



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/11856/2024-6
MMag. A. B.

Wien, 6.11.2024

GZ: VGW-111/V/077/11857/2024
DDipl.-Ing. C. D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., E.-gasse 5
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. F.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde der Frau MMag. A. B. und des Herrn DDipl.-Ing. C. D. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 14.08.2024, Zl. ..., mit welchem das eingebrachte Ansuchen vom 10.07.2024 gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG werden die Beschwerden abgewiesen und wird der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 14.08.2024 das von den Beschwerdeführern am 10.07.2024 eingebrachte Ansuchen „für Widmungsänderung der Wohnung Tür N. 1 in der Wohnzone“ gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben und im Wesentlichen ausgeführt, sie hätten die Änderung der Raumnutzung gemäß § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien beantragt und der Antrag sei vollständig sowie alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen angeschlossen.

Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Es wurde am 21.10.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Diese hat im Wesentlichen folgenden Inhalt:

„Auf Frage des Verhandlungsleiters (VL) erläutern die Beschwerdeführer(B)F, dass nicht nur die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke beantragt werden sollte, sondern darüber hinaus auch die gewerbliche Nutzung allgemein.

Der VL fragt die BF, was präzise von der gewerblichen Nutzung allgemein alles umfasst sein soll.

Die BF legen dar, außer an die Vermietung für kurzfristige Beherbergungszwecke sei auch an klassische Geschäftsräume gedacht. Darunter werde ein Verkauf von Waren im Sinne eines klassischen Einzelhandels verstanden. Eine Festlegung auf eine bestimmte Produktpalette sei noch nicht erfolgt. Es könne sich beispielsweise um einen Einzelhandel mit Gewand, mit Porzellanwaren oder auch mit anderen Produkten handeln. Die Frage, ob auch ein Lebensmittelhandel angedacht sei, wird von den BF verneint.

Auf die Frage, wie es hinsichtlich einer etwaigen, aufgrund der Produktgruppe erforderlichen Klimatisierung oder etwaiger, aufgrund der Produktgruppe erforderlichen Brandschutzmaßnahmen aussehe, geben die BF an, dass sich diese Frage noch nicht gestellt habe, weil es zunächst nur um die Umwidmung an sich gehe.

Die Behördenvertreter (BehV) gibt auf Frage des VL an, dass der gegenständliche Antrag aus ihrer Sicht zu unbestimmt sei. In einem Antrag sei lediglich möglich, entweder eine Bewilligung für die gewerbliche Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken oder eine Bewilligung für die Nutzung

zu Geschäftszwecken als Einzelhandelsbetrieb zu beantragen. Es sei aber möglich, beide Nutzungsänderungen nebeneinander zu beantragen, gegebenenfalls beide Bewilligungen einzuholen und in weiterer Folge zu entscheiden, ob man die eine oder die andere Bewilligung realisiert.

Auf Frage des VL erläutern die BF, die gegenständliche Wohnung liege im Mezzanin und sei zur E.-gasse hin ausgerichtet. Die MA 37 habe das gesamte danebenliegende Gebäude gemäß § 7a BO für Wien umgewidmet. Im Nebengebäude würden demnach jedenfalls mehr als 20 Wohnungen der Kurzzeitvermietung zugeführt werden. Dies führe vor allem auch in der Nacht zu erheblicher Lärmbelästigung insbesondere durch ständiges Anreisen und Abreisen. Dies könne man sich so vorstellen, dass Türen geschlagen, laut gesprochen, Rollenkoffer laut bewegt und auch gehupt werde. Die Lärmbelastung sei auf Dauer nicht erträglich und solle die Wohnung deswegen anderen Zwecken zugeführt werden.

Die Wohnung liege in einer Wohnzone. Die BF könnten dem § 7a BO für Wien nicht entnehmen, dass die beantragte Umwidmung jetzt schon konkretisiert werden müsse.

Der VL hält den BF vor, dass für die beantragte Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken eine Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien erforderlich ist und für diese Bewilligung unter anderem die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer als Beilage vorzulegen ist.

Die BF geben dazu an, dass sie dies anders sehen würden, und verweisen auf das schriftliche Vorbringen.

Auf den Vorhalt, dass die BF eine Ausnahmbewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien gar nicht beantragt haben, geben die BF an, dass dies korrekt sei. Gegenständlich hätten sie lediglich eine Bewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien angestrebt. Eine etwaige Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien werde gegebenenfalls später beantragt werden.

Auf Frage des VL führt die BehV aus:

Die Umwidmung in Geschäftsräume sei nach Ansicht der Behörde gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien bewilligungspflichtig und seien daher die im § 63 BO für Wien aufgelisteten Unterlagen erforderlich. Diese seien von der Behörde gemäß § 13 Abs. 3 AVG eingefordert worden.

Bei der Umwidmung für kurzfristige Beherbergungszwecke sei es zutreffend, dass die Behörde in der Praxis bereits Umwidmungen von Wohnung auf „gewerbliche Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken“ bewilligt habe. Sie habe dabei in rechtlicher inhaltlicher Hinsicht die Erfüllung der Anforderungen an eine Beherbergungsstätte geprüft.

Die inhaltlichen Anforderungen an eine Umwidmung in eine Beherbergungsstätte und an eine Umwidmung in ein Geschäft seien unterschiedlich. Ein signifikanter Unterschied bestehe darin, dass für eine Beherbergungsstätte zumindest 2 Räume (2 Unterkunftseinheiten, daher zumindest 2 Räume) erforderlich seien, für Geschäftszwecke jedoch ein Raum ausreichend sei.

Die Anforderungen an die statische Unbedenklichkeit, den Brandschutz und die Fluchtwege seien zwar in beiden Fällen zu prüfen und vom Antragsteller nachzuweisen. In inhaltlicher Hinsicht könne es jedoch bei diesen Anforderungen Unterschiede zwischen Beherbergung und Geschäft geben, beispielsweise können die Anforderungen an die Fluchtwege inhaltlich abweichen.

Die BehV führt weiters aus, die Einreichpläne gemäß § 63 BO für Wien müssten von einem befugten Planverfasser angefertigt sein. Im Fall einer Umwidmung für Beherbergungszwecke seien die Angaben, die in den Plänen erforderlich sind, grundsätzlich geringer als im Fall der Umwidmung in Geschäftszwecke und würde im Wesentlichen die Erfordernisse eines Grundrisses der Beherbergungsstätte und die Darstellung der Flucht- und Rettungswegsituation sowie die Brandabschnittsbildung und je nach den konkreten Gegebenheiten unter Umständen noch weitere Angaben erforderlich.

Die BF verweisen darauf, dass gegenständlich eine Umwidmung gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien nicht beantragt worden sei. Beantragt worden sei ausschließlich eine Bewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien.

Die BF führen auf Frage des VL aus, dass lediglich eine Bewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien beantragt worden sei, nicht aber eine Umwidmung. Im Übrigen werde auf das schriftliche Vorbringen verwiesen, in welchem alles ausreichend dargelegt worden sei. Im Übrigen werde beantragt, auszuführen, aus welchen Gründen es überhaupt eine mündliche Verhandlung gegeben habe.

Auf Frage des VL geben die BF an, dass die mündliche Verhandlung weder von den BF noch von der Behörde beantragt worden sei.

Der VL legt kurz dar, dass die mündliche Verhandlung dem Verwaltungsgericht erforderlich erschienen ist, um einerseits abzuklären, welche Ziele mit dem Antrag verfolgt wurden, und andererseits, welche Hindernisse der Erreichung dieser Ziele allenfalls entgegenstehen. Im Vergleich zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung wurde in der mündlichen Verhandlung vom VL vor allem ein Mehrwert für den BF gesehen, zumal auch der weitere Weg zur Erlangung der Bewilligung erörtert werden sollte und erörtert wurde.

Festgehalten wird weiters, dass die BF ausdrücklich vorgebracht haben, dass die obigen Erläuterungen des Bewilligungsverfahrens gemäß § 60 BO für Wien (Umwidmung) für das Beschwerdeverfahren nicht relevant gewesen seien.“

Im Anschluss an die Verhandlung wurde das Erkenntnis mit folgenden wesentlichen Entscheidungsgründen mündlich verkündet:

„IM NAMEN DER REPUBLIK

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

II. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

Wesentliche Entscheidungsgründe:

Die BF haben mit ihrem Antrag vom 10.07.2024 gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien eine „Ausnahme nach § 7a Abs. 5 Bauordnung für die Nutzung der Wohnung Wien, E.-gasse 5, Top W1 zu gewerblichen Zwecken, insbesondere auch für kurzfristige Beherbergungszwecke“ beantragt.

Der wahre Wille der Antragsteller wurde im Zuge der mündlichen Verhandlung erforscht, deckt sich mit der Formulierung des Antrags und dem schriftlichen Vorbringen der BF und stellt sich wie folgt dar:

Die Antragsteller haben ausdrücklich ein Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien nicht gestellt. Die Antragsteller haben insbesondere auch nicht eine Umwidmung der gegenständlichen Wohnung von Wohnung auf „gewerbliche Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken“ und auch nicht eine Umwidmung auf „Geschäftszwecke“ beantragt.

Beantragt war ausschließlich die Bewilligung einer Ausnahme gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien, wonach bewilligt werden sollte, dass die gegenständliche Wohnung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, und zwar zu gewerblichen Zwecken, genutzt werden darf, wobei diese Bewilligung außerhalb eines Baubewilligungsverfahrens gemäß § 60 BO für Wien erteilt werden sollte. Eine solche Bewilligung sollte den Antragstellern als Grundlage für eine weitergehende Planung und erforderlichenfalls spätere Konkretisierung durch ein aufbauendes Ansuchen beispielsweise gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien dienen.

Die Behörde hat das Ansuchen entgegen seinem Wortlaut als Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien in Verbindung mit § 7a Abs. 5 BO für Wien interpretiert und die für ein solches Ansuchen gemäß § 63 BO für Wien vorgelegten Unterlagen gemäß § 13 Abs. 3 AVG nachgefordert. Die Antragsteller haben die nachgeforderten Unterlagen bis jetzt nicht vorgelegt.

In rechtlicher Hinsicht ist dazu auszuführen:

Die Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien ist rechtlich im Zusammenhang mit insbesondere § 60 Abs. 1 Lit. c BO für Wien bzw. im hier nicht vorliegenden Fall besonders umfassender Widmungsänderungen (z.B. Widmungsänderung des gesamten Gebäudes) auch mit § 60 Abs. 1 Lit. A BO für Wien zu sehen.

Einem zulässigen Ansuchen gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien sind daher, auch wenn das Ansuchen nicht ausdrücklich auf § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien gestützt wird, die im § 63 Abs. 1 BO für Wien aufgelisteten Unterlagen für ein Ansuchen auf Umwidmung der Wohnung anzuschließen.

Ein zulässiges Ansuchen gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien hat weiters die beabsichtigte Nutzung so konkret anzugeben, dass im Fall der Bewilligung diese Nutzung unmittelbar konsumiert werden kann. Ein Aufsplitten dahingehend, dass zunächst nur eine Bewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine Bewilligung gemäß § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien beantragt wird, ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Die BF haben daher einen unzulässigen Antrag eingebracht.

Als solcher wäre der Antrag als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

Dadurch, dass die Behörde versucht hat, diesen unzulässigen Antrag in einem zulässigen Antrag gemäß § 7a Abs. 5 i.V.m. § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien um zu interpretieren, und die für letzteren erforderlichen Unterlagen gemäß § 13 Abs. 3 AVG von den Antragstellern nachgefordert und schließlich den Antrag zurückgewiesen hat, hat die Behörde die Antragsteller in keinem Recht verletzt.

Das Ergebnis, dass der Antrag zurückzuweisen war, bleibt für die Antragsteller das gleiche. Die Begründung liegt jedoch darin, dass der Antrag als solcher unzulässig ist, anstatt darin, dass erforderliche Unterlagen auf Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG nicht nachgereicht wurden.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass in der mündlichen Verhandlung mögliche Wege zur Erlangung der von den BF angestrebten Bewilligungen erörtert wurden. Diese Wege bestünden in einer neuerlichen Einreichung, die auch auf § 60 Abs. 1 Lit. C BO für Wien zu stützen wäre. Dabei wären die Beilagerfordernisse gemäß § 63 Abs. 1 BO für Wien zu beachten. Die von den BF in der mündlichen Verhandlung dargelegten Gründe für die beantragte Umwidmung (Immisionsverhältnisse) stellen einen wesentlichen Aspekt für ein erfolgversprechendes Ansuchen dar und sollten daher entsprechend ausgearbeitet und dargelegt werden. Darüber hinaus wären, falls einerseits Geschäftszwecke und andererseits die „gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke“ beantragt werden soll, für jede dieser beiden Widmungsänderungen ein gesondertes Ansuchen einzubringen.“

Der Beschwerdeführer DDipl. Ing. D. hat fristgerecht eine schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses verlangt. In diesem Verlangen hat der Beschwerdeführer insbes. Folgendes ausgeführt:

„Besonders wichtig ist für mich eine detaillierte Begründung zur Auslegung von § 7a Abs. 5 der Wiener Bauordnung (BO). Insbesondere bitte ich um eine nachvollziehbare rechtliche Herleitung, warum in diesem Fall die Widmung - die üblicherweise und generell unabhängig von einem konkreten Bauansuchen/-vorhaben besteht – hier abweichend mit einem Bauansuchen verknüpft wurde. Diese Begründung ist entscheidend, um die Rechtmäßigkeit der Entscheidung im Detail prüfen zu können.“

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht fest:

Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer des Gebäudes Wien, E.-gasse 5, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 1. Für das Gebäude gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Pr.Zl. ... vom 30.06.2005. Das Gebäude liegt in einer Wohnzone sowie in einer Schutzzone.

Die Beschwerdeführer haben bei der Behörde am 10.07.2024 einen Antrag betreffend die Wohnung W im Haus Wien, E.-gasse 5, eingebracht. Dieser Antrag ist wörtlich auf „Ausnahme nach § 7a (5) Bauordnung für die Nutzung der Wohnung (...) zu gewerblichen Zwecken, insbesondere auch für kurzfristige Beherbergungszwecke, gerichtet.

Diesem Antrag liegt kein konkretes Projekt, welches ohne die Einholung einer weiteren Bewilligung umsetzbar wäre, zu Grunde. Vielmehr beabsichtigen die Beschwerdeführer, im Fall der Erteilung der beantragten Bewilligung, nähere Überlegungen für eine konkrete Nutzung dieser Wohnung anzustellen, ein konkretes Projekt zu planen und die dafür gegebenenfalls erforderliche Bewilligung zu beantragen.

Insbesondere haben die Beschwerdeführer noch nicht entschieden, zu welchen gewerblichen Zwecken sie diese Wohnung nutzen wollen. In die engere Wahl für eine gewerbliche Nutzung kommen für sie insbesondere eine Nutzung zu Geschäftszwecken, insbesondere für Zwecke eines Einzelhandelsbetriebs wie beispielsweise ein Bekleidungsgeschäft oder einen Handel mit Porzellanwaren oder mit anderen Produkten, sowie auch eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke.

Eine Änderung der Widmung der Wohnung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien wurde dabei von den Beschwerdeführern definitiv nicht beantragt. Soweit die Formulierung des Antrags der Beschwerdeführer diesbezüglich nicht eindeutig gewesen sein mag, haben die Beschwerdeführer den Bedeutungsinhalt ihres Antrags in dem von der Behörde durchgeführten Verbesserungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 AVG sowie im Zuge des Beschwerdeverfahrens und insbesondere in der vom Verwaltungsgericht durchgeführten mündlichen Verhandlung ohne

verbliebenen Zweifel klargestellt. Insbesondere wollten die Beschwerdeführer mit ihrem gegenständlichen Antrag auch nicht die vorhandene Widmung als Wohnung abändern.

Die Behörde hat den Antrag der Beschwerdeführer als Antrag auf Widmungsänderungen der Wohnung in nicht näher determinierte gewerbliche Zwecke interpretiert. Ausgehend von dieser Interpretation des Antrags hat die Behörde von den Beschwerdeführern gemäß § 13 Abs. 3 AVG die Nachreichung der für einen solchen Antrag erforderlichen Beilagen (fehlender Unterlagen) nachgefordert. Die Beschwerdeführer haben innerhalb der gesetzten Frist die geforderten Unterlagen nicht nachgereicht. Die Behörde hat daraufhin mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid den Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Zur Beweiswürdigung ist auszuführen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage, den öffentlich einsehbaren Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft sowie aus dem vom Verwaltungsgericht durchgeführten Beweisverfahren. In letzterem wurden umfassend der Bedeutungsinhalt des verfahrenseinleitenden Antrags der Beschwerdeführer, die von ihnen mit diesem Antrag verfolgten Zwecke sowie das Verständnis und die Vorstellungen der Beschwerdeführer als Antragsteller erörtert. Dabei konnte insbesondere ohne jeden Zweifel festgestellt werden, dass die Beschwerdeführer mit ihrem Antrag weder eine Widmungsänderung noch ein bereits konkretisiertes Vorhaben verfolgt haben, sondern zunächst auf einer mehr abstrakten Ebene eine noch allgemein gehaltene Ausnahmegewilligung gemäß § 7 Abs. 5 BauO für Wien für eine gewerbliche Nutzung der gegenständlichen Wohnung erlangen wollten und beantragt haben.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

Die von den Beschwerdeführern angestrebte Nutzung der gegenständlichen Wohnung zu gewerblichen Zwecken bedarf einer Widmungsänderung gemäß § 60 Absatz 1 lit. c Bauordnung für Wien. Ohne eine solche Widmungsänderung darf die

Wohnung nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Keine Nutzung der Wohnung zu gewerblichen Zwecken stellt eine etwaige Nutzung der Wohnung im Rahmen und Umfang des § 119 Abs. 2a Z 1 und Z 2 Bauordnung für Wien dar. Es handelt sich dabei einerseits um Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wobei eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Behebungszwecke keine solche Tätigkeit darstellt, sowie andererseits um 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. Für eine Nutzung im Rahmen und Umfang des § 119 Abs. 2a Z 1 und Z 2 Bauordnung für Wien bedarf es weder einer Widmungsänderung der Wohnung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien noch eines Antrags gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien.

Eine solche Nutzung der Wohnung im Rahmen und Umfang des § 119 Abs. 2a Z 1 und Z 2 Bauordnung für Wien ist jedoch insoweit nicht verfahrensgegenständlich, als sie von den Beschwerdeführern weder beantragt wurde noch beabsichtigt ist. Darüber hinaus wäre eine solche Nutzung im Rahmen und Umfang des § 119 Abs. 2a Z 1 und Z 2 Bauordnung für Wien bewilligungsfrei zulässig und ein Antrag auf Bewilligung einer solchen bewilligungsfrei zulässigen Nutzung daher unzulässig.

Die somit erforderliche Widmungsänderung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien stellt einen Antrag auf Baubewilligung dar. Für diesen sind die gemäß § 63 Abs. 1 BauO für Wien erforderlichen Belege erforderlich. Darüber hinaus erfordert ein Antrag auf Baubewilligung ein konkretes Bauprojekt, zumal im Baubewilligungsverfahren stets nur ein konkretes Bauvorhaben beurteilt werden kann.

Insbesondere sind gemäß § 63 Abs. 1 lit. a Bauordnung für Wien Baupläne in dreifacher Ausfertigung erforderlich. Solche wurden von den Beschwerdeführern in ihrem Antrag nicht angeschlossen und auf die Aufforderung der Behörde hin auch nicht nachgereicht.

Ohne Baupläne im Sinne der zitierten Bestimmung kann insbesondere nicht

beurteilt werden, ob das Bauvorhaben den baurechtlichen Bestimmungen entspricht. Beispielsweise kann ohne Baupläne nicht beurteilt werden, ob für die beantragte gewerbliche Nutzung die jeweils geeigneten Räume sowie geeignete Fluchtwege zur Verfügung stehen und ob die erforderlichen brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Weiters ist ohne eine ausreichende Konkretisierung der beantragten gewerblichen Nutzung durch das eingereichte Projekt nicht beurteilbar, welche baurechtlichen Anforderungen auf das eingereichte Projekt anzuwenden sind. Insbesondere hat die jeweils konkret angestrebte gewerbliche Nutzung maßgeblichen Einfluss auf die Anforderungen an die räumlichen Gegebenheiten, an die erforderlichen Fluchtwege und an die brandschutztechnischen Anforderungen. So wurde beispielsweise in der mündlichen Verhandlung herausgearbeitet, dass für geschäftliche Zwecke gegebenenfalls ein einziger Raum ausreichend wäre, während für kurzfristige Beherbergungszwecke zumindest zwei Räume erforderlich wären.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien sind Anträgen auf Baubewilligung gemäß unter anderem § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien Belege über die Zustimmung aller Miteigentümer anzuschließen. Auch diese Belege wurden dem verfahrenseinleitenden Antrag der Beschwerdeführer nicht angeschlossen.

Soweit der verfahrenseinleitende Antrag der Beschwerdeführer daher den Bedeutungsinhalt einer Änderung der Widmung der Wohnung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien gehabt hätte, wäre die Zurückweisung des Antrags durch die Behörde nach dem ergebnislos verlaufenden Verbesserungsverfahren gemäß auf 13 Abs. 3 AVG zu Recht erfolgt.

Die Beschwerdeführer haben mit ihrer Eingabe jedoch - wie in den Sachverhaltsfeststellungen näher ausgeführt - die Bewilligung einer Ausnahme gemäß § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien für eine nicht näher spezifizierte gewerbliche Nutzung der gegenständlichen Wohnung beantragt. Dieser Antrag ist mit keinem konkreten Bauvorhaben verbunden und umfasst nicht den Antrag auf Änderung der Widmung der Wohnung.

Dieser verfahrenseinleitende Antrag stellt nach der Absicht der Beschwerdeführer, die in der Formulierung des Antrags auch ausreichend zum Ausdruck kommt, keinen Antrag auf Baubewilligung dar. Dieser Antrag ist nach der Absicht der Beschwerdeführer auch keine Grundlage dafür, ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten, zumal es sich bei Baubewilligungsverfahren um Projektgenehmigungsverfahren handelt und ein Projekt der Beschwerdeführer, welches allenfalls Gegenstand eines solchen Verfahrens sein könnte, von den Beschwerdeführern noch gar nicht ausgearbeitet worden ist.

Die Rechtsansicht der Beschwerdeführer geht somit offenkundig dahin, dass es sich bei Bewilligungsverfahren gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien nicht um Baubewilligungsverfahren, sondern um Verfahren sui generis auf der abgesehen von § 7a Abs. 5 BauO für Wien ausschließlichen Grundlage des AVG handeln würde. Ein konkretes Projekt sei nach Rechtsansicht der Beschwerdeführer für ein solches Verfahren nicht erforderlich. Die Bewilligung der Ausnahme wäre nach Rechtsansicht der Beschwerdeführer somit losgelöst von einem allfälligen Projekt in abstrakter Weise zu erteilen.

Wäre die Rechtsansicht der Beschwerdeführer zutreffend, so würde sich daraus ergeben, dass für eine gewerbliche Nutzung von Wohnungen in Wohnzonen aufeinander aufbauende Bewilligungen erforderlich wären. Aus der bloßen Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien könnte bei einem solchen Verständnis die „Bewilligungsinhaber“ kein unmittelbares Recht für eine gewerbliche Nutzung der Wohnung ableiten, weil eine Bewilligung für ein konkretes Projekt einer gewerblichen Nutzung noch gar nicht erteilt wäre und auch die für eine gewerbliche Nutzung der Wohnung erforderliche Bewilligung der Widmungsänderung (§ 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien) noch nicht erteilt wäre.

Die Rechtsauffassung der Beschwerdeführer ist jedoch unzutreffend.

§ 7a Abs. 5 BauO für Wien ist zutreffender Weise in Verbindung mit den anderen Bestimmungen der Bauordnung für Wien, insbesondere mit § 60 Abs. 1 lit. c und § 63 Abs. 1 BauO für Wien zu lesen.

Ausnahmebewilligungen gemäß § 7a Abs. 5 BauO für Wien können daher stets nur in Verbindung mit einem konkreten Projekt erteilt werden.

Mögliche Projekte, für die eine solche Ausnahmebewilligung beantragt werden könnte, wären beispielsweise die von den Beschwerdeführern erwogene gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke und die ebenfalls von den Beschwerdeführern erwogene gewerbliche Nutzung für Zwecke des Einzelhandels mit Waren. Hierbei würde sich jedoch um zwei unterschiedliche Projekte handeln. Soweit sich die Beschwerdeführer nicht auf eines dieser beiden Projekte festlegen wollen, wären daher diesbezüglich zwei Anträge erforderlich, und zwar für jedes dieser Projekte ein Antrag.

Indem die Beschwerdeführer in rechtlicher Verkennung des Bedeutungsinhalts des § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien ihrem Antrag gemäß § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien kein konkretes Projekt zugrunde gelegt und bewusst nicht die mit einer Ausnahme gemäß § 7a Abs. 5 Bauordnung für Wien untrennbar verbundene Änderung der Widmung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c Bauordnung für Wien beantragt haben, haben die Beschwerdeführer einen in der Bauordnung für Wien nicht vorgesehenen und unzulässigen Antrag gestellt.

Es mag den Beschwerdeführern somit zwar zuzugestehen sein, dass die von der Behörde geforderte Nachreichung von Unterlagen gemäß § 63 Abs. 1 BauO für Wien zu Unrecht erfolgt sein mag, weil es sich bei den nachgeforderten Unterlagen um Belege handelt, die lediglich im Fall eines Ansuchens auf Erteilung einer Baubewilligung erforderlich gewesen wären. Wenn die Beschwerdeführer definitiv kein Ansuchen auf Erteilung einer Baubewilligung gestellt haben, waren auch die Beilagen für ein solches Ansuchen nicht erforderlich.

Am Ergebnis, wonach der verfahrenseinleitende Antrag der Beschwerdeführer zurückzuweisen war, vermag dieser Umstand allerdings nichts zu ändern. Ob die Zurückweisung, wie von der Behörde ausgesprochen, aus dem Grund der Nichtbehebung eines Formgebrechens trotz erfolgter Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG erfolgt ist, oder aber wegen Unzulässigkeit des verfahrenseinleitenden Antrags, unterscheidet sich für die Beschwerdeführer lediglich in der Begründung der Zurückweisung. Eine unzutreffende Begründung der Zurückweisung im

beschwerdegegenständlichen Bescheid vermag jedoch keine Beschwer der Beschwerdeführer zu begründen.

Nicht zuletzt ergaben sich aus dem beschwerdegegenständlichen Bescheid keinerlei Zweifel darüber, welchen Antrag die Behörde zurückgewiesen hat. Die Bezeichnung des von der Behörde zurückgewiesenen Antrags als „Ansuchen um Widmungsänderung“ vermochte daran nichts zu ändern, auch wenn die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren überzeugend dargelegt haben, dass ihr Antrag gerade nicht auf eine Widmungsänderung gerichtet war. Es lag insoweit eine für die Frage der Rechtmäßigkeit der erfolgten Zurückweisung unerhebliche Frage der Bezeichnung des Antrags, dessen Zurückweisung gegenständlich ist, vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Belehrung

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 Eingabegebühr von je EUR 240,-- 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.

Dr. Opperl