2024 bis 5.10.2024 (32 Tage), 12.10.2024 bis 30.11.2024 (50 Tage), 30.11.2024 bis 7.1.2025 (39 Tage), 10.1.2025 bis 10.2.2025 (32 Tage), 20.2.2025 bis 2.4.2025 (42 Tage), 2.5.2025 bis 3.6.2025 (33 Tage). Die Wohnung war im Tatzeitraum auch nur für mindestens 30 Nächte und damit 31 Tage und nur über die Plattform Airbnb buchbar.

In der Top 21 wurde im Tatzeitraum eine Endreinigung angeboten, aber keine laufende Reinigung. Der Gesamtpreis inkludiert Kosten für Strom, Wasser, Heizung und WLAN. Die Top 21 ist vollmöbliert und die Küche ist voll ausgestattet. Es werden Handtücher, Bettwäsche, Haarföhn, Bügeleisen, WC-Papier, Shampoo, Duschgel und Reinigungsprodukte bereitgestellt. Es gibt auch eine Check-in- und Check out-Zeit, weil Zeit für die Reinigung und Überprüfung benötigt wird

Die Vermietung erfolgt nächteweise und kann jederzeit im Monat begonnen werden. Das Entgelt wird pro Nacht berechnet, es gibt aber einen Monatsrabatt. Eine Stornierung einer Buchung ist nur 30 Tage vor Anreise für die gesamte Buchung möglich. Eine Stornierung dahingehend, dass am Ende nur ein 30 Nächte unterschreitender Zeitraum verrechnet wird, ist nicht vorgesehen und technisch nicht möglich. Bei der Buchung wird nicht abgefragt, zu welchem Zweck Personen in der Top 21 nächtigen, einige Mieter geben das aber proaktiv bekannt.

Das Check-in erfolgt über eine Schlüsselbox, es gibt keine persönliche Schlüsselübergabe. Die Gästeanzahl für die Top 21 ist beschränkt.

Gäste werden darüber informiert, dass sie sich in Wien innerhalb von drei Tagen anmelden müssen, und wird ihnen ein unterzeichneter Meldezettel vorgelegt. Ob Gäste sich tatsächlich anmelden, wird nicht überprüft.

Die automatisch erstellte deutsche Unterkunftsbeschreibung auf AirBnB spricht hinsichtlich der Top 21 von einem „Hotel“, die englische, die von der beschwerdeführenden Partei eingegeben wurde, von „apartment“.

5. Im Tatzeitraum lagen für die verfahrensgegenständliche Wohnung keine Wohnsitzmeldungen vor.

6. Für die Top 21 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 wies zum Ende des Tatzeitraums siebzehn auch derzeit noch ungetilgte verwaltungsstrafrechtliche Vormerkungen auf, darunter zwei nach dem Wiener Gasgesetz, eine nach der Gewerbeordnung, neun nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz, eine nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz, drei nach der Parkometerabgabeverordnung und eine nach der Straßenverkehrsordnung.

8. Die beschwerdeführende Partei verdient ca. EUR 2.000,-- netto monatlich und hält Geschäftsanteile an zwei GmbH und ist für ein zweijähriges Kind sorgepflichtig.

III. Beweiswürdigung

1. Die Nutzungsberechtigung der C. GmbH ergibt sich aus dem vorgelegten Mietvertrag vom 1.1.2024 (Beilage ./D zum Verhandlungsprotokoll). Dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in keiner ausgewiesenen Wohnzone liegt, hat bereits die anzeigende Baubehörde MA 37 festgehalten (AS 4) und beruht auf den einschlägigen Verordnungen zur Flächenwidmung. Dass die beschwerdeführende Partei von der Eigentümerin über die bewilligte Benützungsart Wohnung in Kenntnis gesetzt wurde, ergibt sich aus den im Akt einliegenden Mietverträgen (AS 119 f, Beilage ./D zum Verhandlungsprotokoll), und wurde von der beschwerdeführenden Partei im gesamten Verfahrensverlauf nicht bestritten.

2. Die obigen unter 2. getroffenen Feststellungen beruhen auf den Angaben der beschwerdeführenden Partei im Verfahren sowie im Akt einliegenden Firmenbuchauszügen (AS 132 f). Die Bestellung von verantwortlichen Beauftragten oder einer Hausverwaltung wurde von der beschwerdeführenden Partei nicht belegt oder auch nur behauptet.

3. Dass die C. GmbH über die Gewerbeberechtigung Gastgewerbe in der Betriebsart Ferienwohnung verfügt und die Top 21 als weitere Betriebsstätte eingetragen ist, beruht auf einem dem Akt einliegenden GISA-Auszug (AS 37 ff).

4. Die Widmung der Top 21 als Wohnung im Tatzeitraum sowie die Konfiguration der Räumlichkeiten ergeben sich aus den im Verwaltungsakt einliegenden Plänen und sonstigen Dokumenten (AS 21; ON 9). Die Wohnfläche wurde anhand des Mietvertrags vom 1.1.2024 (Beilage ./D zum Verhandlungsprotokoll) festgestellt.

Die Modalitäten, unter denen die Top 21 im Tatzeitraum auf der Plattform AirBnB angeboten wurde, wurde anhand der im Akt einliegenden Annonce (zB AS 7 ff) sowie den glaubwürdigen Angaben der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Verhandlung festgestellt.

5. Dass im verfahrensgegenständlichen Zeitraum keine Wohnsitzmeldungen für die Top 21 vorlagen, beruht insbesondere auf einer Abfrage des Melderegisters (ON 11).

6. Dass für die Top 21 im Tatzeitraum nicht um eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien angesucht und eine solche dementsprechend bisher auch nicht erteilt wurde, hat die zuständige Baubehörde auf Nachfrage bestätigt (ON 9).

7. Die verwaltungsstrafrechtlichen Vormerkungen der beschwerdeführenden Partei sind im Verwaltungsakt dokumentiert (AS 299).

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. [...]

(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.

[...]

V. Erwägungen

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

1.1. Bei der verfahrensgegenständlichen Räumlichkeit handelt es sich um eine Wohnung iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien; die Räumlichkeit ist ausweislich der beige-schafften Aktenteile des Bauakts als Wohnung gewidmet.

Die Räumlichkeit liegt nicht in einer Wohnzone iSd. § 7a BO für Wien.

Die Räumlichkeit erfüllt die Definition der Wohnung iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien. Es besteht eine baulich abgeschlossene Gesamtheit von Räumen, die über einen eigenen Zugang zum Stiegenhaus verfügt, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts – insbesondere durch eine Kochgelegenheit – ermöglicht und über eine Wohnwidmung verfügt und somit zu Wohnzwecken bestimmt ist (vgl. auch *Forster*, Bauordnung für Wien [2024], § 119 Rz 5 ff). Auch wenn die Nutzfläche der Räumlichkeit 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 2023, LGBl. Nr. 37/2023 rechtskräftig geworden ist, und hindert dies in weiterer Folge nicht, diese Räumlichkeit als Wohnung iSd. § 119 Abs. 2 erster Satz BO für Wien und – daran anknüpfend – iSd. § 119 Abs. 2a BO für Wien zu qualifizieren.

1.2. Entgegen dem Tatvorwurf wurde die Wohnung Top 21 im Tatzeitraum nicht iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt.

1.2.1. Mit der Wortfolge „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ in § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien (und in § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien) adressiert die Wiener Landesgesetzgebung das Phänomen der touristischen Kurzzeitvermietung von Wohnraum (ausführlich dazu

Schleinzer, Kurzzeitvermietung von Wohnraum über Online-Plattformen [2024]) aus raumordnungsrechtlicher Perspektive (zur kompetenzrechtlichen Einordnung vgl. VfGH 6.6.2025, E 4406/2024; 17.9.2025, E 2099/2025). Durch zivilrechtliche, gewerberechtliche oder abgabenrechtliche Rechtsvorschriften und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist das Regelungsgebiet bereits vorgeprägt, die Vorschriften der BO für Wien reihen sich hier ein, was bei der Auslegung der Wortfolge zu beachten ist, ohne dass Begrifflichkeiten unreflektiert von einem Regelungskreis in den anderen übertragen werden dürfen.

1.2.2. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Gesetzgebungskompetenzen ist es nicht verwunderlich, dass der Kurzzeitvermietungsbegriff der GewO und jener der BO für Wien nicht deckungsgleich sind. Während sich zur GewO ein bewegliches System zur gewerberechtlichen Einhegung der Kurzzeitvermietung entwickelt hat, das zahlreiche Kriterien für die Abgrenzung von der GewO unterliegender Beherbergung zu von dieser ausgenommener bloßer Wohnraumvermietung oder Privatzimmervermietung kennt (zB VwGH 3.3.2020, Ro 2019/04/0019; 28.1.2026, Ra 2025/04/0226), hat sich die Wiener Landesgesetzgebung für einen anderen Weg entschieden.

1.2.3. In Abkehr vom komplexen Begriff der Gewerbsmäßigkeit der GewO liegt eine „gewerbliche Nutzung“ iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien 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 sich wesentlich auf die Ausführungen in den Gesetzesmaterialien zu § 7a Abs. 3 BO für Wien (vgl. EB zu LG-401807-2018, Beilage Nr. 27/2018, S. 8) stützt, ist auf § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien zu übertragen.

1.2.4. Konsequenterweise dürfen somit auch die in § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien genannten „Beherbergungszwecke“ nicht im Lichte der Begriffsbestimmung des § 111 GewO ausgelegt werden, sondern werden „Beherbergungszwecke“, die nach § 119 Abs. 2a BO für Wien von „Wohnzwecken“

– ein engerer Begriff als jener der bloßen Wohnraumvermietung, der im gewerberechtlichen Zusammenhang gebräuchlich ist – zu unterscheiden sind, insbesondere nach der vertraglichen Gestaltung der Wohnraumüberlassung sowie dem äußeren Erscheinungsbild eines Betriebs zu bestimmen sein. Hierbei wird etwa in Betracht zu ziehen sein, ob die Geschäftsanbahnung über einschlägige Online-Plattformen erfolgt oder ob der Ausstattungsgrad der Räumlichkeiten eine Beherbergung im Sinne einer Übernachtung ermöglicht.

1.2.5. Die Wiener Landesgesetzgebung hat zudem einen Umstand bei der Überlassung von Wohnraum ausdrücklich zum Tatbestandsmerkmal erhoben und diesem dementsprechend bei der Abgrenzung des „Beherbergungszwecks“ vom „Wohnzweck“ die entscheidende Bedeutung beigemessen. Es ist dies die Dauer der Überlassung; von § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien erfasst sind „kurzfristige Beherbergungszwecke“.

1.2.5.1. Die Auslegung des unbestimmten Gesetzesbegriffs „kurzfristig“ wirft naturgemäß Abgrenzungsfragen auf. Nach dem Wortlaut ergibt sich bloß eine erste Annäherung, wird man doch mehrjährige Mietverhältnisse von vornherein hierunter nicht subsumieren können. Aus systematischer Sicht ist anzuerkennen, dass gemäß § 11 des Wiener Tourismusförderungsgesetzes – WTFG, LGBl. Nr. 13/1955 die Ortstaxe, mit der Maßnahmen der Tourismusförderung finanziert werden, in der Regel Gäste zu entrichten haben, die drei Monate oder kürzer ihren Aufenthalt in Wien nehmen. Auch § 119 Abs. 2a lit. b BO für Wien, der das zwischenzeitliche Homesharing bei Aufrechterhaltung des eigenen Wohnsitzes zum Gegenstand hat, stellt eine Frist von 90 Tagen auf; allerdings spricht die Aufnahme des Tatbestandsmerkmals „kurzfristig“ in die letztgenannte Bestimmung zusätzlich zur 90-Tage-Grenze eher dafür, diesem eine zeitlich einschränkende Wirkung zuzuschreiben. Soweit für § 62a Abs. 1 Z 12 BO für Wien mit Blick auf die Gesetzesmaterialien vertreten wird, unter der dort genannten „kurzfristigen“ Nutzung von Zirkuszelten und dergleichen solle eine Nutzung bis zu drei Monaten verstanden werden (*Forster*, Bauordnung für Wien [2024], § 62a Rz 44), wird man dem für die gegenständliche Auslegungsfrage keine weitere Bedeutung beimessen können. Dasselbe gilt etwa für die Halbjahresfrist in § 1 Abs. 2 Z 3 MRG, wonach derartige mitunter als „kurzfristig“ bezeichnete Mietverträge vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen sind (vgl. *Prader/Riss* in *GeKo*

Wohnrecht I² § 1 MRG Rz 125 [Stand 1.1.2025, rdb.at]), die Zwei-Monatsfrist in § 5 Abs. 2 MeldeG oder die Frist von 14 Tagen bei der „kurzfristigen Vermietung“ iSd. § 6 Abs. 1 Z 16 UStG.

1.2.5.2. Als ergiebiger erweisen sich die Gesetzesmaterialien zur Bauordnungs-Novelle 2023, LGBI. Nr. 37/2023 (EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 32). Danach ist die Kurzfristigkeit iSd. § 119 Abs. 2a lit. a (und lit. b) BO für Wien, wie einleitend festgehalten wird, „anhand der Umstände im Einzelfall zu beurteilen“; zumal keine Umstände genannt werden, ist dieser an die Judikatur zum beweglichen System bei der Abgrenzung nach der GewO erinnernde Ansatz allerdings wenig aussagekräftig. Heranzuziehen ist gleichwohl „die Judikatur des OGH, in der festgestellt wurde, dass ein Zeitraum von 2 bis 30 Tage eine kurzfristige Vermietung darstellt (vgl. zB OGH 5 Ob 59/14h)“. Wenngleich der Oberste Gerichtshof sich im zitierten Beschluss mit § 16 Abs 2 WEG – und damit erkennbar nicht mit raumordnungsrechtlichen Fragen – auseinandergesetzt hat, bildet der Verweis in den Gesetzesmaterialien einen starken Indikator dafür, eine kurzfristige Beherbergung ab einem Vertragszeitraum von 31 Tagen (30 Nächten) nicht mehr anzunehmen. Werden die Umstände des Einzelfalls mit der durch konkrete Zahlen indizierten Überlassungsdauer in Einklang gebracht, lässt sich argumentieren, dass es sich bei den 30 Tagen um keine harte Grenze handelt und eine gemischte Überlassung für teilweise kürzere und teilweise längere Zeiträume als 30 Tage je nach Lage des Sachverhalts in toto noch § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien unterstellbar ist. Werden Wohnungen allerdings ausschließlich für 31 Tage oder länger weitergegeben, sprechen ausweislich der Gesetzesmaterialien die besseren Gründe dafür, keine „Kurzfristigkeit“ iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien anzunehmen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann Gesetzesmaterialien, soweit sie den aus dem Gesetzestext und der Systematik des Gesetzes gewonnenen Interpretationsergebnissen widersprechen, zwar keine Bedeutung bei der Auslegung des Gesetzes zukommen (VwGH 24.6.2014, 2012/05/0151). Im Übrigen 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).

1.2.5.3. Das Telos des § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien sowie der damit zusammenhängenden Bestimmungen ist ausweislich der Gesetzesmaterialien die Eindämmung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch das „Phänomen der sogenannten Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke“ (EB zu LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, S. 37). Aufenthalte ab einem Monat (31 Tage) werden bei der Bekämpfung der touristischen Kurzzeitvermietung nicht primär in den Fokus rücken, zumal touristische Aufenthalte nach allgemeiner Wahrnehmung bei Städtereisen in aller Regel mehrere Tage bis wenige Wochen umfassen. Wird diese Art von Zweckentfremdung unterbunden, ist anzunehmen, dass wieder zahlreiche Wohnungen auf den ganzjährigen längerfristigen Mietmarkt gelangen. Teleologische Gründe stehen dementsprechend der Annahme der 30-Tage-Grenze nicht entgegen.

1.2.5.4. Für die 30-Tage-Grenze lassen sich ferner grundrechtliche Überlegungen ins Treffen führen. Nutzungsbeschränkungen von Wohnungen greifen sowohl in den Schutzbereich der Erwerbsfreiheit (Art. 6 StGG) als auch der Eigentumsfreiheit (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK) ein. Die Erforderlichkeit und damit letztlich die Verhältnismäßigkeit eines solchen Eingriffs wird umso schwerer zu bejahen sein, je gravierender die Verfügungsberechtigten in ihrer freien Disposition eingeschränkt werden. Im Übrigen hat § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien als Teil einer Übertretungsnorm iSd. § 44a Z 2 VStG nicht nur dem Legalitätsprinzip des Art. 18 B-VG, sondern auch dem Klarheitsgebot des Art. 7 EMRK zu genügen. Eine Auslegung nach den Gesetzesmaterialien bietet Gewähr für die hinreichende Bestimmtheit und damit Verfassungskonformität der Regelung, zumal andere Interpretationsmethoden sich nicht als ergiebig erwiesen haben. Die Überlegungen in Hinblick auf die Erwerbsfreiheit und die Eigentumsfreiheit sind zudem auf die unionsrechtlich gebotene Prüfung anhand der DienstleistungsRL übertragbar (EuGH verb Rs C-724/18 und C-727/18, *Cali Apartments*, ECLI:EU:C:2020:743).

1.2.5.5. Vor diesem Hintergrund liegt nach geltender Rechtslage keine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke iSd. § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien vor, wenn Wohnungen ausschließlich für 31 Tage oder länger weitergegeben werden.

1.3. Umgelegt auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass zwar eine gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke durch die über AirBnB erfolgte regelmäßige Überlassung der vollmöblierten und mit einigen weiteren Annehmlichkeiten (zB Handtücher, Bettwäsche, Haarföhn, Bügeleisen, WC-Papier, Shampoo, Duschgel und Reinigungsprodukte) versehenen Wohnung im Tatzeitraum zu bejahen ist. Vor dem Hintergrund der Überlassungsdauer, die im Tatzeitraum 31 Tage nie unterschritten hat, ist gleichwohl die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zu verneinen.

1.4. Damit ist ein wesentliches Tatbestandsmerkmal nicht erfüllt und die beschwerdeführende Partei hat die ihr zur Last gelegte Verwaltungsübertretung nicht begangen. Das in Beschwerde gezogene Straferkenntnis war dementsprechend zu beheben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 38 VwGVG iVm. § 45 Abs. 1 Z 2 VStG einzustellen.

1.5. Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil Rechtsprechung zur Frage fehlt, ob eine regelmäßige Nutzung einer Wohnung zu Beherbergungszwecken auch dann im Grunde des § 119 Abs. 2a lit. a BO für Wien unzulässig ist, wenn die Überlassungsdauer nie weniger als 31 Tage beträgt.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen 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/oder die ordentliche 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 soweit 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 ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien 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