



**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-111/077/13029/2025-8
A. GmbH

Wien, 13.11.2025

Geschäftsabteilung: VGW-R

Wien, C.-straße
Gst. Nr. ... in EZ ...
KG C.

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. OPPEL über die Beschwerde der A. GmbH gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 21.07.2025, Zi. ..., wegen einer Angelegenheit nach § 129 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien), am 29.10.2025 durch mündliche Verkündung

zu Recht erkannt:

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

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

Entscheidungsgründe

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid den Antrag der A. GmbH (im Folgenden: Beschwerdeführerin) auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BauO für Wien zur Nutzung der Wohnung Tür Nummer 12 im Haus Wien, C.-straße, zur Kurzzeitvermietung abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien erhoben.

Das Verwaltungsgericht Wien hat am 29.10.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und im Anschluss an die Verhandlung das Erkenntnis mündlich verkündet.

Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht eine schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses verlangt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in der Gründerzeit (1882) bewilligtes und errichtetes mehrgeschoßige Wohngebäude. Dieses hat im Altbestand unter anderem die Wohnungen Top 16 und Top 17 mit jeweils Ausstattungskategorie D aufgewiesen, welche im 3. Stockwerk lagen.

Mit 25.09.1996 wurde vom damaligen Liegenschafts- und Gebäudeeigentümer eine geförderte Sanierung des Gebäudes eingereicht und die Sanierung etwa im Zeitrahmen zwischen 1999 und 2002 durchgeführt.

Im Zuge dieser Sanierung wurden die ehemaligen Wohnungen Top 16 und Top 17 zur Wohnung Top 12 zusammengelegt und auf Kategorie A angehoben.

Die Baumaßnahmen im Haus wurden gemäß § 40 WWFSG 89 als Sanierungsmaßnahmen gefördert. Die im vorigen Absatz beschriebenen

Baumaßnahmen waren Teil der geförderten Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes.

Zur Beweiswürdigung ist auszuführen:

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen gehen aus der Aktenlage hervor und sind unstrittig. Insbesondere ist auf die Hauseinlage mit den das gegenständliche Gebäude betreffenden Baubewilligungen und die im Behördenverfahren der Baubehörde von der Magistratsabteilung 50 vorgelegten Unterlagen zu verweisen. Insbesondere sind die geförderten Baumaßnahmen im Schlussprüfbericht vom 02.09.2002, ..., detailliert aufgelistet und hinsichtlich der gegenständlichen Zusammenlegung der früheren Wohnungen Top 16 und Top 17 mit gleichzeitiger Kategorieanhebung unstrittig.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

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

„§ 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 Ausnahmebewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligungen erteilt werden.“

§ 119 Abs. 2a BauO für Wien in der Fassung Landesgesetzblatt für Wien 2023/37 lautet:

„§ 119. (...) (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 Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.“

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, die gegenständliche Wohnung über Die Grenze des § 119 Absatz 2a lit. b Bauordnung für Wien zum Zwecke der kurzfristigen Vermietung zu nutzen. Sie benötigt für die beabsichtigte Nutzung eine Ausnahmebewilligung gemäß § 123 Abs. 1a Bauordnung für Wien. Die Beschwerdeführerin hat gegenständlich die für die von ihr beabsichtigte Nutzung benötigte Ausnahmebewilligung beantragt.

Gemäß § 129 Abs. 1a Z 2 Bauordnung für Wien setzt die Erteilung der beantragten Ausnahmebewilligung unter anderem voraus, dass für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind.

Strittig ist lediglich die Rechtsfrage, ob die gegenständlich erfolgte Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln für die erfolgte Zusammenlegung der Wohnungen Top 16 und Top 17 zur nunmehrigen Wohnung Top 12 bei gleichzeitiger Anhebung der Kategorie von D auf A die „Errichtung einer Wohnung“ im Sinne des § 129 Abs. 1a Z 2 Bauordnung für Wien darstellt.

Die Rechtsauslegung der Beschwerdeführerin geht dahin, dass dieser Vorgang nicht als Errichtung der Wohnung anzusehen ist, weil durch die gegenständliche Wohnungszusammenlegung kein neuer Wohnraum geschaffen wurde. Die gegenständlichen Nutzflächen waren vor der Inanspruchnahme der Mittel der Wohnbauförderung bereits Wohnraum und sind dies nach Durchführung der geförderten Baumaßnahmen auch geblieben.

Das Verwaltungsgericht hat dazu erwogen, dass der Wortlaut des Gesetzestextes eindeutig auf „Errichtung einer Wohnung“ abstellt. Im Zuge von Baumaßnahmen wird eine Wohnung dann errichtet, wenn die Wohnung vorher nicht vorhanden war.

Die Wohnung Top 12 mit der Ausstattungskategorie A war vor den mit Wohnbaufördermitteln geförderten Baumaßnahmen nicht vorhanden. Die an ihrer Stelle vorhanden gewesenen Wohnungen Top 16 und Top 17 mit jeweils Ausstattungskategorie D waren jeweils andere Wohnungen und insoweit jeweils ein Aliud. Es wurde somit unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln die Wohnung Top 12 neu errichtet.

Ergänzend ist auszuführen, dass mit dem Erkenntnis vom 03.09.2024, VGW-111/055/6653/2024, zu einem vergleichbar gelagerten Sachverhalt ein einschlägiges Vorerkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vorliegt, welches in der rechtlichen Beurteilung ausführt:

„IV. Rechtliche Beurteilung“

1. *Da sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Wohnzone befindet, ist die beabsichtigte Kurzzeitvermietung nicht nach den Vorgaben in § 7a Abs. 3 letzter Satz iVm Abs. 5 BO zu beurteilen, sondern nach den im Zuge der Novelle LGBI. 2023/37 neu geschaffenen Regelungen des § 129 Abs. 1a BO, auf die sich auch der verfahrensgegenständliche Antrag bezieht.*
2. *Nach dieser Bestimmung des § 129 Abs. 1a BO 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 Ausnahmebewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen.*

Eine Ausnahmebewilligung 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

den Widmungskategorien „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 iSd § 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. Nach dem letzten Satz der Bestimmung können nach Ablauf der Befristung bei Vorliegen der Voraussetzungen neuerliche Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

3. Die Gesetzesmaterialien (Beilage Nr. 21/2023, Erläuternde Bemerkungen, 37 f.) führen zu diesen Anordnungen in § 129 Abs. 1a BO wie folgt aus:

„Das Phänomen der sogenannten Kurzzeitvermietung von Wohnungen für touristische Zwecke tritt in den vergangenen Jahren verstärkt auf und führt dazu, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt für die Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft entzogen werden.“

[...]

*Die bestehende Rechtslage reichte nicht aus, um das Ziel, Wohnungen und Wohnraum vor Zweckentfremdung durch die Kurzzeitvermietung zu schützen, zu erreichen. Das bestehende Verbot der Kurzzeitvermietung beschränkt sich nur auf Wohnzonen. Da jedoch auch außerhalb von Wohnzonen ein öffentliches Interesse daran besteht, dass Wohnungen nicht dauerhaft und uneingeschränkt ihrem primären Zweck, nämlich der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, entzogen werden, sondern vielmehr der Bevölkerung angemessener und leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen soll, wird eine weitere Einschränkung normiert, gemäß der die Zweckentfremdung von Wohnungen über die gesetzlich definierten Wohnzwecke hinaus nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei Vorliegen einer entsprechenden Ausnahmebewilligung zulässig ist. Kurzzeitvermietung in Wohnungen soll nicht generell verboten werden. Es werden aber bestimmte Widmungskategorien von der Möglichkeit ausgeschlossen, in denen Kurzzeitvermietung nicht dem Widmungszweck entspricht. Darüber hinaus soll auch gebäudebezogen darauf geachtet werden, dass alle Miteigentümer*innen mit dieser Form der Nutzung einverstanden sind und ein gewisser Anteil an kurzzeitig vermieteten Wohnungen nicht überschritten wird.“*

Keine Ausnahmebewilligung kann erteilt werden, wenn sich eine Wohnung in der Wohnzone befindet. Dies entspricht der bereits jetzt geltenden Rechtslage, wonach § 7a Abs. 3 letzter Satz die gewerbliche Nutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke verbietet. Gleichermaßen gilt für Wohnräume in den Widmungskategorien Kleingartengebiete und Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen. Diese Widmungskategorien gehören zur Kategorie der Erholungsgebiete und dienen der gärtnerischen Nutzung, der individuellen Erholung oder dem Wohnen, jedoch nicht der

erwerbsmäßigen Nutzung (§ 2 Abs. 1 WKIG 1996). Weiters soll die Zweckentfremdung von Wohnungen ausgeschlossen werden, wenn diese mit Fördermitteln errichtet wurden, weil eine Nutzung für die kurzfristige gewerbliche Beherbergung dem Ziel der Förderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets eindeutig zuwiderläuft.

[...]"

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

5. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ist die belangte Behörde im vorliegenden Fall zu Recht von der Erfüllung des Ausschlusstatbestandes gemäß § 129 Abs. 1a Z 2 BO ausgegangen: Wenn gleich sich das Gesetz an dieser Stelle auf die „Errichtung“ einer Wohnung bezieht (für die keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sein dürfen) und Ausnahmetatbestände im Allgemeinen restriktiv auszulegen sind, so ist doch anzunehmen, dass der in § 129 Abs. 1a Z 2 BO verwendete Begriff der „Errichtung“ über die erstmalige Erbauung einer Wohnung (als Teil eines Gebäudes) hinausgeht und auch die „Schaffung“ bzw. „Herstellung“ einer neuen Wohnung durch Zusammenlegungsmaßnahmen umfassen soll (etwa um – wie im vorliegenden Fall – eine Aufwertung der Kategorie zu erreichen). Diese Interpretation wird auch dadurch gestützt, dass das Gesetz in § 129 Abs. 1a Z 2 BO auf die „Errichtung der Wohnung“ und nicht auf die „Errichtung des Gebäudes“ (bzw. Wohngebäudes) abstellt.

Hierbei bleibt es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien ohne Relevanz, dass das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989), LGBI. 1989/18, zwischen „Wohnbauförderungen“ (I. Hauptstück) und der „Förderung der Wohnhaussanierung“ (II. Hauptstück) unterscheidet, zumal nicht erkennbar ist, dass sich der Begriff „Wohnbaufördermittel“ in § 129 Abs. 1a Z 2 BO an der Terminologie des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes orientiert. Vielmehr scheint der Wiener Landesgesetzgeber in Bezug auf den Tatbestand des § 129 Abs. 1a Z 2 BO durch die Unterlassung einer näheren Präzisierung (wie etwa durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Gesetz) eine bewusst offene Formulierung gewählt zu haben, die zum Beispiel auch Förderungen nach anderen Gesetzen miteinschließt (wie etwa nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, BGBI. 1948/130, nach dem Bundesgesetz betreffend die Ausgestaltung des Staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds, BGBI. 1921/252, oder nach sonstigen Vorgängergesetzen des geltenden Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes).

Diese Annahme wird auch durch die Ausführungen in den oben zitierten Gesetzesmaterialien gestützt, welche noch allgemeiner als der Gesetzestext von „Fördermitteln“ sprechen und davon ausgehen, dass mit der Regelung „die Zweckentfremdung von [mit Fördermitteln errichteten] Wohnungen ausgeschlossen werden [soll]“ – „weil eine Nutzung für die kurzfristige gewerbliche Beherbergung dem Ziel der Förderungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets eindeutig zuwiderläuft.“ Vor diesem Hintergrund scheint es durchaus in der Absicht des Gesetzgebers gelegen, auch im Fall einer die konkrete Wohnung erfassenden „Sockelsanierung“ (bei einer solchen handelt es sich nach der Definition in § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 um „die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines

Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen“) den Ausschlusstatbestand nach § 129 Abs. 1a 2 BO zur Anwendung zu bringen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz grundsätzlich von einem einheitlichen Begriff der geförderten Wohnung ausgeht (vgl. § 2 Abs. 6 und § 34 Abs. 1 Z 9 WWFSG 1989).“

Auch mit der im zitierten Erkenntnis ausgeführten rechtlichen Begründung ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Zusammenlegung von Wohnungen unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln die Errichtung einer Wohnung im Sinne des § 129 Abs. 1a Ziffer 2 BauO für Wien darstellt. Dies gilt umso mehr, wenn im Zuge dieser Wohnungszusammenlegung auch eine Anhebung der Kategorie von D auf A erfolgt.

Das Verwaltungsgericht schließt sich ergänzend zu den obigen rechtlichen Ausführungen auch den oben als Zitat wiedergegebenen Rechtsausführungen des zitierten Vorerkenntnisses an. Die jeweiligen rechtlichen Ausführungen ergänzen einander wechselseitig.

Die ordentliche Revision ist insofern zulässig, als noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Fragen vorliegt, ob auch die Schaffung einer neuen Wohnung im Zuge von Sanierungsmaßnahmen unter die Begrifflichkeit „Errichtung der Wohnung“ iSd § 129 Abs. 1a Z 2 BO fällt und ob eine für Sanierungsmaßnahmen gewährte Förderung unter den Begriff „Wohnbaufördermittel“ iSd § 129 Abs. 1a Z 2 BO zu subsumieren ist. Hierbei erscheint die Rechtslage nicht in einem solchen Maß eindeutig zu sein, dass trotz fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG zu verneinen (und von der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision auszugehen) ist.

B e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen 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.

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.