



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/077/6833/2024-6
A. B.

Wien, 16.07.2024

Geschäftsabteilung: VGW-R

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Opperl über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwältin, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 17.04.2024, Aktenzahl ..., mit welchem gemäß § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) das Ansuchen vom 11.03.2024 zurückgewiesen wurde,

zu Recht e r k a n n t:

- I. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG wird die Beschwerde abgewiesen und der beschwerdegegenständliche Bescheid bestätigt.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Behörde hat mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid das vom Beschwerdeführer am 11.03.2024 eingebrachte Ansuchen um Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien zur Nutzung der Wohnung Tür 24 des Gebäudes Wien, C. Lände, zur Kurzzeitvermietung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat gegen diesen Bescheid rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingebracht.

Es wurde am 15.10.2024 eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Der Beschwerdeführer ist Mieter der Wohnung Top 24 in Wien, C. Lände. Vermieterin ist die Eigentümerin der Wohnung Top 24. Der Mietvertrag enthält die ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin zur Vermietung der Wohnung Top 24 durch den Beschwerdeführer als Mieter.

Der Beschwerdeführer hat am 11.03.2024 bei der Behörde einen Antrag auf Ausnahmegewilligung für Kurzzeitvermietung für die genannte Wohnung eingebracht. Diesem Antrag waren der Mietvertrag zwischen dem Beschwerdeführer als Mieter der Wohnung Top 24 und der Wohnungseigentümerin von Top 24 als Vermieterin angeschlossen. Dieser Mietvertrag enthält die ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin zur Vermietung einschließlich Kurzzeitvermietung der Wohnung Top 24. Darüber hinaus war diesem Antrag auch der Wohnungseigentumsvertrag, mit Unterschrift aller Vertragspartner, angeschlossen.

Der Wohnungseigentumsvertrag enthält unter Punkt 5.8. folgende Bestimmung:

„Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist. Insbesondere verpflichten sich die Vertragsparteien zur Duldung der Nutzung der Objekte für geschäftliche Zwecke, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden können. (...) Sämtliche Vertragsparteien sind mit einer allfälligen Kurzzeitvermietung („Serviced Apartments“) der einzelnen Objekte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere baupolizeiliche und –behördliche Maßnahmen) einverstanden und stimmen einer solchen ausdrücklich zu. Sämtliche Vertragsparteien stimmen der Errichtung eigener Zutrittssysteme zu den Wohnungseigentumsobjekten und deren Befestigung an allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausdrücklich zu.“

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Haus Eingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.“

Das Gebäude umfasst 53 Wohnungseigentumsobjekte.

Die Behörde hat den Beschwerdeführer im Behördenverfahren mit Schreiben vom 20.03.2024 gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, unter anderem einen Nachweis der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zu der vom Beschwerdeführer beabsichtigten Kurzzeitvermietung nachzureichen. Der Beschwerdeführer hat sich dazu mit Schreiben vom 04.04.2024 auf den bereits vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag berufen und den oben wiedergegebenen Punkt 5.8 des Wohnungseigentumsvertrags zitiert.

Bei der Beweiswürdigung wurde erwogen:

Der oben festgehaltene entscheidungswesentliche Sachverhalt geht klar und eindeutig aus der Aktenlage und der durchgeführten mündlichen Verhandlung hervor.

In rechtlicher Hinsicht hat das Verwaltungsgericht erwogen:

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

*„Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke
§ 129. (...) (1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn*

1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,

2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,

3. *die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a genutzt wird und*

4. *dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.*

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.“

Der Antragsteller hat seinen Antrag nach dem Inkrafttreten der obgenannten Bestimmung eingebracht und um Bewilligung nach der obgenannten Bestimmung angesucht. Die oben genannte Bestimmung ist anzuwenden.

Die Behörde hat den Wohnungseigentumsvertrag und die darin im Punkt 5.8 enthaltene Vertragsklausel nicht als Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet und den Beschwerdeführer gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgefordert, innerhalb der mit der Aufforderung gesetzten Frist einen Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung vorzulegen.

Mit dieser Aufforderung hat die Behörde zu verstehen gegeben, dass sie den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung wertet.

Der Beschwerdeführer hat innerhalb der gesetzten Frist keinen anderen Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung vorgelegt.

Der mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid erfolgten Zurückweisung des Antrags gemäß § 13 Abs. 3 AVG wegen Nichtentsprechung der Aufforderung gemäß § 13 Abs. 3 AVG ist zu entnehmen, dass die Behörde den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung gewertet hat.

Die entscheidende Rechtsfrage besteht darin, ob der vom Beschwerdeführer vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag mit der darin im Punkt 5.8 enthaltenen Vertragsklausel ein ausreichender Nachweis für eine solche Zustimmung ist.

Das Verwaltungsgericht hat zunächst erwogen, dass Verträge grundsätzlich nur zwischen den Vertragsparteien Wirkungen entfalten. Dies trifft grundsätzlich auch auf Wohnungseigentumsverträge und somit auch auf den gegenständlichen Vertrag zu.

Der Beschwerdeführer ist Mieter der Wohnung Top 24 und als solcher nicht Partner des Wohnungseigentumsvertrags. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit der Beschwerdeführer als Mieter einer Wohnung überhaupt eine Klausel im Wohnungseigentumsvertrag als Zustimmung zu seinem Vorhaben ansehen kann.

Das Verwaltungsgericht hat dazu zunächst erwogen, dass Verträge dann ausnahmsweise Drittwirkung entfalten können, wenn es sich um Verträge mit Wirkung zu Gunsten Dritter handelt. Dabei handelt es sich insbesondere um Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter. Dem in Rede stehenden Punkt 5.8 des Wohnungseigentumsvertrags ist jedoch keine solche Wirkung zu Gunsten Dritter zu entnehmen. Als Zwischenergebnis scheint somit die Berufung des Beschwerdeführers auf den Wohnungseigentumsvertrag bereits aus diesem Grund ins Leere zu gehen.

Dieser Aspekt wurde in der mündlichen Verhandlung erörtert. Die Vertreterin des Beschwerdeführers hat dem entgegengehalten, dass Punkt 5.8. des Wohnungseigentumsvertrags keine Zustimmung gegenüber bestimmten Personen, sondern eine personenunabhängige inhaltliche Zustimmung darstelle. Die Zustimmung beziehe sich somit auf die Kurzzeitvermietung der Wohnung an sich, unabhängig davon, wer diese Zustimmung in Anspruch nehme.

Würde man dieser Rechtsansicht des Beschwerdeführers folgen, so wäre nicht ersichtlich, aus welchem Grund der Beschwerdeführer dann die Zustimmung der Vermieterin ihm gegenüber im Mietvertrag nachgewiesen hat. Ein zusätzlicher Nachweis der Zustimmung der Vermieterin ist im 129 Absatz 1a Bauordnung für Wien nicht normiert. Die Auslegung des Beschwerdeführers würde vielmehr

bewirken, dass sich in baurechtlicher Hinsicht jeder Nutzer der Wohnung einschließlich eines präkarischen Nutzers vermeintlich auf den Wohnungseigentumsvertrag als vermeintliche Zustimmung zur Kurzzeitvermietung der Wohnung berufen könnte.

Aus dieser Konsequenz wird sichtbar, dass die in Rede stehende Klausel im Wohnungseigentumsvertrag noch nicht die Zustimmung für das konkrete Vorhaben der Kurzzeitvermietung der Wohnung Top 24 ist. Um die Wohnung tatsächlich der Kurzzeitvermietung zuführen zu können, bedarf es einer Konkretisierung dieser Zustimmung, wie sie durch die Vermieterin der Wohnung Top 24 dem Beschwerdeführer gegenüber im Mietvertrag erfolgt sein mag, nicht aber durch die anderen Miteigentümer erfolgt ist.

Darüber hinaus stellt der Wohnungseigentumsvertrag vor allem aus folgenden Gründen keine ausreichende Zustimmung aller Miteigentümer zur beabsichtigten Kurzzeitvermietung der Wohnung Top 24 durch den Beschwerdeführer als Mieter dieser Wohnung dar:

Gemäß § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 Bauordnung für Wien müssen die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden und dürfen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzzeitige Beherbergungszwecke dienen. Die betreffende Klausel im Wohnungseigentumsvertrag lässt jedoch offen, für welche Wohnungen die Kurzzeitvermietung in Anspruch genommen werden soll.

Es bedarf daher noch einer Konkretisierung und gegebenenfalls Einigung zwischen den Wohnungseigentümern, wer mit der Kurzzeitvermietung zum Zuge kommen soll. Sollte man die Ansicht vertreten, dass über das zum Zuge kommen schlicht das zeitliche Zuvorkommen entscheidet, so würde einem Zuvorkommen die Zustimmung der Miteigentümer fehlen. Ein solches Verständnis würde auf ein teilweises Abbedingen des Erfordernisses der Zustimmung hinauslaufen. Das gesetzliche Erfordernis des Nachweises der Zustimmung gemäß § 129 Absatz 1a Bauordnung für Wien kann jedoch nicht und auch nicht teilweise abbedungen werden. Der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag stellt vor allem aus diesem Grund keinen ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer dar.

Darüber hinaus bedarf das Vorhaben der Kurzzeitvermietung gemäß § 129 Absatz 1a Bauordnung für Wien der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, wobei die Bauordnung für Wien von den Miteigentümern keinen einzelnen Miteigentümer besonders hervorhebt. Die Zustimmung aller Miteigentümer muss daher für sich alleine als Nachweis dafür ausreichen, dass der Beschwerdeführer berechtigt ist, dieses Vorhaben auszuführen. Der Beschwerdeführer misst den einzelnen Miteigentümern eine bei den baurechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehende unterschiedliche Bedeutung zu, indem er der Miteigentümerin, der die Wohnungseigentumsrechte an Top 24 zukommen, eine größere Bedeutung beimisst und von dieser Miteigentümerin eine spezifizierte Zustimmung zur Kurzzeitvermietung von Top 24 vorlegt, wohingegen für alle anderen Miteigentümer die noch nicht spezifizierte Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag ausreichen soll. Eine solche Ungleichbehandlung der einzelnen Miteigentümer betreffend die Zustimmung ist dem § 129 Absatz 1a Bauordnung für Wien jedoch nicht zu entnehmen. Wenn daher die Zustimmung der Miteigentümerin mit dem Wohnungseigentum für Top 24 ausreichend spezifiziert erscheinen mag, so trifft dies für die Zustimmung aller anderen Miteigentümer gerade nicht zu.

Zusammenfassend ist daher auszuführen, dass der Beschwerdeführer den erforderlichen Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer des Gebäudes allenfalls hinsichtlich der Eigentümerin der Wohnung von Top 24 erbracht hat, der Nachweis der Zustimmung durch alle anderen Miteigentümer jedoch nicht in ausreichendem Maße erbracht worden ist. Der vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag hat diesbezüglich eine noch konkretisierungsbedürftige und insoweit für die konkret in Aussicht genommene Kurzzeitvermietung noch nicht ausreichende Zustimmung enthalten.

Die ordentliche Revision ist zulässig, da im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil sich die zu lösende Rechtsfrage auf eine neue Bestimmung in der Bauordnung für Wien bezieht, zu der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht vorhanden 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/oder die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je EUR 240,-- beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten zu entrichten, sofern gesetzlich nicht anderes bestimmt ist.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen.

Verfahrenshilfe ist einer Partei soweit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein ordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter

oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Dr. Opperl