



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-111/077/7767/2024-8
Mag. A. B.

Wien, 29.07.2024

GZ: VGW-111/V/077/7769/2024
C. B.

..., D.-gasse 19
Gst.Nr. ... in
EZ ..., Kat.Gem. E.

Geschäftsabteilung: VGW-R

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Oppel über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B., MAS und des Herrn Dr. C. B., beide vertreten durch Rechtsanwälte OG, Wien, F. Straße, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., vom 03.05.2024, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien (BO) der Antrag auf Ausnahmegewilligung abgewiesen wurde, den

BESCHLUSS

gefasst

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird der beschwerdegegenständliche Bescheid hinsichtlich der Wohnung TOP 18 behoben und das baubehördliche Verfahren hinsichtlich der Wohnung TOP 18 eingestellt.

II. Gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG wird der beschwerdegegenständliche Bescheid hinsichtlich der Wohnung TOP 15 behoben und die Angelegenheit an die Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheides hinsichtlich der Wohnung TOP 15 zurückverwiesen.

III. Die ordentliche Revision ist unzulässig.

Begründung

Die Beschwerdeführer haben am 07.02.2024 bei der Magistratsabteilung 37 (im Folgenden: Behörde) einen Antrag auf Bewilligung der Kurzzeitvermietung der Wohnungen top 15 und top 18 des Hauses Wien, D.-gasse 19, gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien angesucht.

Die Behörde hat im Bewilligungsverfahren unter anderem eine Stellungnahme der Magistratsabteilung 50 eingeholt, wonach „für die o.a. Wohnungen eine Sanierungsförderung gewährt wurde“.

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid den Antrag mit der Begründung abgewiesen, dass für die Errichtung der Wohnungen Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden seien.

Die Beschwerdeführer haben gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Es wurde am 29.07.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung hat der Vertreter der Beschwerdeführer mittels E-Mail ein Konvolut an Unterlagen betreffend die Sanierung des Gebäudes vorgelegt. An Hand dieses Konvoluts an Unterlagen konnte in der mündlichen Verhandlung der entscheidungswesentliche Sachverhalt festgestellt werden.

Dabei hat sich im Zuge der mündlichen Verhandlung herausgestellt, dass die Rechtslage hinsichtlich der Wohnung top 18 komplexer ist als hinsichtlich der Wohnung top 15.

Die Beschwerdeführer haben daher in der mündlichen Verhandlung ihren Antrag hinsichtlich der Wohnung top 18 ausdrücklich zurückgezogen und nur hinsichtlich der Wohnung top 15 aufrechterhalten. Hinsichtlich der Wohnung top 18 haben die Beschwerdeführer angegeben, zunächst selbst nochmals prüfen zu wollen, wie sie

mit der Wohnung top 18 weiter vorgehen wollen, und allenfalls einen neuen Bewilligungsantrag einbringen zu wollen.

Die Entscheidung wurde mündlich verkündet.

Die Behörde hat eine schriftliche Ausfertigung der Entscheidung beantragt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein Gründerzeithaus mit dekorierte Fassade, einem Erdgeschoss, darüber drei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachbereich. Die Wohnung top 15 befindet sich im 2. Obergeschoß, die Wohnung top 18 befindet sich im 3. Obergeschoß.

Auf der Basis eines Vorprüfungsberichts vom 30.08.1996 inklusive Aufarbeitung der Stellungnahme gemäß § 38 MRG wurde eine Sockelsanierung des Gebäudes durchgeführt. Diese Sockelsanierung wurde mit Wohnbaufördermitteln gefördert.

Diese Sockelsanierung umfasste überwiegend allgemeine Teile des Gebäudes. In diesem Rahmen wurde auch das Dachgeschoss durch einen Dachgeschosszubau erweitert und wurden in diesem Dachgeschosszubau die Wohnungen top 24, 25 und 26 neu geschaffen.

Die Wohnung top 18 wurde unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung von Kategorie D auf Kategorie A angehoben.

Die Wohnung top 15 wurde im Zuge dieser Sockelsanierung weder neu geschaffen noch in ihrer Kategorie angehoben noch sonst unmittelbar verbessert. Die im Vorprüferbericht noch enthalten gewesene Anhebung der Kategorie der Wohnung top 15 von D auf A wurde nicht durchgeführt.

Für das gegenständliche Gebäude wurde keine Neubauförderung gewährt.

Die Beschwerdeführer haben in der mündlichen Verhandlung ihren Antrag hinsichtlich der Wohnung top 18 ausdrücklich zurückgezogen, hinsichtlich der Wohnung top 15 aber aufrechterhalten.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt geht aus dem vom Beschwerdeführervertreter in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Konvolut an Unterlagen über die durchgeführte Sockelsanierung schlüssig und nachvollziehbar hervor. Darüber hinaus beruht die Beweiswürdigung auf der durchgeführten mündlichen Verhandlung. Vor dem Schluss der Verhandlung sind nach übereinstimmender Einschätzung des Verhandlungsleiters, des Vertreters der Beschwerdeführer und der Vertreterinnen der Behörde alle entscheidungswesentlichen Aspekte des Sachverhalts eindeutig und klar gewesen.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

§ 129 Abs. 1a BauO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt für Wien Nummer 37/2023 lautet:

„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

§ 129. (...) (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.“

Die Antragstellerin hat ihren Antrag nach dem Inkrafttreten der obgenannten Bestimmung eingebracht und um Bewilligung nach der obgenannten Bestimmung angesucht. Die oben genannte Bestimmung ist anzuwenden.

Im Anlassfall besteht die Rechtsfrage zunächst darin, ob die beantragte Bewilligung bereits deswegen zu versagen ist, weil für das Gebäude im Zuge der erfolgten Sockelsanierung Mittel der Wohnbauförderung in Anspruch genommen worden sind. Diese Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung ist im Hinblick auf den Versagungsgrund des § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien zu prüfen.

Aus § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien ergibt sich, dass die Bewilligung für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen unter anderem dann zu versagen ist, wenn „für die Errichtung der Wohnung“ Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind.

Aus dem Wortlaut der zitierten Bestimmung ergibt sich zunächst, dass sich die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung auf die antragsgegenständliche Wohnung beziehen muss.

Wenn daher im Zuge der erfolgten Sockelsanierung Wohnungen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung neu geschaffen worden sind, so steht das so lange einer Bewilligung der Kurzzeitvermietung nicht entgegen, so lange eine andere Wohnung, für die Mittel der Wohnbauförderung nicht in Anspruch genommen worden sind, einer Verwendung durch Kurzzeitvermietung zugeführt werden soll.

Die im Zuge der Sockelsanierung unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung erfolgte Schaffung der Wohnungen top 24, 25 und 26 im Dachgeschoss des gegenständlichen Gebäudes ist daher für die beabsichtigte Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 unschädlich.

Aus dem Wortlaut der zitierten Bestimmung ergibt sich weiters, dass eine Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung für die Sanierung von allgemeinen Teilen des Hauses wie Mauerwerk, Stiegenhaus, Fenster, Türen, etc. für die beabsichtigte Kurzzeitvermietung einzelner Wohnungen unschädlich ist. Der Gesetzeswortlaut spricht diesbezüglich ausdrücklich von „Errichtung der Wohnung“ und umfasst somit bereits von seinem Wortlaut her nicht eine Sanierung von allgemeinen Teilen des Hauses.

Wenn daher im Zuge der erfolgten Sockelsanierung allgemeine Teile des Gebäudes unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung saniert worden sind, so ist dies für die beabsichtigte Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 unschädlich.

Ein rechtliches Problem kann jedoch die Frage darstellen, ob eine Anhebung der Kategorie einer Wohnung (bspw. von Kategorie D auf Kategorie A) unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung als „Errichtung“ der betreffenden Wohnung angesehen werden kann.

Die Beschwerdeführer haben in der mündlichen Verhandlung nach kurzer Erörterung der Problematik hinsichtlich der Wohnung top 18 ihren Antrag auf Bewilligung der Kurzzeitvermietung für die Wohnung top 18 zurückgezogen und lediglich für die Wohnung top 15 aufrechterhalten. Im Hinblick auf diese Zurückziehung erübrigt sich für den Anlassfall die Lösung dieser Rechtsfrage.

Betreffend die Wohnung top 18 ist daher rechtlich auszuführen, dass Antragstellern in jedem Stadium des Verfahrens einschließlich des Beschwerdeverfahrens die Möglichkeit offensteht, ihren verfahrenseinleitenden Antrag zurückzuziehen, einzuschränken oder abzuändern. Die Beschwerdeführer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem sie ihren verfahrenseinleitenden Antrag auf Bewilligung der Kurzzeitvermietung vor dem

Verwaltungsgericht in der mündlichen Verhandlung hinsichtlich Wohnung top 18 zurückgezogen haben.

Mangels Vorliegens eines verfahrensleitenden Antrags auf Bewilligung der Kurzzeitvermietung der Wohnung top 18 zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichts war daher der beschwerdegegenständliche Bescheid hinsichtlich der Versagung der Bewilligung der Wohnung top 18 zu beheben und das baubehördliche Bewilligungsverfahren hinsichtlich der Wohnung top 18 spruchgemäß einzustellen.

Betreffend die Wohnung top 15 ist rechtlich auszuführen, dass § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien einer etwaigen Bewilligung der Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 nicht entgegensteht. Die Wohnung top 15 wurde nicht unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung errichtet. Es wurden zwar im Zuge der Sockelsanierung des gegenständlichen Gebäudes Mittel der Wohnbauförderung verwendet, unter Verwendung dieser Mittel jedoch andere Wohnungen im gegenständlichen Gebäude errichtet sowie allgemeine Teile des gegenständlichen Gebäudes saniert. Dies genügt jedoch nicht, um den versagungstatbestand des § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien für die gegenständliche Wohnung top 15 zu erfüllen.

Für eine allfällige Bewilligung der beantragten Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 bedarf es noch eines umfangreichen Ermittlungsverfahrens. Insbesondere sind noch die anderen Bewilligungsvoraussetzungen des § 129 Abs. 1a BauO für Wien zu prüfen, wie etwa der Z 1,3 und 4 und des Vorliegens der Zustimmung aller Miteigentümer. Auch ist gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien die Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen, wozu auch etwaige einschlägige Bestimmungen in den OIB-Richtlinien zählen. Nicht zuletzt wäre für den Fall, dass eine Bewilligung in Aussicht genommen werden sollte, gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien zu prüfen, ob im Zuge der Bewilligung Auflagen vorzuschreiben sind.

Gemäß § 29 Abs. 3 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat, den Bescheid mit

Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen.

Zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 29 Abs. 3 VwGVG ist auszuführen, dass die Behörde in ihrem Verfahren und in ihrem Bescheid davon ausgegangen ist, dass eine Bewilligung der Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 gar nicht in Betracht kommt, weil vermeintlich der Versagungsgrund des § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien vorliegt. Die Behörde hat daher in ihrem Verfahren noch keinen Anlass gehabt, Ermittlungen des Sachverhalts hinsichtlich der übrigen Bewilligungsvoraussetzungen des § 129 Abs. 1a BauO für Wien durchzuführen.

Diese Ausgangslage hat sich jedoch mit der gegenständlichen Entscheidung insoweit maßgeblich geändert, als nunmehr feststeht, dass der Versagungsgrund des § 129 Abs. 1a Z 2 BauO für Wien gegenständlich nicht vorliegt. Es ist daher das Bewilligungsverfahren hinsichtlich der sonstigen Voraussetzungen des § 129 Abs. 1a BauO für Wien nunmehr durchzuführen.

Gemäß § 28 Abs. 3 letzter Satz Bauordnung für Wien ist die Behörde im fortgesetzten Verfahren an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Diese rechtliche Bindung besteht dabei darin, dass die Behörde im fortgesetzten Verfahren davon auszugehen hat, dass die erfolgte Sockelsanierung des gegenständlichen Gründerzeithauses unter Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung einer Bewilligung der Kurzzeitvermietung der Wohnung top 15 nicht entgegensteht, weil die Mittel der Wohnbauförderung dabei der Wohnung top 15 nicht für ihre Errichtung und auch nicht für die Anhebung ihrer Kategorie zu Gute gekommen sind. Eine Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung für eine Sanierung von allgemeinen Teilen des Hauses sowie für die Herstellung von anderen Wohnungen im gegenständlichen Gebäude kann dabei nicht als Versagungsgrund des § 129 Abs. 1a Z 2 Bauordnung für Wien auf die Wohnung top 15 bezogen werden.

Die Ausführungen, welche weiteren Ermittlungsschritte im fortgesetzten Verfahren erforderlich sind, verstehen sich unter dem Vorbehalt, dass die konkreten

Erfordernisse für weitere Ermittlungsschritte stets vom konkreten Stand des Ermittlungsverfahrens abhängen. Es handelt sich hierbei um eine Einschätzung, mit welchen Ermittlungserfordernissen im fortgesetzten verfahren typischer Weise zu rechnen ist, als Grundlage für die Einschätzung, ob dieses Ermittlungsverfahren zweckmäßiger Weise vom Verwaltungsgericht selbst zu führen ist oder aber, wie im Anlassfall, eine Zurückverweisung an die Behörde zu erfolgen hat. Die Anführung der im Anlassfall typischerweise zu erwartenden weiteren Ermittlungserfordernisse ist daher für die Behörde nicht bindend.

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.

B e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss 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/oder 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 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 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. Opper