



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
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/072/9093/2025-11
A. EOOD & Co. KG

Wien, 26.9.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

..., B.-straße
EZ ..., Kat.Gem. C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ LETTNER über die Beschwerde der A. EOOD & Co. KG, vertreten durch RAe, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 07.05.2025, Zl. ..., mit welchem gemäß § 62 Abs. 4 Bauordnung für Wien (BO) die angezeigte Bauführung untersagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

I. Der Beschwerde wird keine Folge gegeben und der angefochtene Bescheid bestätigt.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche 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

Mit Schreiben vom 24.5.2025, bei der Behörde eingelangt am 30.4.2025, zeigte die A. EOOD & Co. KG (in der Folge: Beschwerdeführerin) gemäß § 62 BO die Umwidmung eines Büros in Wien, B.-straße, EZ ..., KG C., in eine Beherbergungsstätte an. Dem Ansuchen waren u.a. folgende Unterlagen angeschlossen:

- Dauerrechnung (Hausverwaltung) ab Jänner 2023 für Top 12
- Schreiben der Hausverwaltung betreffend Wertsicherung (Top 12) vom 10.12.2022
- Dauerrechnung (Hausverwaltung) ab Jänner 2023 für Top 13
- Schreiben der Hausverwaltung betreffend Wertsicherung (Top 13) vom 10.12.2022
- Mietvertrag vom 3.4.2020 betreffend Top 12
- Mietvertrag vom 3.4.2020 betreffend Top 13
- „alter“ Plan 2. Obergeschoß/Grundriss (mit Bürowidmung der verfahrensgegenständlichen Räume), vom 22.8.2003, ohne Genehmigungsvermerk der Behörde
- Bestätigung der Beschwerdeführerin als Hauptmieterin vom 29.4.2025, dass die Büroräumlichkeiten B.-straße, Büro Nr. 12 und Nr. 13, Wien, EZ ..., KG C., immer schon gewerblich genutzt worden sind.

Mit Bescheid vom 7.5.2025, Zahl ..., wurde die o.a. Bauführung von der Behörde gemäß § 62 Abs. 4 BO untersagt. Dies wurde damit begründet, dass die angezeigte Baumaßnahme nicht unter die einer Bauanzeige zugänglichen Maßnahmen falle, zumal eine oder mehrere Wohnungen umgewidmet würden.

Der Bescheid wurde der Beschwerdeführerin nachweislich am 13.5.2025 zugestellt.

Die Beschwerdeführerin reichte am 7.5.2025 eine Bestätigung über die gewerbliche Nutzung bzw. Vermietung als Bürofläche für den Zeitraum von 1995 bis 2025 nach.

Mit Schriftsatz vom 10.6.2025 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde. Die Beschwerde ist rechtzeitig.

Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerde zunächst zum Sachverhalt aus. Sie betont insbesondere, dass die TOP 12 (seit mindestens 1987) und 13 (seit mindestens 1994) als Büro genutzt würden. Beide Einheiten seien von 1995 bis 2025 durchgehend vermietet und gewerblich genutzt worden. Dies sei auch anhand vorliegender historischer Konsenspläne nachvollziehbar.

Verwiesen werde auf § 70 Abs. 3 BO, wonach bei einer über 30-jährigen unbeanstandeten Nutzung ein fiktiver Konsens angenommen werden könne. Da die verfahrensgegenständlichen TOPS seit mindestens dieser Zeit gewerblich genutzt worden seien, liege ein fiktiver Konsens vor. Dies sei der Stadt Wien aus den Mietverträgen und den geweberechtlichen Anmeldungen bekannt.

Den behördlichen Argumenten sei Folgendes entgegenzuhalten:

- Der Verweis auf die Notwendigkeit einer Nutzung seit 1930 entbehre einer gesetzlichen Grundlage. § 70 Abs. 3 BO verlange lediglich eine über 30 Jahre andauernde Nutzung – diese liege hier nachgewiesener Maßen vor.
- Die MA 37 erkenne die gewerbliche Nutzung nicht an, obwohl der Nachweis durch die Hausverwaltung, durch Mietverträge sowie durch Bestandspläne des früheren Eigentümers D. vollständig erbracht worden sei. Die Beurteilung der MA 37, dass es sich um Wohnungen handle, widerspreche den dokumentierten Fakten und sei daher als rechtswidrig, sachlich unbegründet und spekulativ zu werten.
- Die Nutzung als Büroflächen sei baurechtlich als gewerbliche Nutzung zu werten – sie sei über Jahrzehnte ohne Umwidmung, Anzeige oder baubehördliche Maßnahmen erfolgt und sei daher als rechtmäßig im Sinne eines fiktiven Konsenses zu betrachten.
- Die Pläne aus dem Jahr 2003 wiesen die betreffenden Tops ebenfalls als „Büro“ aus. Diese Darstellung dokumentiere zusätzlich die tatsächliche Nutzung und untermauere den Bestandsschutz.
- Die Annahme der MA 37, dass mangels konsensualer Einreichpläne für die Einheiten Top 12 und 13 ausschließlich auf die ursprünglichen Erbauungspläne zurückgegriffen werden müsse, welche das Gebäude als Wohnhaus bezeichnen, sei unzutreffend und führe zu einer rechtswidrigen Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes.

Es sei allgemein bekannt und historisch dokumentiert, dass nahezu alle mehrstöckigen Gebäude in Wien seit etwa 1850 als "Wohnhäuser" bezeichnet wurden - unabhängig davon, ob einzelne Einheiten gewerblich genutzt worden seien oder nicht. Die Gebäudeart allein lasse keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Nutzung der einzelnen Einheiten zu. Tatsächlich belegten vorhandene Altmietverträge eindeutig, dass die Einheiten Top 12 und Top 13 seit den 1980er-

bzw. frühen 1990er-Jahren durchgehend als Büroeinheiten genutzt worden seien. Die Nutzung sei bekannt und sichtbar gewesen und nie von der Behörde beanstandet worden - was im Sinne des § 70 Abs. 3 BO als fiktiv konsensmäßig zu beurteilen und anzusehen sei.

Vorgelegt würden weiters das ziviltechnische Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. E. F., das psychologische Gutachten der Frau Dr. Mag. G. H. (Klinische- und Gesundheitspsychologin, Psychotherapeutin in Logotherapie und Existenzanalyse, Zertifizierte Arbeits-, Wirtschafts- und Organisationspsychologin, Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige), das pädagogische Gutachten der Frau Prof. I. J. und das suggestopedische und suggestologische Gutachten der Frau Mag. K. L., aus denen die bauliche und gesundheitliche Untauglichkeit der Einheiten als Wohnraum hervorgehe.

Diese Gutachten kämen übereinstimmend zu dem Schluss, dass die Apartments TOP 12 und 13 des betroffenen Hauses nicht für Wohnzwecke geeignet seien. Die Bewohnung dieser Einheiten würde sich mit hoher Wahrscheinlichkeit gesundheitsschädigend auswirken und psychische Beeinträchtigungen verursachen. Diese objektive Ungeeignetheit für Wohnzwecke unterstreiche die Richtigkeit der bisherigen gewerblichen Nutzung und bestätige, dass eine Wohnnutzung baulich, medizinisch und psychologisch auszuschließen sei.

Insbesondere wiesen die Unterbelichtung und die Emmissionswerte auf die baurechtlich unerlaubte Verwendung der gewerblichen Flächen als Wohnflächen. Eine Umnutzung innerhalb der gewerblichen Nutzung (von Büro zu Beherbergung) stelle somit keine materielle Änderung im Sinne einer bewilligungspflichtigen Maßnahme dar, sondern sei von § 62 BO gedeckt.

Da die bestehende Nutzung der Einheiten Top 12 und Top 13 als gewerblich gemäß § 70 Abs. 3 BO anzusehen sei, sei die geplante Umnutzung in eine Beherbergungsstätte als gewerbliche Nutzung im Rahmen der bestehenden Konsenslage zu werten. Die Bauanzeige sei somit zulässig und hätte nicht untersagt werden dürfen. Die Begründung der belangten Behörde erweise sich somit als rechtswidrig und sei infolge des Nichteingehens auf wesentliche objektive Beweisurkunden auch von einem rechtswidrigen Verfahren auszugehen. Die Behörde hätte infolge der klaren rechtlichen Situation von sich aus im Rahmen des

Verfahrens dazu gelangen müssen, dass die Bauanzeige als rechtlich zulässig und richtig erfolgt sei.

Beantragt werde daher, den angefochtenen Bescheid aufzuheben, die Bauanzeige als rechtlich zulässig zu beurteilen und die Bauführung gemäß §62 BO zuzulassen.

Der Beschwerde sind die o.a. Unterlagen angeschlossen. Es sind ihr weiters eine Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (Jahresabrechnung von 1.1.2023 bis 31.12.2023) vom 13.6.2024 für Top 13 und eine Betriebskostenabrechnung 2023 für Top 12 und Top 13 sowie die bereits mit der Bauanzeige vorgelegten Mietverträge angeschlossen.

Schließlich ist der Beschwerde folgende Bestätigung der Hausverwaltung angeschlossen:

--Grafik nicht anonymisierbar--

In der Folge wurde vom Gericht die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beigebracht.

Die MA 21-A teilte über Anfrage des Gerichtes Folgendes mit:

„(...) Mit der Wohnzonen-Novelle (Landesgesetzblatt Nr. 37, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wurde), ausgegeben am 10. September 1991, wurde erstmals festgelegt, dass „Schutzzonen, die bei Inkrafttreten der Wohnzonen-Novelle festgelegt sind, bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes als Wohnzonen gelten.“

Für die gegenständliche Liegenschaft Wien, B.-straße gilt somit seit Inkrafttreten dieser Wohnzonen-Novelle die Wohnzone, da bereits mit Plandokument ... mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.1973, Zl. 3647/73 eine Schutzzone gem. § 7 Abs. 1 BO für Wien für den Großteil des ... Wiener Gemeindebezirks und auch für diese Liegenschaft festgesetzt wurde.

Ergänzend dazu wird erwähnt, dass mit allen der Wohnzonen-Novelle chronologisch nachfolgenden Plandokumenten, zuletzt mit Plandokument ... (Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.2008) die Wohnzone gem. § 7a festgesetzt wurde und bis heute gilt. (...)“

Aufgrund der Beschwerde wurde am 5.9.2025 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„(...) Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Eröffnung des Beweisverfahrens

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung des BFV verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Der BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Erörtert wird, dass die BF die Nutzung der Top 12 und 13 im Gebäude in Wien, B.-straße, EZ ..., KG C., beabsichtigt. Diese Nutzungseinheiten wurden nach dem Vorbringen der BF bereits über viele Jahre gewerblich genutzt. Dazu wird auf das schriftliche Vorbringen und die vorgelegten Unterlagen verwiesen. Es handle sich dabei um ein Doppelhaus, in dessen Keller sich das Maxim befinde. Die beiden Gebäude seien im Keller und im EG auch baulich verbunden. Die Wohnzone beziehe sich jedoch nur auf das verfahrensgegenständliche Gebäude.

Die VL teilt mit, dass eine Einsichtnahme in die Hauseinlage ergeben habe, dass dort keine Widmung der Einzelräume aus den Plänen der Baubewilligung ersichtlich ist. Spätere Umwidmungsbewilligungen bezüglich Top 12 und 13 konnten in der Hauseinlage nicht gefunden werden.

Die BF legt ein Plan des verfahrensgegenständlichen Stockwerks vor (Beilage ./A).

Der BFV teilt mit, dass das Vorbringen, soweit es sich auf § 7a BO bezieht, im vorliegenden Fall nicht relevant ist, da es sich eben nicht um Wohnungen in einer Wohnzone, die zu Objekten zur Kurzzeitvermietung umgewidmet werden soll, sondern um bereits bisher gewerblich genutzte Nutzungseinheiten (Büros) handelt.

Soweit in der Beschwerde „§ 70 Abs. 3 BO“ zitiert werde, handle es sich dabei um ein Redaktionsversehen. Gemeint gewesen sei § 71a.

Die BF legt zum Nachweis, wie die verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten belichtet sind, Fotos bzw. einen Auszug aus dem Lageplan vor (Beilagen ./B und ./C).

Erörtert wird anhand des Einreichplans zur Bauanzeige die geplante Konfiguration der Beherbergungsstätten.

Auf die Frage, inwiefern für die geplanten Beherbergungsstätten gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen oder Wirtschaften vorgesehen seien, teilt der BFV mit,

dass es im EG einen Raum gebe, der ca. 15-20 m² groß sei. In diesem Raum befänden sich Automaten für Kaffee, Cola etc.. Wer diese Automaten benützen wolle, müsse die dort zur Verfügung gestellten Produkte bezahlen. Weiters könnten dort Gepäcksstücke untergestellt werden.

Dieser Raum stehe den Personen, die die geplanten Beherbergungsstätten nützten, zur Verfügung. Sie bekämen einen Schlüssel und einen Code, mit denen der Zugang zu diesem Raum möglich sei.

Die BehV verzichten auf eine Einsichtnahme in die vorgelegten Beilagen.

Der BFV bestätigt, dass über den vorgelegten Plan Beilage ./A hinaus, keine bewilligten Einreichpläne zu den verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten vorgelegt werden können.

Die Behörde teilt mit, dass aus ihrer Sicht Wohnungen vorliegen, weil in der Baubewilligung im Einreichplan zwar keine diesbezügliche Raumwidmung eingetragen sei, der Einreichplan jedoch auf die Errichtung eines Wohnhauses Bezug nehme.

Auf die Frage, wie aus der Sicht der Behörde § 119 Abs. 3 BO zu verstehen sei:

Es kommen nach wie vor auf die Anordnung der Räume (Vorhandensein von Wohn- bzw. Schlafräumen, Bad, WC und Küche) an. Es treffe zu, dass auch in einer Beherbergungsstätte Wohneinheiten bestehen könnten. Eine Wohneinheit alleine könne jedoch keine Beherbergungsstätte sein. Es sei erforderlich, dass mehrere Nutzungseinheiten (Wohn- bzw. Zimmereinheiten) vorhanden seien, die über eine zentrale Verwaltung und gemeinschaftliche Anlagen für das Wohnen oder Wirtschaften verfügten (§ 121 Abs. 1 BO).

Im Übrigen müsste ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Nutzungseinheiten und den gemeinschaftlichen Anlagen bestehen.

Der BFV hält dem entgegen, dass an der Adresse Wien, M.-straße, EZ ..., KG N. ein solitär gelegenes Apartment als Beherbergungsstätte bewilligt worden sei. Dieses Apartment erfülle die von der BehV dargelegten Erwägungen nicht.

Auf die Frage, wann diese Bewilligung erteilt worden sei (vor oder nach der Bauordnungsnovelle 2023) teilt der BFV mit, dass die Bewilligung 2022 oder 2023 erteilt worden sei.

Der BFV teilt mit, dass es für alle von der BF betriebenen Beherbergungsstätten in Wien eine zentrale Verwaltung an der Geschäftsadresse der BF gäbe.

Die BehV teilt zu der für die geplanten Beherbergungsstätten vorgesehenen gemeinschaftlichen Anlage (siehe oben Raum im EG) mit, dass dies ausreiche. Die

gemeinschaftlichen Anlagen könnten je nach Betriebskonzept unterschiedlich ausgestaltet sein. Es könne sich dabei auch um Räume mit einem Getränkeautomaten oder mit der Möglichkeit zu Einstellung von Gepäck handeln, wenn dieser Raum ausschließlich von den Benützern der Beherbergungsstätte genützt werden könne.

Der BFV stellt klar, dass sich die Bauanzeige auf die Umwidmung eines Büros in eine Beherbergungsstätte beziehe. Die BF gehe keinesfalls davon aus, dass die verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten als Wohnung gewidmet seien.

Die BehV bringt dazu vor, dass für den Fall, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Nutzungseinheiten um Büros handle, die Umwidmung in eine Beherbergungsstätte mittels Bauanzeige zulässig sei. Da die Behörde aber davon ausgegangen sei, dass es sich um Wohnungen handle, sei die beantragte Umwidmung einer Bauanzeige nicht zugänglich.

Der BFV stellt keine weiteren Beweisanträge.

Schluss des Beweisverfahrens

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit zu Schlussausführungen.

Der BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu. (...)“

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin zeigte gemäß § 62 BO die Umwidmung von Büros in Wien , B.-straße, Top 12 und 13, EZ ..., KG C., in eine Beherbergungsstätte an. Die Nutzungseinheiten sind als Wohneinheiten gemäß § 119 Abs. 1 BO mit Aufenthaltsräumen (Lounge), Unterkunftsräumen, Küche, Bad und Vorraum ausgestaltet. Die Beherbergungsstätte soll eine gemeinsame Verwaltung an der Geschäftsadresse der Beschwerdeführerin aufweisen. Sie soll weiters insofern für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen aufweisen, als im Erdgeschoß ein Raum vorgesehen ist, in dem sich ein Getränkeautomat befindet und Gepäck untergestellt werden kann. Dieser Raum ist für die Nutzer der Top 12 und 13 dadurch exklusiv zugänglich, als sie dafür einen Zugangscode erhalten.

Diese Nutzungseinheiten werden, soweit von der Beschwerdeführerin nachgewiesen, seit dem Jahr 2020 gewerblich (als Büros) genutzt.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude befindet sich seit 1991 in einem Bereich, der als Wohnzone gewidmet ist. Belege für eine gewerbliche Nutzung vor 1991 (Verordnung der Wohnzone) hat die Beschwerdeführerin nicht vorgelegt.

Die Konsenspläne (Baubewilligung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts) enthalten keine Raumwidmung hinsichtlich der Räume der Nutzungseinheiten Top 12 und Top 13. Eine nachträgliche Widmung als Wohn- bzw. Büroräume erfolgte nicht.

Die Räumlichkeiten des verfahrensgegenständlichen Gebäudes weisen, wie aus der Hauseinlage ersichtlich, teilweise eindeutige Widmungen auf (z.B. Lokal im Keller- bzw. EG, Büros im DG), eine durchgehende Widmung der Räumlichkeiten, anhand derer hinsichtlich aller Räume festgestellt werden könnte, welche Räume gewerblich und welche als Wohnungen gewidmet sind, besteht jedoch nicht.

Beweiswürdigung:

Die Bauanzeige und der Einreichplan sind aktenkundig. Die Schaffung von gemeinschaftlichen Anlagen für das Wirtschaften ergibt sich aus den glaubhaften Ausführungen der Beschwerdeführerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Die Nutzung der Einheiten als Büros ergibt sich aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Unterlagen (Jahresabrechnungen der Hausverwaltung betreffend das Jahr 2023, Bestätigung des Hauptmieters vom 29.4.2025, Bestätigung der Hausverwaltung vom 7.5.2025, Mietvertrag vom 3.4.2020 betreffend Top 12, Mietvertrag vom 3.4.2020 betreffend Top 13). Einen Nachweis dahingehend, dass die Top 12 und 13 bereits vor 2020 als Büros genutzt wurden, hat die Beschwerdeführerin insofern nicht erbracht, als die Bestätigung der Hausverwaltung vom 7.5.2025 einerseits die „Nutzung als Bürofläche“ ab 1987 bzw. 1994 und andererseits die „durchgehende und überwiegende Nutzung zu gewerblichen Zwecken“ im Zeitraum von 1995 bis 2025 enthält und insofern widersprüchlich ist. Die Bestätigung der Hauptmieterin, wonach die Flächen „schon immer“ gewerblich genutzt wurden, bleibt demgegenüber zeitlich unkonkret.

Belegt ist die Nutzung als Büros erst ab dem Jahr 2020 (Mietverträge). Die vorgelegten Abrechnungen beziehen sich auf spätere Jahre.

Der vorgelegte Plan des 2. OG vom 22.8.2003 enthält zwar Raumwidmungen als Büro, stellt jedoch keinen behördlich bewilligten Einreichplan dar. Dies ergibt sich aus dem Fehlen eines behördlichen Genehmigungsvermerks und wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Der Zeitpunkt der Verordnung der Wohnzone ergibt sich aus der Stellungnahme der MA 21-A vom 7.7.2025.

Die Feststellungen hinsichtlich der fehlenden Raumwidmung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes ergibt sich aus der Hauseinlage. Die Einreichpläne aus dem Baubewilligungsverfahren wurden auszugsweise in Kopie dem Gerichtsakt angeschlossen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 7a BO Abs. 3 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.

Gemäß § 7a Abs 5 BO sind Ausnahmen von Abs. 3 auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der

Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

Gemäß § 60 Abs. 1 lit c BO ist u.a. für folgende Maßnahmen vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken: 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.

Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 genügt eine Bauanzeige für (...) 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;

Gemäß § 62 Abs.4 BO hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen, wenn die Prüfung der Angaben in Bauplänen ergibt, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018, nicht eingerechnet. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

Gemäß § 119 Abs. 1 BO ist eine Nutzungseinheit 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) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,
- b) 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.

Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.

(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 verglichene 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) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.

Gemäß § 121 Abs. 1 BO handelt es sich bei Heimen und 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.

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

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 genügt eine Bauanzeige u.a. für 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.

Gegenständlich wurde die Umwidmung der Top 12 und 13 des verfahrensgegenständlichen Gebäudes in eine Beherbergungsstätte angezeigt. Die Beschwerdeführerin geht davon aus, dass diese Umwidmung einer Bauanzeige gemäß § 62 BO zugänglich ist, weil die betroffenen Räume bereits davor gewerblich (als Büros) und nicht als Wohnungen genutzt wurden, weshalb die Umwidmung von Wohnungen nicht vorliege.

Festzuhalten ist, dass diese Räumlichkeiten aufgrund ihrer Erbauung bereits im 19. Jahrhundert bis dato keine Raumwidmung aufweisen („weiße Widmung“), womit eine gewerbliche Nutzung und eine Wohnnutzung zulässig sind. Daran würde sich auch im Fall, dass die Räumlichkeiten, wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht, bereits seit 1987 bzw. 1994 als Büros genutzt wurden, nichts ändern. Es wäre nach der derzeitigen Widmungslage somit zulässig, diese Räumlichkeiten in Zukunft nicht als Büros, sondern als Wohnungen zu nutzen.

Wie bereits oben dargestellt, hat die Beschwerdeführerin mit den von ihr vorgelegten Unterlagen nicht nachgewiesen, dass die verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten bereits vor Inkrafttreten der Wohnzone im Jahr 1991 als Büros genutzt wurden.

Die von der Beschwerdeführerin beabsichtigte Umwidmung in eine Beherbergungsstätte würde bewirken, dass diese Räumlichkeiten ab der erfolgten

Umwidmung nur mehr gewerblich (nämlich als Beherbergungsstätte) genutzt werden dürften. Eine Wohnnutzung wäre damit ausgeschlossen.

Es ist der Behörde daher darin zuzustimmen, dass in dieser Vorgangsweise eine Umwidmung von Wohnungen (bzw. Räumlichkeiten, hinsichtlich derer bis dato eine Wohnnutzung zulässig ist, in solche, hinsichtlich derer eine Wohnnutzung nicht mehr zulässig ist) liegt.

Damit ist die von der Beschwerdeführerin angestrebte Umwidmung der Räumlichkeiten in eine Beherbergungsstätte einer Bauanzeige gemäß § 62 BO nicht zugänglich, weshalb die Untersagung schon aus diesem Grund zu Recht erfolgte.

Hinzuweisen ist weiters darauf, dass gemäß § 60 Abs. 1 lit c BO im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude zu erfolgen hat, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind. Wenn daher in einem solchen Gebäude auch nur ein Aufenthaltsraum (und dazu zählen auch Büroräume) umgewidmet oder seine Verwendung geändert werden soll, ist aus diesem Anlass das ganze Gebäude in Bezug auf die Raumwidmung neu zu bewilligen, soweit nicht bereits ausdrückliche Raumwidmungen für Wohnungen oder Betriebseinheiten vorhanden sind (Cech/Pallitsch/Moritz, Kurzkomentar BauO Wien).

Das verfahrensgegenständliche Gebäude weist derzeit nicht hinsichtlich aller Räume eine ausdrückliche Widmung als Wohnungen oder Betriebseinheiten auf. Eine Zuordnung eindeutiger Widmungen für alle Räume des verfahrensgegenständlichen Gebäudes im Sinne des § 60 Abs. 1 lit c BO sieht die verfahrensgegenständliche Einreichung (Bauanzeige) nicht vor. Es liegen daher auch die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der Top 12 und 13 in eine Beherbergungsstätte nicht vor.

Wenn die Beschwerdeführerin auf § 71a (von ihr, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien erörtert, irrtümlich als § 70 Abs. 3 BO bezeichnet) verweist, so ist ihr entgegenzuhalten, dass sich diese Bestimmung auf Bauwerke bezieht, die seit mehr als 30 Jahren ohne Baubewilligung an

derselben Stelle bestanden habe. Eine Analogie kommt im Hinblick darauf nicht in Frage, dass es sich dabei um eine Ausnahme handelt, die eng auszulegen ist.

Die Anwendung des § 71a setzt weiters die Vorlage vollständiger Bestandspläne und den Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers voraus.

Im Übrigen ist die Anwendung dieser Bestimmung insofern nicht erforderlich, als die tatsächliche langjährige Nutzung der verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten als Büros ohnedies auch weiterhin zulässig ist.

Auf die von der Beschwerdeführerin ebenfalls vorgelegten Unterlagen betreffend das Vorliegen der Voraussetzungen des § 7a Abs. 5 BO war nicht näher einzugehen, da die Frage, ob eine Ausnahme nach dieser Gesetzesbestimmung zulässig ist, im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht gegenständlich ist.

Aus den dargelegten Erwägungen war der Beschwerde keine Folge zu geben.

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 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 340,-- 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. 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.