



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38650
Telefax: (+43 1) 4000 99 38650
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/067/12268/2025-15
A. GmbH

Wien, 14.01.2026

Wien, B. Straße
GStNr. ..., EZ ..., KG C.

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr. Grois über die Beschwerde der A. GmbH (FN ...), vertreten durch Rechtsanwälte GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, vom 28.03.2025, GZ ..., mit welchem gemäß § 70 und 71 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) die baubehördliche Bewilligung für das am 14.10.2024 eingebrachte Ansuchen auf Umwidmung von 3 Wohneinheiten zu Beherbergungsstätten auf der Liegenschaft Wien, B. Straße, GSt.Nr. ... in EZ ..., KG C., versagt wurde, (mitbeteiligte Partei: D. GmbH & CO KG (FN: ...))

zu Recht e r k a n n t:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG wird der Beschwerde keine Folge gegeben und wird der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, als sich die Versagung des Umwidmungsansuchens vom 14.10.2024 auch auf den mit Eingabe vom 23.12.2025 dem Verwaltungsgericht Wien vorgelegten Einreichplan, datiert mit 26.08.2024, Nummer/Index 01/B, bezieht.

2. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 des Verwaltungsgerichtshofgesetzes 1985 – VwGG eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 des Bundes-Verfassungsgesetzes – B-VG unzulässig.

BEGRÜNDUNG

I.1. Mit Eingabe vom 14.10.2024, beehrte die A. GmbH, FN ... (vor Umfirmierung: E. GmbH), im Weiteren: Bauwerberin bzw. Beschwerdeführerin, die baubehördliche Bewilligung gemäß § 70 BO für Wien für die Umwidmung von drei Wohneinheiten zu Beherbergungsstätten auf der Liegenschaft Gst-Nr ..., einliegend in EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, B. Straße/F.-gasse.

Mit Schreiben vom 10.02.2025 brachte die belangte Behörde der Bauwerberin zur Kenntnis, dass das Ansuchen von den Bestimmungen der Bauordnung für Wien und deren Nebengesetze abweiche, namentlich: Bei Beherbergungsstätten gemäß § 121 Abs. 1 BO für Wien handle es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das ganze Wohnen oder für das ganze Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können. Dem Bewilligungsansuchen nach sind die Unterkünfte über das Gebäude verteilt, ohne dass sie einem Gebäudeteil zuordenbar sind. Damit seien die Vorgaben des § 121 Abs. 1 BO für Wien nicht erfüllt. Die Bauwerberin wurde zur Richtigstellung bzw. Ergänzung des Bauansuchens mit dem Hinweis aufgefordert, dass, wenn dem nicht innerhalb einer Woche entsprochen werde, die Baubewilligung versagt werden müsse.

Die Aufforderung wurde der Bauwerberin durch Hinterlegung am 14.02.2025 zugestellt. Eine Reaktion der Bauwerberin erfolgte nicht.

2. Mit Bescheid vom 28.03.2025, GZ ..., des Magistrats der Stadt Wien, wurde gemäß §§ 70 und 71 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) die baubehördliche Bewilligung für das am 14.10.2024 eingebrachte Ansuchen auf Umwidmung von drei Wohneinheiten zu Beherbergungsstätten für die Liegenschaft GStNr. ..., EZ ..., KG C., einliegend in Wien, B. Straße, versagt.

In der Bescheidsbegründung ist im Kern die Aufforderung vom 10.02.2025 wieder gegeben und vermerkt, dass diese Aufforderung unbeachtet blieb. Weiters ist vermerkt, eine Bewilligung gemäß § 71 BO für Wien konnte nicht erteilt werden, weil aufgrund der hervorgekommenen Tatsachen keine Gründe für die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung erkannt werden konnten.

Der Bescheid wurde der Bauwerberin durch Hinterlegung am 04.04.2025 zugestellt.

3. Mit Eingabe vom 25.04.2025 erhob die Bauwerberin im Wege ihres Rechtsfreundes fristgerecht Beschwerde gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 28.03.2025, GZ ..., und brachte darin zusammengefasst vor:

Die Behörde habe die Versagung ausschließlich auf die vermeintliche Verletzung des § 121 Abs. 1 BO für Wien gestützt und gemeint, die gegenständlichen Unterkünfte wären über das Gebäude verteilt, ohne dass sie einem Gebäudeteil zuordenbar wären. Antragsgegenständlich waren drei Beherbergungsstätten, die sich in einem Gebäude, jedoch nicht unmittelbar aneinandergrenzend befinden. Die Behördenansicht, der zufolge die projektierte Konfiguration nicht zulässig sei, ergebe sich jedoch nicht aus dem Gesetz und belastet den Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit:

Mit der Bauordnungsnovelle 2023, LGBL. für Wien Nr. 37/2023 wurden die Bestimmungen §§ 119 bis 121 BO für Wien grundlegend neu formuliert. Dabei wurde der Begriff der Nutzungseinheit geschaffen und gesetzlich determiniert, was unter Nutzungseinheit zu verstehen ist. § 119 Abs. 1 legt auch fest, dass Nutzungseinheiten aus einer oder mehreren Räumlichkeiten bestehen, die von anderen Nutzungseinheiten oder anderen Teil des Gebäudes abgetrennt sind. In Zusammenschau mit der Bestimmung des § 121 Abs. 1 BO für Wien ergibt sich, dass Wohnungen und Beherbergungsstätten in einem Gebäude nebeneinander bestehen können. Aus dem Gesetz ist erschießbar, dass Beherbergungsstätten auch dann bewilligungsfähig sind, wenn sie als Teil eines Gebäudes errichtet werden. Das Erfordernis der räumlichen Trennung von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes, dass sich lediglich aus § 119 Abs. 1 BO für Wien ergibt und für sämtliche Formen von Nutzungseinheiten gleichermaßen gilt, ist gegenständlich erfüllt.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude weist zahlreiche Nutzungseinheiten auf. Aus den Grundrissdarstellungen ist erkennbar, dass die projektierten Beherbergungsstätten jeweils aus Unterkunftsräumen bestehen, die die Qualifikation von Zimmereinheiten erfüllen. Die einzelnen Zimmereinheiten und auch die Beherbergungsstätten als solche sind von anderen Nutzungseinheiten und vom allgemeinen Teil des Gebäudes getrennt. Die Lage der Beherbergungsstätten ist jeweils für sich abgeschlossen in einem Teil des Gebäudes aus dem Einreichplan nachvollziehbar. Die Beherbergungsstätten werden auch zentral verwaltet, verfügen über gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen in Gestalt von (Tee-) Küchen und sind jeweils als eigenständige Teile des Gebäudes ausgestaltet.

Entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei mehreren denkmöglichen Auslegungen von den Bebauungsbestimmungen jener der Vorzug zu geben, der weniger einschränkend ist. Dass das antragsgegenständliche Bauvorhaben nicht den Bauvorschriften entspricht, kann dem äußersten Wortsinn der §§ 119 bis 121 BO für Wien nicht entnommen werden bzw. würde der Bauordnung für Wien einen die Baufreiheit einschränkenden Inhalt unterstellen.

Auch wenn man die Ansicht vertreten wollte, dass es sich nicht um drei Beherbergungsstätten, sondern jeweils um eine Beherbergungsstätte handle, stünde das nicht der Bewilligung entgegen, denn aus der Bauordnung für Wien ergibt sich, „dass eine Beherbergungsstätte in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stehen muss“. Bei Top 6 befindet sich eine Teeküche, die als gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen zu qualifizieren ist.

Beantragt wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und den bekämpften Bescheid zu beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

4. Die belangte Behörde legte die Beschwerde mit Schreiben vom 13.08.2025 unter Anschluss des Behördenaktes dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor. Zum Beschwerdevorbringen wurde keine Äußerung erstattet.

5. In der Beschwerdesache fand aufgrund des Antrages der Beschwerdeführerin am 02.12.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung, der von den Parteien vorgelegten Schriftsätze samt Beilagen, der unbedenklichen und unbestrittenen Aktenlage, der Parteiausführungen und –stellungen und nach Einsichtnahme in die von der belangten Behörde vorgelegte Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft hat das Verwaltungsgericht Wien folgenden Sachverhalt festgestellt und als erwiesen angenommen:

Mit Eingabe vom 14.10.2024 hat die beschwerdeführende Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung Wien für die Umwidmung von drei Wohneinheiten zu Beherbergungsstätten auf der Liegenschaft Gst-Nr ..., einliegend in EZ ..., KG C., mit der Liegenschaftsadresse Wien, B. Straße/F.-gasse, beantragt. Die projektgegenständliche Liegenschaft steht im grundbücherlichen Alleineigentum der D. GmbH & CO KG, FN Die Zustimmung zum Umwidmungsansuchen der Grundeigentümerin wurde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren durch die Vorlage deren, mit 17.12.2025 datierten, Zustimmungserklärung „zum Bauvorhaben der A. GmbH

zum Bauvorhaben *Umwidmung von 3 Wohneinheiten zu Beherbergungsstätte im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus, B. Straße, Wien auf dem Grundstück ...; EZ ..., KG ...* (Plandatum 25.02.2025, Nummer 01, Index B)“ nachgewiesen. Unter einem wurde ein Einreichplan mit dem Plandatum 25.02.2025 Nummer/Index 01/B dem Verwaltungsgericht Wien mit Eingabe vom 23.12.2025 vorgelegt, die inhaltlich mit dem Einreichplan übereinstimmen, die den amtlichen Sichtvermerk der belangten Behörde vom 26.03.2025, GZ ..., aufweisen. Angesichts der klar geäußerten Zustimmung der Grundeigentümerin kann es dahingestellt bleiben, dass der von der G. GmbH (mit Spezialvollmacht der Grundeigentümerin) gefertigte Einreichplan nicht zuordenbar firmenmäßig gefertigt war.

In dem mit amtlichem Sichtvermerk sowie in dem mit Eingabe vom 23.12.2025 vorgelegten Einreichplan ist das Projekt dergestalt dargestellt als drei Nutzungseinheiten – im Erdgeschoss Top 6, im 2. Stock Top 19 und Top 22, wobei Top 19 eine bauliche Verbindung der Nutzungseinheit bis in das 1. Dachgeschoss aufweist, – auf dem im Bestand der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vorhandenen Gebäude von der Umwidmung betroffen sind.

Top 6 stellt sich im Einreichplan derart dar, dass der Zugang über einen kleinen Vorraum erfolgt (der künftig die Widmung als Teeküche mit einer Fläche von 4,31 m² haben soll), im Anschluss an den Vorraum/ die künftige Teeküche ist weiter gerade aus ein Bad/WC mit einer Fläche von 38,85 m² vorhanden, linkerhand des Vorraumes/der künftigen Teeküche geht eine Tür zu Top 6b ab, in welchem ein Raum mit einer Fläche von 19,51 m² ausgewiesen ist (der künftig als Unterkunftsraum mit zwei Betten gewidmet werden soll), und letztlich ist von rechterhand des Vorraumes/der künftigen Teeküche Top 6a betretbar, in welchem zunächst ein Unterkunftsraum mit einer Fläche von 31,08 m² und zwei Betten sowie eine Küche mit 6,32 m² situiert sind. Vom Unterkunftsraum Top 6a hin zum Hof ist eine Terrasse gelegen.

Top 19 ist ausweislich des Einreichplanes vom 2. Obergeschoss aus betretbar. Von einem Vorraum (2,31 m²) liegt zunächst rechterhand ein WC (1,95 m²) und geht linkerhand ein Bad (3,03 m²) ab. In Verlängerung des Vorraumes befindet sich sodann linkerhand ein Treppenaufgang in das 1. Dachgeschoß, rechterhand ein Abstellraum (2,68 m²) und in gerader Verlängerung des Vorraumes ein Unterkunftsraum mit 14,25 m². Das Dachgeschoss von Top 19, das sich über einem Raum („Unterkunftsraum“ mit dem Vermerk „vier Betten“) erstreckt und eine Loggia umfasst, hat eine Gesamtfläche von 61,63 m². Im Unterkunftsraum ist im Bestand auch ein Küchenherd und eine Küchenabwasch zeichnerisch dargestellt.

Top 22 ist ebenso ausweislich des Einreichplanes im 2. Obergeschoss situiert und von diesem aus betretbar. Nach Betreten von Top 22 ist die Gesamtfläche des ersten Raumes augenscheinlich nicht ausgewiesen, weil lediglich ein Teil des Gesamtraumes (rechter Hand der Eingangstüre) als Vorraum mit 3,14 m² ausgewiesen ist, der aber baulich vom übrigen Gesamtraum nicht getrennt ist. Im ersten Raum sind – neben dem „Vorraum“ – im Bestand auch ein Küchenherd und eine Küchenabwasch zeichnerisch dargestellt. Vom ersten Raum aus begehbar sind einerseits ein Bad mit einer Fläche vom 3,57 m² sowie ein weiterer Raum, der künftig als Unterkunftsraum (zwei Betten) gewidmet werden soll mit einer Fläche von 37,42 m².

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 11.05.2016, GZ: ... (zweiter Planwechsel), wurde gemäß §§ 70 und 73 BO für Wien die Bewilligung erteilt, auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 11.03.2008 und der Baubewilligung vom 29.11.2013 bewilligten Bauvorhaben, die Raumwidmung und Raumeinteilung abzuändern. Danach war und sind nunmehr im Erdgeschoß betreffend das nunmehr verfahrensgegenständliche Top 6 die Widmungen Küche und Zimmer (nunmehriges Top 6a) ein Vorraum sowie ein Bad und WC und die nunmehrigen Top 6b die Raumwidmung Zimmer enthalten. In Top 22 ist ein Vorraum (mit Kochgelegenheit), ein Bad/WC sowie ein Zimmer gewidmet. In Top 19 sind ein Vorraum, WC, Bad, Zimmer sowie Abstellraum im zweiten Stock und im dritten Stock ein Zimmer mit Loggia sowie eine Kochgelegenheit enthalten.

II.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen. Die Rechtssache ist gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG, sofern eine Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, durch Erkenntnis zu erledigen.

2. Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien – BO für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch Wiener Landesgesetz, LGBL. für Wien Nr. 49/2025, lauten auszugsweise:

„Wohnzonen

§ 7a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

(4) bis (6) (...)

„Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) und b) (...)

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

d) bis j) (...)

(2) und (3) (...)

„Bauanzeige

§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. bis 3. (...)

4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder nicht die Schaffung von Stellplätzen betreffen und auch nicht zu deren tatsächlicher Schaffung aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung führen;

5. (...)

(2) bis (7) (...)

„Bauverhandlung und Baubewilligung

§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung. Sämtliche an die Wohnungseigentümer gerichteten verfahrensleitenden Schriftstücke der Behörde sind auf die gleiche Art und Weise wie Ladungen zur mündlichen Verhandlung anzuschlagen und gelten mit der Anbringung dieses Anschlages als zugestellt.

(2) Eine mündliche Verhandlung gemäß Abs. 1 entfällt, wenn

1. die Behörde die Eigentümer benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) vom Einlangen eines Ansuchens um Baubewilligung nachweislich verständigt und ihnen unter Bekanntgabe der Zeit und des Ortes der möglichen Akteneinsicht die Gelegenheit einräumt, allfällige Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 3 gegen die geplante Bauführung binnen einer angemessenen Frist, die zumindest drei Wochen beträgt, bei der Behörde einzubringen, und

2. innerhalb der gesetzten Frist keine zulässigen Einwendungen erhoben werden.

(3) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

„Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes

§ 71. Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.“

„Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden

§ 119. (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

(2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) (...).

(3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine vergleichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m³ zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.

(4) und (5) (...)“

„Beherbergungsstätten und Heime

§ 121. (1) Bei Heimen und Beherbergungsstätten handelt es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können.

(2) Beherbergungsstätten dienen der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt.

(2a) (...)

(3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoss mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.“

3. Die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte durch das Plandokument ... (nachfolgend kurz: PD ...), beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2020, Pr. Zl. Danach ist auf der projektgegenständlichen Liegenschaft die Widmung Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 85 % der Bauplatzfläche

festgesetzt. Die projektgegenständliche Liegenschaft ist als Wohn- und Schutzzone ausgewiesen.

III.1.1. In der Beschwerdesache ist im Kern strittig, ob die Versagung der baubehördlichen Bewilligung für die Umwidmung von drei Wohneinheiten zu Beherbergungsstätten auf der Liegenschaft Wien, B. Straße, mit dem Argument, dass das die verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten über das Gebäude verteilt sind, ohne dass sie einem Gebäudeteil zuordenbar sind und folglich in Widerspruch zur Bestimmung des § 121 Abs. 1 BO für Wien stehen, zu Recht erfolgt ist oder nicht.

Die Beschwerdeführerin tritt dem im Kern mit den Argumenten gegen, § 121 Abs. 1 BO für Wien entsprechend könnten Wohnungen und Beherbergungsstätten in einem Gebäude nebeneinander bestehen; Beherbergungsstätten seien auch dann bewilligungsfähig, wenn sie als Teil eines Gebäudes errichtet werden. Das Erfordernis der räumlichen Trennung von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes, das sich lediglich aus § 119 Abs. 1 BO für Wien ergibt und für sämtliche Formen von Nutzungseinheiten gleichermaßen gilt, sei gegenständlich erfüllt. Die projektierten Beherbergungsstätten würden zentral verwaltet werden, verfügten über gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen in der Gestalt der (Tee-) Küche und seien jeweils als eigenständige Teile des Gebäudes ausgestaltet. Die von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht könne dem äußersten Wortsinn der §§ 119 bis 121 BO für Wien nicht entnommen werden bzw. würde der Bauordnung für Wien einen die Baufreiheit einschränkenden Inhalt unterstellen.

1.2. Gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO für Wien bedarf unter anderem einer baubehördlichen Bewilligung jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

Gemäß § 7a Abs. 3 BO für Wien sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu

verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

In der Beschwerdesache steht fest, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft als Wohnzone ausgewiesen ist. Die Ausweisung als Wohnzone erfolgte (unter Berücksichtigung der eingeholten Stellungnahme der Magistratsabteilung 21) erstmalig durch die Wohnzonenfestsetzung auf Grundlage des Art. IV Abs. 3 BO für Wien per 11.09.1991, die durch das Plandokumenten ..., Gemeinderatsbeschluss vom 24.05.2006, bestätigt wurde. Aktuell ist aufgrund des gültigen Plandokuments ..., Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2020, ebenso eine Wohnzone auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft festgesetzt. Die Nutzungseinheiten Top 6, Top 19 und Top 22 sind infolge des Bescheides der belangten Behörde vom Bescheid vom 11.05.2016, GZ: ..., für eine Nutzung zu Wohnzwecken gewidmet.

1.3. Die Neufassung bzw. Änderung der Bestimmungen der §§ 119 bzw. 121 BO für Wien idF der Bauordnungsnovelle 2013, ist insbesondere aufgrund der in den Materialien (LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, Erläuterungen, Allgemeiner Teil) klar zum Ausdruck kommenden Intention der Gesetzgebung der Verhinderung einer Zweckentfremdung von Wohnraum bzw. der Einführung einer Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnungen aber auch der Verhinderung von Umgebungen (LG-384606-2023, Beilage Nr. 21/2023, zu Art. I Z 106 (§ 119) auszulegen.

Um eine kategoriemäßige Zuordnung zu ermöglichen, wurde daher in § 119 Abs. 1 BO für Wien auf „Nutzungseinheit“ abgestellt, welche ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes ist. Nutzungseinheiten umfassen einen oder mehrere Räumlichkeiten und sind von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt. Sie können entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten sein. Unterkunftsräume in Beherbergungsstätten verfügen entsprechend § 119 Abs. 3 BO für Wien über zumindest eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche

Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten).

Entsprechend § 121 Abs. 1 BO für Wien handelt es sich bei Beherbergungsstätten um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können. Aus der wiedergegebenen Formulierung in Verbindung mit dem Wort „und“ erschließt, dass die in § 121 Abs. 1 BO für Wien angeführten Voraussetzungen – einerseits gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen oder das Wirtschaften und andererseits Errichtung als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes – kumulativ vorzulegen haben.

Die Beschwerdeführerin moniert, aufgrund der in Top 6 situierten Teeküche verfüge das Projekt über gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen. In der Beschwerdesache steht fest, dass die in Top 6 künftig als Teeküche gewidmete Fläche quasi als Vorraum innerhalb der Wohneinheit Top 6 situiert (bzw. in dieser Wohneinheit auch baulich integriert) ist und von diesem Vorraum bzw. der künftigen Teeküche aus weitere innerhalb von Top 6 gelegenen Räume zu betreten sind. Der Vorraum bzw. die künftige Teeküche in Top 6 ist räumlich über die Außentüren dieser Wohneinheit von den anderen Nutzungseinheiten des auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errichteten Bauwerkes abgegrenzt. Sowohl die Nutzungseinheit Top 6 als auch die Nutzungseinheiten Top 19 und 22 verfügen über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, namentlich Sanitärräume und Kochgelegenheiten innerhalb der jeweiligen Wohneinheit. Vor dem Hintergrund der baulichen Integration der Teeküche innerhalb der Nutzungseinheit Top 6 aber auch vor dem Hintergrund, dass die Nutzungseinheiten Top 19 und Top 22 selbst über Kochgelegenheiten verfügen, kann das Verwaltungsgericht Wien nicht erkennen, dass das Projekt gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen (respektive für das Wirtschaften) aufweist.

Im Hinblick auf die räumliche nicht zusammenhängende Situierung der verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten Top 6, Top 19 und Top 22 hält die Beschwerdeführerin der Rechtsansicht der belangten Behörde entgegen, aus dem Gesetz sei erschließbar, Beherbergungsstätten wären auch dann bewilligungsfähig, wenn sie als Teil eines Gebäudes errichtet werden. Es trifft zu, dass § 121 Abs. 1 BO für Wien für die Zulässigkeit von Beherbergungsstätten deren Errichtung als „eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes“ vorsieht. Die Materialien führen dazu die Intention der Gesetzgebung verdeutlichend dahingehend aus:

„Abs. 1 enthält gemeinsame Bestimmungen über Beherbergungsstätten (...). Sie können in Form eines eigenständigen Gebäudes errichtet werden oder aber in einem Gebäude neben anderen Nutzungseinheiten bestehen, wobei eine eindeutige Trennung erforderlich ist. (...)“. Mit dem Hinweis auf die „eindeutige Trennung“ erschließt sich die Intention der Gesetzgebung dahingehend, dass Beherbergungsstätten einerseits in einem Gebäude oder andererseits abgetrennten Teil eines Gebäudes zulässig sind. Verfahrensgegenständlich ist aber keine solche Zuordnung der Top 6, Top 19 und Top 22 – neben den anderen im Bestand weiterhin vorhandenen Nutzungseinheiten – zu einem eindeutig abgegrenzten Teil des auf der Liegenschaft B. Straße errichteten Gebäudes vorliegend; die genannten Top 6, Top 19 und Top 22 sind auf verschiedenen Geschosebenen (Erdgeschoss, 2. Obergeschoss bzw. erstreckt sich Top 19 vom 2. Obergeschoss ausgehend auf 1. Dachgeschoss) situiert und zwischen den über das zweite Obergeschoss betretbaren Top 19 und Top 22 sind ausweislich des vorgelegten Einreichplanes zwei weitere Nutzungseinheiten (die nicht Gegenstand der Einreichung sind) selbstständig betretbar bzw. situiert. Das Verwaltungsgericht Wien kann daher die von der belangten Behörde im beschwerdegegenständlichen Bescheid zum Ausdruck kommende Rechtsansicht nicht als verfehlt erachten.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

2. Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass 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 des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. Köhler, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, ecolex 2013, 589 ff, mwN).

BELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und 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; die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt beim Verfassungsgerichtshof und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 340,00 beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und die Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu verzichten. 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. Grois
Richterin