



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (43 01) 4000 DW 38730  
Telefax: (43 01) 4000 99 38730  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-211/077/10380/2019/A-4  
A. GmbH

Wien, 09.6.2020

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, B.-gasse  
Gst. Nr. 1 in  
EZ 2, Kat. Gem. C.

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde der Firma A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - ..., vom 12.6.2019, Zl. ..., betreffend Bauordnung für Wien (BO),

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.

II. 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

Die Behörde hat der Beschwerdeführerin im beschwerdegegenständlichen Bescheid den Bauauftrag erteilt, die Beschwerdeführerin möge als Eigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse, die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnungen top 3, top 4, top 5, top 6 und top 7 im Sinne des § 7a Abs. 3 Bauordnung für Wien unterlassen.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde erhoben.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 8.6.2020 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt wird festgestellt:

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft Wien, B.-gasse, einschließlich des auf der Liegenschaft befindlichen mehrgeschossigen Gebäudes.

Die Bestandsobjekte bzw. Wohnungen top 3 (1. Stock), top 4 (2. Stock), top 5 (3. Stock), top 6 und top 7 (jeweils 4. Stock) werden durchgehend zur auch kurzzeitigen Miete für Touristen und für andere Personen, die für kurze Zeit eine Wohnung in Wien benötigen, angeboten und zu diesem Zweck auch vermietet bzw. angemietet. Die Beschwerdeführerin hat diese Bestandsobjekte zu diesem Zweck weitervermietet. Die Mieterin der Beschwerdeführerin wickelt diese kurzzeitigen Vermietungen mit dem Einverständnis der Beschwerdeführerin ab.

Ob im Zuge dieser kurzzeitigen Vermietungen an Touristen und an andere Personen auch Dienstleistungen wie insbesondere eine laufende Reinigung der Bestandsobjekte während aufrechter Vermietung erbracht werden, konnte nicht festgestellt werden. Den unwiderlegten Angaben der Beschwerdeführerin zufolge erfolgt lediglich eine Endreinigung und werden während der Dauer der aufrechten Vermietung keine Dienstleistungen an die Touristen und an sonstige Bewohner der Objekte erbracht. Die Dauer der Vermietung beträgt zwar typischerweise

eher weniger als 30 Tage, kann aber auch über die Dauer von 30 Tagen hinausgehen und tut dies auch je nach Verweildauer des Gastes immer wieder.

Ob die Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht oder lediglich mit Kostendeckungsabsicht erfolgt, ist nicht bekannt. Allerdings indiziert die regelmäßige Vermietung Gewinnerzielungsabsicht und wurde nicht glaubhaft gemacht, dass keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegen würde. Das Verwaltungsgericht hat die Frage der Gewinnerzielungsabsicht – ebenso wie offenbar auch die Baubehörde – als rechtlich nicht maßgeblich eingestuft und aus diesem Grund diesbezügliche Ermittlungen und Feststellungen nicht durchgeführt.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Haus, das große touristische Bedeutung hat und von zahlreichen Touristen besucht und besichtigt wird. Dies liegt auch daran, dass im gegenständlichen Haus berühmte Persönlichkeiten ... gewohnt haben.

Die Liegenschaft befindet sich im gemischten Baugebiet in einer Wohnzone. Die bestehende Wohnzone wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2005, Pr. Zl. ..., Plandokument ..., kundgemacht am 14.07.2005, festgelegt. Darüber hinaus bestand bereits seit dem Jahr 1991 eine Festlegung als Wohnzone, deren Rechtsgültigkeit von der Beschwerdeführerin bestritten wurde und vom Verwaltungsgericht für das gegenständliche Beschwerdeverfahren als nicht entscheidungswesentlich auf sich beruhen konnte.

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, dass für die in Rede stehenden Bestandsobjekte eine sogenannte „weiße Widmung“ vorliegt, die auf die Zeit vor Erlassung der Bauordnung für Wien zurückgeht.

Dazu wird festgestellt, dass mit Bescheid vom 22.02.1990, MA 37/.../88, bauliche Änderungen sowie der Umbau und Zubau bewilligt wurden und mit Bescheid vom 12.06.1995, MA 37/.../93, Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben bewilligt wurden. Bestandteil dieser Baubewilligungen sind jeweils Einreichpläne, in denen die in Rede stehenden Bestandsobjekte ausgewiesen und dabei von kleineren baulichen Änderungen betroffen sind.

Die in Rede stehenden Bestandsobjekte sind in diesen Einreichplänen jeweils als Wohnungen ausgewiesen. Sie weisen jeweils Zimmer, Küche, Bad und WC sowie einen Vorraum auf und stellen jeweils eine in sich abgeschlossene Wohn- und Wirtschaftseinheit dar.

Dass diese Bestandsobjekte jeweils als Wohnung und nicht etwa als Bestandsobjekt für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblicher Nutzung bzw. als gewerblich genutzte Fläche ausgewiesen sind, geht aus einer Reihe von Details hervor.

Ein wesentlicher Aspekt liegt darin, dass die Einreichunterlagen offenkundig nicht genehmigungsfähig gewesen wären, wenn die Einreichung auch eine gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke eingeschlossen hätte. Ein solcher weitergehender Erklärungswert der Einreichungsunterlagen hätte es erfordert, dass in den Einreichungsunterlagen auch die für kurzzeitige Beherbergungszwecke erforderlichen Sicherheitseinrichtungen insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und der Fluchtwege ausgewiesen sind. Die Einreichpläne weisen derartige Sicherheitseinrichtungen für die Beherbergung von Gästen nicht auf. Es sind auch sonst keinerlei Hinweise ersichtlich, dass die ausgewiesene Nutzung eine solche kurzzeitige Beherbergung von Gästen auf regelmäßiger Basis inkludieren würde.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt liegt darin, dass die Bezeichnung als Zimmer, als Küche etc. auch keinen Hinweis auf eine etwaige Nutzung für eine gewerbliche Gästebeherbergung beinhaltet.

Der objektive Erklärungswert der Einreichpläne ist daher dahingehend zu verstehen, dass die Rede stehenden Bestandsobjekte in den beiden genannten Einreichunterlagen jeweils als Wohnungen ausgewiesen sind.

Die Argumentation des Beschwerdeführervertreeters, dass der Begriffshof von Bezeichnungen wie „Zimmer“, „Küche“, „Bad“ und „WC“ weiter reiche und damit auch die gewerbliche Vermietung als Ferienwohnungen einschließe, ist zwar an sich richtig. Diese Argumentation über den Begriffshof geht aber für die Auslegung der Bedeutung der Einreichunterlagen ins Leere. Würde man der

Argumentation der Beschwerdeführerin in diesem Punkt folgen, dann müsste über die Weite eines solchen Begriffshofes beispielsweise auch eine Nutzung als Hotel, chemisches Labor oder als Privatspital umfasst sein, zumal auch bei solchen Nutzungen Zimmer, Küchen und Sanitärräume vorhanden sind. Die Anforderungen an eine etwaige Genehmigungsfähigkeit würden aber in diesen Fällen über das Vorhandensein von Zimmern, Küchen und Sanitärräumen hinausreichen. Den Einreichunterlagen kann daher aus Sicht des Verwaltungsgerichtes nach seinem objektiven Erklärungswert - aus der Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers - nicht der von der Beschwerdeführerin ausgeführte Bedeutungsinhalt beigemessen werden. Mit den neutralen Bezeichnungen als „Zimmer“, „Küche“, „Bad“ und „WC“ ist eine Nutzung zu Wohnzwecken ausgewiesen und nicht etwa über den Begriffshof eine Bedeutung mitumfasst, die eine andere Ausstattung des Bestandsobjekts erfordert hätte. Wäre eine andere Nutzung als für Wohnzwecke gemeint gewesen, so hätte dies zumindest in der Bezeichnung zum Ausdruck kommen müssen, um die Baubehörde in die Lage zu versetzen, das etwaige Fehlen der für eine solche besondere Nutzung erforderlichen Ausstattung als Mangel der Einreichunterlagen beanstanden oder aber sich vergewissern zu können, dass die für eine solche besondere Nutzung erforderliche Ausstattung vorhanden ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass lediglich Wohnungen ausgewiesen sind.

Die Beweiswürdigung gründet insbesondere auf der durchgeführten mündlichen Verhandlung und auf die in der mündlichen Verhandlung unmittelbar aufgenommenen Beweise, darunter insbesondere auf dem Vorbringen der Verfahrensparteien. Darüber hinaus gründet die Beweiswürdigung auf der Aktenlage, der unstrittigen und im Internet nachschlagbaren Widmung und der notorischen Tatsache, dass es sich bei dem gegenständlichen Gebäude um ein denkmalgeschütztes und touristisch bedeutsames Gebäude handelt.

In rechtlicher Hinsicht wurde erwogen:

Maßgebliche anzuwendende Rechtsgrundlagen sind einerseits § 7a Bauordnung für Wien betreffend Wohnzonen und andererseits § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien betreffend Erteilung des gegenständlichen Bauauftrages.

Gemäß § 7a Abs. 3 letzter Satz Bauordnung für Wien stellt die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine Nutzung zu Wohnzwecken dar.

Gemäß § 129 Abs. 10 Bauordnung für Wien ist jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für das eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten.

Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass für Wohnungen, die einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zugeführt werden sollen, eine baurechtliche Bewilligung erforderlich ist. Eine vorhandene Bewilligung für Wohnzwecke ist keine rechtliche Grundlage, um die betreffende Wohnung einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zuzuführen. Dies folgt insbesondere aus § 7a Abs. 3 letzter Satz Bauordnung für Wien.

Die Behörde hat in der mündlichen Verhandlung schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass im Fall eines Antrages gemäß § 60 Abs. 1 lit. a oder lit. c Bauordnung für Wien entsprechende Bewilligungen erlangt werden können, sofern das Bauansuchen ordnungsgemäß ausgearbeitet ist und sofern die Bewilligungsvoraussetzungen vorliegen. Im Vergleich zu einer Wohnung bestehen dabei erhöhte Sicherheitsanforderungen, beispielsweise eine Kennzeichnung der Fluchtwege, die in den Einreichunterlagen dargestellt sein muss, und wären die Bestandsobjekte für den Verwendungszweck „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ auszuweisen. In Betracht zu ziehen ist im Fall einer solchen Antragstellung jedoch auch die Möglichkeit, dass eine Genehmigung an § 7a Abs. 3 und Abs. 5 Bauordnung für Wien daran scheitern könnte, dass sie gegebenenfalls keiner anderen Verwendung als einer solchen für Wohnzwecke zugeführt werden darf. Die Frage, inwieweit eine Wohnung auf entsprechenden Antrag dem Verwendungszweck „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ zugeführt werden kann, ist detailliert geregelt und kann erst geprüft werden, wenn eine entsprechende

Änderung der Verwendung beantragt wird. Im gegenständlichen Beschwerdeverfahren betreffend den erteilten Bauauftrag ist die Frage der etwaigen Bewilligungsfähigkeit einer Änderung des Verwendungszweckes auf „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ nicht verfahrensgegenständlich.

Die Beschwerdeführerin hat bisher einen Antrag auf gewerbliche Nutzung der Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht gestellt. Ein solcher Antrag wäre jedoch notwendig, um die beabsichtigte Nutzung auf eine ausreichende baurechtliche Grundlage stellen zu können.

Die Beschwerdeführerin hat in der mündlichen Verhandlung ihrer Sorge Ausdruck verliehen, dass sie die benötigte Bewilligung, die Bestandsobjekte für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich nutzen zu können, nicht in ausreichendem Umfang erhalten würde, weil gemäß § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 % der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, betragen müssten. Die für kurzfristige Beherbergungszwecke vermieteten Bestandsobjekte würden jedoch diese Schwelle von 20 % überschreiten.

Dazu ist rechtlich auszuführen, dass die Sorge der Beschwerdeführerin, die von ihr benötigte Bewilligung möglicherweise nicht erhalten zu können, für das gegenständliche Beschwerdeverfahren keine rechtliche Relevanz hat. Die Frage, ob und in welchem Ausmaß die Beschwerdeführerin die von ihr benötigte Bewilligung erhalten kann, ist gegebenenfalls im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, nicht aber im Verfahren betreffend den gegenständlichen Bauauftrag.

Dazu ist schließlich auszuführen, dass die Beschwerdeführerin selbst in der mündlichen Verhandlung ihre Sorge, die benötigte Bewilligung möglicherweise nicht erhalten zu können, durch zwei Argumente, die prima facie zumindest nicht chancenlos erscheinen, selbst relativiert, wenn nicht sogar entkräftet hat.

Das erste Argument der Beschwerdeführerin bestand darin, dass den Ausführungen der Beschwerdeführerin zufolge im gegenständlichen Gebäude

eine ausreichende Wohnqualität ohnedies nicht gegeben sei, da der Besuch und die Besichtigung des Gebäudes durch Touristen dafür zu hoch seien. Dies ist eine Sachverhaltsfrage. Sollte diese Sachverhaltsvorbringen der Beschwerdeführerin zutreffen, so wäre kein Hindernis ersichtlich, warum die Beschwerdeführerin ihr Problem nicht durch ein entsprechendes Bauansuchen lösen können sollte.

Das zweite Argument der Beschwerdeführerin bestand darin, dass die gegenständliche Wohnzone erst durch den Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005, Pr. Zl. ..., rechtswirksam geworden sei und damit die Einschränkung der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke auf maximal 20 % für sie nicht wirksam geworden sei und sie eine nach wie vor bestehende „weiße Widmung“ im Sinne einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke präzisieren könne. Auch dies würde jedoch im Hinblick auf die erforderlichen Sicherheitsstandards, die in diesem Fall von der Beschwerdeführerin darzustellen wären, eines Bauansuchens der Beschwerdeführerin bedürfen. Es ist nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens, festzustellen, ob eine solche Argumentation der Beschwerdeführerin Aussicht auf Erfolg hat oder nicht.

Zusammenfassend ist daher diesbezüglich festzustellen, dass es erst eines entsprechend ausgearbeiteten Bewilligungsantrages der Beschwerdeführerin bedarf, um - seitens der zuständigen Baubehörde - prüfen zu können, ob die gegenständlichen Wohnungen für eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke umgewidmet und eine diesbezügliche Baubewilligung erteilt werden kann. Es handelt sich dabei keinesfalls um eine bloße Umwidmung, sondern um eine Baugenehmigung, die auch darüber hinausgehende Änderungen wie insbesondere eine Anpassung der Sicherheitsstandards (zum Beispiel Fluchtwege) umfassen müsste.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die vorhandene Widmung als „weiße Widmung“ umfassender sei und damit jedenfalls auch eine „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ umfassen würde, ist bereits deswegen nicht zu folgen, weil die gegenständlichen Bestandsobjekte für andere Nutzungen als für eine Wohnnutzung gar nicht ausgestattet sind und eine den Bauvorschriften nicht entsprechende Nutzung auch von einer älteren Widmung



nicht umfasst sein kann. So ist beispielsweise aus den Einreichunterlagen klar erkennbar und unstrittig, dass die Wohnungen über keine geschlossene Be- und Entlüftung über Dach verfügen und daher die Nutzung der „Küche“ keine Nutzung für gastgewerbliche Tätigkeiten umfassen kann. Es wird nicht verkannt, dass die Beschwerdeführerin auch gar nicht behauptet hat, eine Nutzung der „Küchen“ für gastronomische Zwecke wäre von der „weißen Widmung“ umfasst. Es wäre aber nicht vertretbar, der vorhandenen Widmung einen Bedeutungsinhalt etwa als „Küche“ für gastronomische Nutzung beizumessen, wenn die Ausstattung der Küche erkennbar einer solchen Nutzung nicht entspricht. Genau die gleiche Argumentation trifft auch auf die von der Beschwerdeführerin behauptete Widmung für die „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ zu. Zwar würde die letztgenannte Nutzungsart offenkundig keine Be- und Entlüftung über Dach erfordern, wie dies etwa bei der Nutzung für gastronomische Zwecke der Fall wäre, dafür wären jedoch andere Ausstattungselemente wie insbesondere eine Kennzeichnung der Fluchtwegsituation erforderlich, die den Einreichunterlagen zufolge jedoch ebenfalls nicht vorhanden sind. Allein das Fehlen der für die „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ erforderlichen Ausstattung in den Bestandsplänen reicht daher bereits aus, um davon ausgehen zu können, dass der Konsens eine Nutzung zu Wohnzwecken entspricht, zumal die Ausstattung einer Nutzung als Wohnung und gerade nicht einer „gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ entspricht.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass das Verwaltungsgericht unter einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke Folgendes versteht:

Der Begriff „gewerblich“ ist in baurechtliche Hinsicht auszulegen und somit keinesfalls mit „gewerblich“ im Sinne des Gewerberechtes gleichzusetzen. „Gewerblichkeit“ im Sinne des Gewerberechtes würde unter anderem voraussetzen, dass zur bloßen Vermietung noch Dienstleistungen während des aufrechten Bestandes der Vermietung hinzutreten, wie zum Beispiel eine laufende Reinigung der Wohnungen während der Vermietung, das Waschen von Wäsche, das Machen der Betten etc. Darüber hinaus setzt „Gewerblichkeit“ im Sinne des Gewerberechtes voraus, dass die Tätigkeit nicht im Rahmen einer - als

solche vom Gewerberecht ausgenommenen – „häuslichen Nebenbeschäftigung“ erfolgt. Für das Baurecht sind diese Kriterien der „Gewerblichkeit“ nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes ohne Relevanz.

„Gewerblichkeit“ im Sinne des Baurechtes liegt daher auch dann vor, wenn die Bestandsobjekte regelmäßig für kurzfristige Beherbergungszwecke vermietet werden, auch wenn während der Vermietungsdauer keine Dienstleistungen an den Gast erbracht werden. Darüber hinaus ist es auch nicht Aufgabe der Baubehörde, Ermittlungen dahingehend anzustellen, ob die jeweilige Tätigkeit auf Gewinnerzielungsabsicht gerichtet ist oder etwa für karitative oder gemeinnützige Zwecke erfolgt oder nur Kostendeckung anstrebt. Die Frage der Gewinnerzielungsabsicht ist zwar ein Kriterium für die „Gewerblichkeit“ im Sinne des Gewerberechtes und, mit durchaus anderem Bedeutungsinhalt als im Gewerberecht, im Sinne der Bundesabgabenordnung. Die Frage der Gewinnerzielungsabsicht ist jedoch nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes für das Vorliegen von „Gewerblichkeit“ im Sinne des Baurechtes ohne rechtliche Relevanz. Etwaige Sachverhaltsfeststellungen dahingehend, ob mit der „gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ die Absicht verfolgt wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, und ob daher Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, konnten daher unterbleiben. Darüber hinaus wäre ohnedies von der widerlegbaren Vermutung auszugehen gewesen, dass „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ bis zur etwaigen Glaubhaftmachung des Gegenteils mit Gewinnerzielungsabsicht erfolgt.

Unter „Kurzfristigkeit“ versteht das Verwaltungsgericht eine Vermietungsdauer von typischerweise bis zu etwa 30 Tagen, auch wenn einzelne Vermietungen über diese Zeitspanne hinaus reichen sollten. Eine Vermietung mit der Zielgruppe „Touristen“ stellt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes eine solche kurzzeitige Vermietung dar, weil Touristen Ferienwohnungen typischerweise für den Zeitraum unter 30 Tagen anmieten und längere Mietdauern die Ausnahme sind.

Etwaige verfassungsrechtliche Probleme sind für das Verwaltungsgericht bereits deswegen nicht ersichtlich, weil sich die Beschwerdeführerin zunächst mittels eines entsprechend ausgearbeiteten Antrags auf Baubewilligung bemühen

müsste, die entsprechende Bewilligung zu erhalten, und erst dann konkret beurteilt werden könnte, ob überhaupt Genehmigungshindernisse bestehen und worin diese gegebenenfalls liegen. Die Ausarbeitung eines entsprechenden Bewilligungsantrages durch die Beschwerdeführerin stellt auch keinen unzumutbaren Aufwand dar, zumal es ohnedies notwendig ist, dass sich die Beschwerdeführerin mit der Frage auseinandersetzt, welche zusätzlichen Sicherheitsanforderungen zum Zwecke einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke getroffen werden müssen. Aus Sicht des Verwaltungsgerichtes geht es nicht an, eine solche gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zu betreiben, ohne eine solche der Behörde gegenüber deklariert und die zu diesem Zwecke erforderlichen zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen dargestellt und umgesetzt zu haben.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass der beschwerdegegenständliche Bescheid bereits deswegen rechtswidrig sei, weil die Festlegung einer angemessenen Frist, dem Auftrag zu entsprechen, fehle, ist entgegenzuhalten, dass bei Unterlassungen der gegenständlichen Art die Festlegung einer Frist nicht angebracht wäre. Die beauftragte Unterlassung erfordert ein Tätigwerden „ohne unnötigen Aufschub“. Eine genaue Frist, bis wann die Unterlassung begonnen und bis wann sie abgeschlossen sein muss, kann nicht gesetzt werden, da es vom jeweils zu setzenden Schritt abhängt, ob dieser „ohne unnötigen Aufschub“ erfolgt ist. So wird beispielsweise die Gewerbetätigkeit für die weitere Vermietung sofort eingestellt werden können, eine Schlüsselübergabe an anreisende Gäste hingegen noch etwas länger möglich sein und die Frist für die Beherbergung von Gästen, die ihren Urlaub bereits angetreten haben, über die Frist für neue Schlüsselübergaben hinausreichen. Wenn die Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung eine Frist von drei Monaten als angemessen bezeichnet hat, so kann mit einer derart langen Frist nach Einschätzung des Verwaltungsgerichtes nur die abgeschlossene Beendigung der Tätigkeit in dem Sinne gemeint sein, dass bis dahin alle Gäste die Wohnungen auch bereits verlassen haben. Eine schrittweise Umsetzung „ohne unnötigen Aufschub“, bei der zuerst Gewerbetätigkeit eingestellt und keine Buchungen mehr entgegengenommen werden, danach keine Schlüssel mehr übergeben und bereits erfolgte Buchungen storniert und erst in einem letzten Schritt bereits bezogene Wohnungen geräumt zurückgestellt werden, wäre insoweit durchaus

angemessen. Hätte die Behörde eine konkrete Frist gesetzt, so wäre vielmehr unbestimmt gewesen, welche Maßnahmen bis Fristablauf gesetzt werden müssen. Es wäre offenkundig unsachlich, wenn die Ferienwohnungen beispielsweise eine Woche vor Fristablauf noch beworben und gebucht werden könnten und mit Fristablauf, eine Woche später, sämtliche Gäste ihren Aufenthalt abbrechen und die Ferienwohnungen verlassen müssten. Das Vorbringen, dass die Behörde eine Frist hätte setzen müssen, geht insoweit ins Leere.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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 das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht/ eine solche Rechtsprechung fehlt/ die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

### 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 240,-- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

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.