



**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

GZ: VGW-111/055/6653/2024-9  
A. GmbH

Wien, 3. September 2024

... Wien, B.-Gasse ONr. 33 (u.a.)  
EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalts GmbH in D., vom 13. Mai 2024 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 2. Mai 2024, Zl. ..., mit dem ein auf § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien gestütztes Ansuchen abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 9. Juli 2024

zu Recht:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine 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 dem angefochtenen Bescheid vom 2. Mai 2024, ZI. ..., wies der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, (im Folgenden: belangte Behörde) ein am 9. April 2024 eingebrachtes Ansuchen der A. GmbH (im Folgenden: beschwerdeführende Gesellschaft) um Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) ab.

Zur Begründung hielt die belangte Behörde in diesem Bescheid fest, dass nach einer Stellungnahme der Stadt Wien – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Magistratsabteilung 50) Wohnbaufördermittel für die Errichtung der Wohnung in Anspruch genommen worden seien.

2. Gegen diesen – ihr am 6. Mai 2024 (elektronisch) zugestellten – Bescheid erhob die beschwerdeführende Gesellschaft mit Schriftsatz vom 13. Mai 2024 – welcher am selben Tag per E-Mail bei der belangten Behörde eingebracht wurde – in rechtsfreundlicher Vertretung Beschwerde.

In dieser bringt die beschwerdeführende Gesellschaft vor, dass nach der Stellungnahme der Magistratsabteilung 50 lediglich eine „Sanierungsförderung“ gewährt worden sei, bei der es sich begrifflich um keine Förderung für die Errichtung eines Wohnhauses handle. Nach dem klaren Gesetzeswortlaut stünden alleine Wohnbaufördermittel, die für die „Errichtung“ gewährt würden, einer Bewilligung entgegen. Dies sei in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Wohngebäude, bei dem es sich um ein Gründerzeithaus handle, welches nie zerstört worden sei, nicht anzunehmen.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Akt (mit Beschwerde) am 16. Mai 2024 einlangte.

4. Am 9. Juli 2024 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die anwesenden Parteien ihre Standpunkte darlegten. Am Ende der Verhandlung erklärte der erkennende Richter das Ermittlungsverfahren gemäß § 17 VwGVG iVm

§ 39 Abs. 3 AVG für geschlossen und die Verfahrensparteien verzichteten auf eine mündliche Verkündung des Erkenntnisses.

## II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Die beschwerdeführende Gesellschaft stellte durch ihre rechtsfreundliche Vertretung mit Schriftsatz vom 15. Februar 2024, welcher am 9. April 2024 bei der belangten Behörde einlangte, unter gleichzeitiger Vorlage mehrerer Beilagen einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung iSd § 129 Abs. 1a BO hinsichtlich der Wohnung „Top 2“ des Wohnhauses auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C.. Diese Liegenschaft steht auf Grund eines Einantwortungsbeschlusses vom 20. Jänner 2017 im Alleineigentum des Herrn F. G..

2. Für die Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, ist keine Wohnzone verordnet.

3. Mit Bescheid vom 11. Jänner 1994, Zl. ..., sicherte die Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Herrn H. G. gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 sowie § 43 Abs. 1 und § 45 iVm § 37 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989), LGBl. 1989/18, iVm § 3 Abs. 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung LGBl. 1992/37 nicht rückzahlbare Beiträge sowie Annuitätenzuschüsse zu einem Darlehen für eine Sockelsanierung des Gebäudes auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, EZ ..., Kat. Gem. C., in dem Wohnungen der Kategorie D überwogen, zu. Die dabei zugesicherten Annuitätenzuschüsse bezogen sich zum einen auf hausseitige Sanierungsmaßnahmen (mit einem Finanzierungsvolumen von S 3.467.250,-) und zum anderen auf wohnungsinnenseitige Sanierungsmaßnahmen (mit einem Finanzierungsvolumen von S 600.750,-).

Diese Zusicherung wurde im Folgenden tatsächlich in Anspruch genommen, um Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, durchzuführen. Im Rahmen der geförderten Sanierungsmaßnahmen erfolgte unter anderem eine Zusammenlegung der Wohnungen „Top 1“ und „Top 2“, bei denen es sich jeweils um Wohnungen der Kategorie D

handelte, zur Wohnung „Top 2“, welche nach der Sanierung der Kategorie A zuzuordnen war. Mit 31. März 1999 erfolgte eine Endabrechnung der geförderten Maßnahmen.

4. Demgegenüber wurde für das Gebäude auf der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, weder eine Förderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gewährt.

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde in elektronischer Form, an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einholung einer Stellungnahme der Magistratsabteilung 50, Einsichtnahme in das Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 9. Juli 2024, in deren Rahmen die anwesenden Parteien ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig.

2. Die Feststellung, wonach für die Liegenschaft Wien, B.-Gasse ONr. 33 / E.-gasse ONr. 10, keine Wohnzone verordnet ist, ergibt sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in den am 27. Juni 2001 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. ... (Pr. ...).

3. Die Feststellungen zum Ansuchen vom 15. Februar 2024 ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das im Akt einliegende Dokument, auf dem ein Eingangsvermerk der belangten Behörde angebracht ist.

4. Die Feststellungen zu den in Anspruch genommenen Wohnbaufördermitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz sowie zur fehlenden Förderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds ergeben sich aus den von der belangten Behörde und vom Verwaltungsgericht Wien eingeholten Auskünften der Magistratsabteilung 50 vom

19. April 2024 und vom 8. Juli 2024 sowie aus den von Seiten der Magistratsabteilung 50 vorgelegten Unterlagen (Bescheid vom 11. Jänner 1994, ZI. ..., Schlussprüfbericht vom 9. März 1999 und Endabrechnung vom 31. März 1999). Diese Unterlagen wurden im Rahmen der mündlichen Beschwerdeverhandlung mit den Parteien erörtert, wobei sich keine strittigen Punkte ergaben (vgl. die Seiten 2 f. des Verhandlungsprotokolls vom 9. Juli 2024).

#### IV. Rechtliche Beurteilung

1. Da sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Wohnzone befindet, ist die beabsichtigte Kurzzeitvermietung nicht nach den Vorgaben in § 7a Abs. 3 letzter Satz iVm Abs. 5 BO zu beurteilen, sondern nach den im Zuge der Novelle LGBl. 2023/37 neu geschaffenen Regelungen des § 129 Abs. 1a BO, auf die sich auch der verfahrensgegenständliche Antrag bezieht.

2. Nach dieser Bestimmung des § 129 Abs. 1a BO ist die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b BO hinaus nach dem 1. Juli 2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen.

Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist nach der genannten Gesetzesstelle 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 den Widmungskategorien „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 iSd § 119 Abs. 2 und 2a BO genutzt wird und 4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1 BO) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Nach dem vorletzten Satz des § 129 Abs. 1a BO ist dem Antrag die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen

und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach dem letzten Satz der Bestimmung können nach Ablauf der Befristung bei Vorliegen der Voraussetzungen neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

3. Die Gesetzesmaterialien (Beilage Nr. 21/2023, Erläuternde Bemerkungen, 37 f.) führen zu diesen Anordnungen in § 129 Abs. 1a BO wie folgt aus:

„Das Phänomen der sogenannten Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke tritt in den vergangenen Jahren verstärkt auf und führt dazu, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt für die Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft entzogen werden.

[...]

Die bestehende Rechtslage reichte nicht aus, um das Ziel, Wohnungen und Wohnraum vor Zweckentfremdung durch die Kurzzeitvermietung zu schützen, zu erreichen. Das bestehende Verbot der Kurzzeitvermietung beschränkt sich nur auf Wohnzonen. Da jedoch auch außerhalb von Wohnzonen ein öffentliches Interesse daran besteht, dass Wohnungen nicht dauerhaft und uneingeschränkt ihrem primären Zweck, nämlich der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, entzogen werden, sondern vielmehr der Bevölkerung angemessener und leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen soll, wird eine weitere Einschränkung normiert, gemäß der die Zweckentfremdung von Wohnungen über die gesetzlich definierten Wohnzwecke hinaus nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei Vorliegen einer entsprechenden Ausnahmegewilligung zulässig ist. Kurzzeitvermietung in Wohnungen soll nicht generell verboten werden. Es werden aber bestimmte Widmungskategorien von der Möglichkeit ausgeschlossen, in denen Kurzzeitvermietung nicht dem Widmungszweck entspricht. Darüber hinaus soll auch gebäudebezogen darauf geachtet werden, dass alle Miteigentümer\*innen mit dieser Form der Nutzung einverstanden sind und ein gewisser Anteil an kurzzeitig vermieteten Wohnungen nicht überschritten wird.

Keine Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn sich eine Wohnung in der Wohnzone befindet. Dies entspricht der bereits jetzt geltenden Rechtslage, wonach § 7a Abs. 3 letzter Satz die gewerbliche Nutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke verbietet. Gleiches gilt für Wohnräume in den Widmungskategorien Kleingartengebiete und Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen. Diese Widmungskategorien gehören zur Kategorie der Erholungsgebiete und dienen der gärtnerischen Nutzung, der individuellen Erholung oder dem Wohnen, jedoch nicht der erwerbsmäßigen Nutzung (§ 2 Abs. 1 WKIG 1996). Weiters soll die Zweckentfremdung von Wohnungen ausgeschlossen werden, wenn diese mit Fördermitteln errichtet wurden, weil eine Nutzung für die kurzfristige gewerbliche Beherbergung dem Ziel der Förderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets eindeutig zuwiderläuft.

[...]“

4. Gemäß Art. IV Abs. 3 der Novelle LGBl 2023/37 trat diese am 14. Dezember 2023 in Kraft.

5. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist die belangte Behörde im vorliegenden Fall zu Recht von der Erfüllung des Ausschlussstatbestandes gemäß § 129 Abs. 1a Z 2 BO ausgegangen: Wenngleich sich das Gesetz an dieser Stelle auf die „Errichtung“ einer Wohnung bezieht (für die keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sein dürfen) und Ausnahmetatbestände im Allgemeinen restriktiv auszulegen sind, so ist doch anzunehmen, dass der in § 129 Abs. 1a Z 2 BO verwendete Begriff der „Errichtung“ über die erstmalige Erbauung einer Wohnung (als Teil eines Gebäudes) hinausgeht und auch die „Schaffung“ bzw. „Herstellung“ einer neuen Wohnung durch Zusammenlegungsmaßnahmen umfassen soll (etwa um – wie im vorliegenden Fall – eine Aufwertung der Kategorie zu erreichen). Diese Interpretation wird auch dadurch gestützt, dass das Gesetz in § 129 Abs. 1a Z 2 BO auf die „Errichtung der Wohnung“ und nicht auf die „Errichtung des Gebäudes“ (bzw. Wohngebäudes) abstellt.

Hierbei bleibt es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ohne Relevanz, dass das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989), LGBl. 1989/18, zwischen „Wohnbauförderungen“ (I. Hauptstück) und der „Förderung der Wohnhaussanierung“ (II. Hauptstück) unterscheidet, zumal nicht erkennbar ist, dass sich der Begriff „Wohnbaufördermittel“ in § 129 Abs. 1a Z 2 BO an der Terminologie des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes orientiert. Vielmehr scheint der Wiener Landesgesetzgeber in Bezug auf den Tatbestand des § 129 Abs. 1a Z 2 BO durch die Unterlassung einer näheren Präzisierung (wie etwa durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Gesetz) eine bewusst offenere Formulierung gewählt zu haben, die zum Beispiel auch Förderungen nach anderen Gesetzen miteinschließt (wie etwa nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBl. 1948/130, nach dem Bundesgesetz betreffend die Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBl. 1921/252, oder nach sonstigen Vorgängergesetzen des geltenden Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes).

Diese Annahme wird auch durch die Ausführungen in den oben zitierten Gesetzesmaterialien gestützt, welche noch allgemeiner als der Gesetzestext von „Fördermitteln“ sprechen und davon ausgehen, dass mit der Regelung „die Zweckentfremdung von [mit Fördermitteln errichteten] Wohnungen ausgeschlossen werden [soll]“ – „weil eine Nutzung für die kurzfristige gewerbliche Beherbergung dem Ziel

der Förderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets eindeutig zuwiderläuft.“ Vor diesem Hintergrund scheint es durchaus in der Absicht des Gesetzgebers gelegen, auch im Fall einer die konkrete Wohnung erfassenden „Sockelsanierung“ (bei einer solchen handelt es sich nach der Definition in § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 um „die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen“) den Ausschlussstatbestand nach § 129 Abs. 1a 2 BO zur Anwendung zu bringen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz grundsätzlich von einem einheitlichen Begriff der geförderten Wohnung ausgeht (vgl. § 2 Abs. 6 und § 34 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989).

6. Die ordentliche Revision ist insofern zulässig, als noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Fragen vorliegt, ob auch die Schaffung einer neuen Wohnung im Zuge von Sanierungsmaßnahmen unter die Begrifflichkeit „Errichtung der Wohnung“ iSd § 129 Abs. 1a Z 2 BO fällt und ob eine für Sanierungsmaßnahmen gewährte Förderung unter den Begriff „Wohnbaufördermittel“ iSd § 129 Abs. 1a Z 2 BO zu subsumieren ist. Hierbei erscheint die Rechtslage nicht in einem solchen Maß eindeutig zu sein, dass trotz fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu verneinen (und von der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision auszugehen) ist.

### Rechtsmittelbelehrung

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 im Fall der Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall der ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt Österreich zu entrichten.

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. 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

Dr. Forster