



# 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-111/055/3031/2025-11  
A. GmbH

Wien, 16. Mai 2025

Wien, B.-gasse ONr. 23  
EZ ..., Kat. Gem. C.

Geschäftsabteilung: VGW-B

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. FORSTER über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei in Wien, vom 27. Jänner 2025 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Stabstelle Recht, vom 24. Jänner 2025, ZI. ..., mit dem ein Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien abgewiesen wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15. April 2025 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass in dessen Spruch vor der Wortfolge „Top Nr. 2“ die Wortfolge „Top Nr. 1,“ ergänzt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

### I. Verfahrensgang

1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 24. Jänner 2025, Zl. ..., wies der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Stabstelle Recht, (im Folgenden: belangte Behörde) einen auf § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) gestützten Antrag der A. GmbH (im Folgenden: beschwerdeführende Gesellschaft) auf Bewilligung der Nutzung der Wohnungen Top Nr. 1, Top Nr. 2, Top Nr. 3, Top Nr. 10 und Top Nr. 11 auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 23, EZ ..., Kat. Gem. C., zur Kurzzeitvermietung ab.

Begründend verwies die belangte Behörde in diesem Bescheid darauf, dass das eingereichte Vorhaben im Rahmen des Ermittlungsverfahrens als nicht genehmigungsfähig beurteilt worden sei, was die Behörde der beschwerdeführenden Gesellschaft am 11. November 2024 zur Kenntnis gebracht habe. Da es sich bei den Nutzungseinheiten um baurechtlich als Wohnungen gewidmete Räumlichkeiten handle, welche sich in einer Wohnzone befänden, sei der Antrag gemäß § 129 Abs. 1a BO abzuweisen gewesen.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 27. Jänner 2025, welche am 24. Februar 2025 per E-Mail bei der belangten Behörde eingebracht wurde, macht die beschwerdeführende Gesellschaft – in rechtsfreundlicher Vertretung – geltend, dass die belangte Behörde in ihrem Schreiben vom 11. November 2024 lediglich ihre Rechtsmeinung über die Erfolgsaussichten mitgeteilt, aber nicht dargelegt habe, dass notwendige Unterlagen fehlten. Dessen ungeachtet sei die beschwerdeführende Gesellschaft ohnehin in erweiterter rechtlicher Trägerschaft der Eigentümerin, nämlich der D. GmbH & Co KG und in tatsächlicher Trägerschaft der E.. Der alleinvertretungsbefugte Geschäftsführer der beschwerdeführenden Gesellschaft sei Herr F. G., welcher auch Geschäftsführer der Eigentümerin sei. Zudem sei die Alleingeschafterin der beschwerdeführenden Gesellschaft, die H. GmbH, auch Komplementärin der Eigentümergesellschaft. Allein dies mache eine separierte Eigentümerbestätigung entbehrlich.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor, wo der Akt am 26. Februar 2025 einlangte.

4. Mit E-Mail vom 11. April 2025 gab der rechtsfreundliche Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft gegenüber dem Verwaltungsgericht Wien die Auflösung des Vollmachtsverhältnisses bekannt.

5. Am 15. April 2025 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, zu der – trotz ordnungsgemäßer Ladung – weder ein Vertreter der belangten Behörde noch ein Vertreter der beschwerdeführenden Gesellschaft erschienen sind. Am Schluss der Verhandlung wurde das gegenständliche Erkenntnis verkündet.

6. Im Wege eines mit 25. April 2025 datierten und am 29. April 2025 per E-Mail beim Verwaltungsgericht Wien eingebrachten Schriftsatzes beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft in rechtsfreundlicher Vertretung die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit erfolgt.

## II. Sachverhalt

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

1. Die beschwerdeführende Gesellschaft brachte bei der belangten Behörde am 5. November 2024 einen auf § 129 Abs. 1a BO gestützten Antrag auf Erteilung einer Bewilligung für die Kurzzeitvermietung von insgesamt fünf als Wohnungen gewidmeten Nutzungseinheiten (Tür 1, 2, 3, 10 und 11) in dem auf der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 23, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C., befindlichen Gebäude ein. Für dieses Ansuchen verwendete die beschwerdeführende Gesellschaft ein von der belangten Behörde zur Verfügung gestelltes Formular, in dem weitere Angaben hinsichtlich der Erfüllung der Voraussetzungen eines auf § 129 Abs. 1a BO gestützten Ansuchens gemacht werden müssen.

2. Für die Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 23, EZ ..., Gst. Nr. ..., Kat. Gem. C., ist aufgrund des am 29. September 2016 beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument Nr. ... (Pr. Zl. ...), eine Wohnzone verordnet.

### III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den (elektronisch geführten) Verwaltungsakt der belangten Behörde, an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens, Einsichtnahme in das Grundbuch, in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien sowie in den relevanten Flächenwidmungs- und Bbauungsplan und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15. April 2025.

1. Die Feststellungen zum Ansuchen vom 5. November 2024 stützen sich auf den Inhalt des Behördenaktes und sind unstrittig.
2. Die Feststellung, dass die vom Ansuchen erfassten Nutzungseinheiten als Wohnungen gewidmet sind, stützt sich die im Ansuchen enthaltenen Angaben sowie auf den sonstigen Akteninhalt. Von den Parteien wurde zu keiner Zeit Gegenteiliges vorgebracht.
3. Die Feststellungen zur Widmung der Liegenschaft Wien, B.-gasse ONr. 23, ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. ....

### IV. Rechtliche Beurteilung

1. Aufgrund der Einbringung des verfahrensgegenständlichen Ansuchens am 5. November 2024 ist die Bauordnung für Wien gemäß Art. IV und V der Bauordnungsnovelle 2023, LGBl. 2023/37, in der Fassung dieser Novelle anzuwenden.
2. Gemäß § 129 Abs. 1a BO, LGBl. 1930/11 idF LGBl. 2023/37, 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 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 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. Gemäß dem letzten Satz der Bestimmung können nach Ablauf der Befristung bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

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

4. Da sich die vom verfahrensgegenständlichen Antrag erfassten Wohnungen in einem Gebäude befinden, das in einer ausgewiesenen Wohnzone liegt, kommt gemäß § 129 Abs. 1a Z 1 BO eine auf § 129 Abs. 1a BO gestützte Ausnahmegewilligung nicht in Betracht. In diesem Sinn wurde der Antrag der beschwerdeführenden Gesellschaft zu Recht abgewiesen.

Mit ihrem Beschwerdevorbringen zur fehlenden Notwendigkeit der Eigentümerzustimmung übersieht die beschwerdeführende Gesellschaft, dass die belangte Behörde die Abweisung des Antrages auf einen anderen Grund (die Lage des Gebäudes in einer Wohnzone) gestützt hat.

5. Die Spruchkorrektur dient der Ergänzung der Wohnung „Tür 1“, welche ebenfalls vom verfahrensgegenständlichen Antrag umfasst ist. Da die Begründung des Bescheides die Absicht auf einen Abspruch über den gesamten Antrag vom 5. November 2024 nahelegt und auch sonst kein Hinweis darauf erkennbar ist, dass die Behörde bloß teilweise über den Antrag entscheiden wollte, ist die Nichterwähnung der Wohnung „Tür 1“ im Spruch offenkundig auf ein Versehen zurückzuführen (vgl. hierzu auch § 59 Abs. 1 AVG, wonach die Angelegenheit in der Regel

zur Gänze zu erledigen ist; zur Heranziehung der Begründung vgl. u.a. VwGH 25.9.2002, 2000/12/0165; 8.6.2005, 2002/03/0009; 30.3.2011, 2007/12/0098).

6. Da das verfahrensgegenständliche Ansuchen nach seinem objektiven Erklärungswert eindeutig auf eine Bewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO gerichtet ist (unter anderem wurde es unter Zuhilfenahme eines speziellen Formulars für derartige Ansuchen eingebracht) und Verfahren nach § 129 Abs. 1a BO nach dem Willen des Gesetzgebers keine Verfahren nach dem 7. Teil der Bauordnung für Wien darstellen sollen (vgl. Beilage Nr. 21/2023, Erläuternde Bemerkungen, 37), scheidet eine Umdeutung in einen – anderen Bewilligungsvoraussetzungen unterliegenden – Antrag gemäß § 7a Abs. 5 (iVm § 60 Abs. 1 lit. c) BO aus.

7. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an zur Auslegung nicht hinreichend eindeutiger Rechtsvorschriften erforderlicher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Da sich die Bestimmung § 129 Abs. 1a Z 1 BO als eindeutig erweist, ist trotz fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Vorschrift nicht vom Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auszugehen (vgl. u.a. VwGH 14.4.2021, Ra 2019/06/0167, wonach bei klarem Gesetzeswortlaut eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung selbst dann nicht vorliegt, wenn zu der relevanten Norm noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorliegt).

## B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung 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 im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen 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 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. 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.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster