



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38620
Telefax: (+43 1) 4000 99 38620
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/107/2669/2025-9
Mag. A. B.

Wien, 02.06.2025

Geschäftsabteilung: VGW-D

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Tancos, LL.M. (WU), über die Beschwerde des Herrn Mag. A. B. gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 23.01.2025, Zl. ..., mit welchem das am 05.07.2024 eingebrachte Ansuchen für eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien zurückgewiesen wurde, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 15.04.2025 durch Verkündung

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.01.2025 wurde das am 05.07.2024 eingebrachte Ansuchen für eine Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen, wobei die Behörde ihre Entscheidung in der Begründung auf das Fehlen der Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. der Miteigentümerinnen und Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft stützte.

Der Bescheid wurde nachweislich am 30.01.2025 an den Beschwerdeführer zugestellt.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 15.02.2025 Beschwerde. In dieser bringt der Beschwerdeführer zusammengefasst vor, der Aufforderung, die Zustimmung der anderen Miteigentümer zu belegen, nachgekommen zu sein. Neben dem Wohnungseigentumsvertrag und dem Grundbuchauszug habe er auch eine Bestätigung von Herrn Dr. C. beigelegt, welcher als Vertragserrichter des Wohnungseigentumsvertrages bestätigt habe, dass sämtliche Miteigentümer sich wechselseitig das Recht zur touristischen Vermietung einräumen und dieses Recht/diese Zustimmung aufgrund der dinglichen Wirkung des Wohnungseigentumsvertrages für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Eigentümer der Liegenschaft D.-straße, Wien, gelte. Es bestehe im Kern der Sache kein Unterschied zwischen der Zustimmung per Wohnungseigentumsvertrag und der von der Behörde verlangten Form der Zustimmung; die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag sei sogar klarer und kräftiger als die Zustimmung per Formular, da die Zustimmung im Rahmen des Erwerbs eines Miteigentumsanteils erteilt werde und auch in die Kaufpreisgestaltung einfließe. Die dem Bescheid zugrunde gelegte Auslegung des Begriffs der Zustimmung in § 129 Abs. 1a BO für Wien finde im Gesetz keine Deckung und wird nach dem Sinn einer weiteren Bestätigung bzw. Zustimmung gefragt, außer, dass indirekt bei Weigerung eines Miteigentümers die Zustimmung abzugeben, die bestehende vertragliche Zustimmung negiert werden könnte. Das Bestehen der Behörde auf eine gesetzlich nicht gedeckte Formvorschrift entwerte die Immobilien und gültiges Recht willkürlich. Der Beschwerdeführer werde durch

die von der Behörde vorgenommene Auslegung in seinem Grundrecht auf Eigentum gemäß Art 5 StGG und Art. 1 1. ZPEMRK verletzt.

Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte den Akt dem Verwaltungsgericht Wien zur Entscheidung vor.

II. Feststellungen:

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

Der Beschwerdeführer ist aufgrund des Kaufvertrages vom 02.03.2021 und anschließender Einverleibung Wohnungseigentümer der antragsgegenständlichen Wohnung in Wien, D.-straße, Top 12. In dem auf gegenständlicher Liegenschaft errichteten Gebäude befinden sich unter anderem 14 Wohnungen, die im Wohnungs- bzw. Miteigentum verschiedener Personen stehen. Für die antragsgegenständliche Liegenschaft ist keine Wohnzone verordnet.

Der Beschwerdeführer brachte am 05.07.2024 ein Ansuchen auf Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien für genannte Wohnung ein, wobei neben einem Grundbuchauszug vom 14.10.2023, Grundrissen (Pläne) und einem Auszug aus einem Kaufvertrag („V. Wohnungseigentum“) auch ein Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag aus Mai 2020, abgeschlossen zwischen der E. GmbH und Ing. F. G., beigeschlossen war. Der Wohnungseigentumsvertrag enthält unter Punkt IV., 3.6. folgende Bestimmung:

„Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten. Die kurzzeitige, auch tageweise Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte über Plattformen wie Airbnb udgl ist den Wohnungseigentümern im Rahmen der gesetzlichen, insbesondere auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erlaubt. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.“

Die Behörde forderte den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24.07.2024, vom Beschwerdeführer am 01.08.2024 übernommen, gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf, binnen einer Woche nachfolgende Einreichunterlagen nachzureichen:

*„1) die Zustimmung der*des Eigentümer*in bzw. der Miteigentümer*innen der gegenständlichen Liegenschaft;*

- eine liquide Zustimmung sämtlicher (Wohnungs-) Grundeigentümer (Türnummer, Name, Unterschrift), unter ausdrücklicher Angabe der/den Wohnung(en), für die die Ausnahmegenehmigung erteilt werden soll;

- ein beliebiges Formular eines Wohnungseigentumsvertrags ist definitiv nicht ausreichend.“

Auf die Rechtsfolge der Zurückweisung bei fruchtlosem Ablauf dieser Frist wurde hingewiesen.

Der Beschwerdeführer reichte hierauf mit Eingabe vom 07.08.2024 eine E-Mail der Errichterin des Wohnungseigentumsvertrages vom 06.08.2024, wonach die in Punkt IV., 3.6. des Wohnungseigentumsvertrags geregelte Verpflichtung aufgrund der dinglichen Wirkung für sämtliche gegenwärtige und zukünftige Eigentümer der Liegenschaft gelte und gesonderte Zustimmungserklärungen der Miteigentümer zu diesem Zweck daher nicht erforderlich seien, nach. Dieser Eingabe waren auch der komplette Wohnungseigentumsvertrag aus Mai 2020, abgeschlossen zwischen der E. GmbH und Ing. F. G., samt dem oben zitierten Punkt IV., 3.6., sowie weitere Planausschnitte beigegeben.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.01.2025 wurde das am 05.07.2024 eingebrachte Ansuchen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen, wobei die Behörde ihre Entscheidung in der Begründung auf das Fehlen der Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. der Miteigentümerinnen und Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft stützte.

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde, an dessen Vollständigkeit und Richtigkeit keine Zweifel hervorgekommen sind, Würdigung des Beschwerdevorbringens,

Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) sowie das Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 15.04.2025, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte darlegten.

Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an verfahrensgegenständlicher Liegenschaft gründen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Dass keine Wohnzone verordnet ist, ergibt sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument ..., Pr. Zl. ..., vom 21.11.2001).

Die Feststellungen zum Verfahren vor der belangten Behörde, insbesondere dem am 05.07.2025 eingebrachten Antrag samt den vorgelegten Unterlagen, dem Inhalt des vom Beschwerdeführer vorgelegten Wohnungseigentumsvertrages, dem Verbesserungsauftrag vom 24.07.2024, der Eingabe vom 07.08.2024 und der Zurückweisung des Antrages, ergeben sich aus dem Behördenakt.

IV. Anzuwendende Rechtsvorschriften und rechtliche Beurteilung

Zu Spruchpunkt I:

§ 129 Abs. 1a BO für Wien lautet:

„(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.“

§ 13 Abs. 3 AVG lautet:

„(3) Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.“

Hat die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde einen Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen, ist Sache des Beschwerdeverfahrens allein die Frage, ob die Entscheidung der Behörde der Bestimmung des § 13 Abs. 3 AVG entspricht, ob also der Sachantrag zu Recht – wegen eines trotz Aufforderung nicht verbesserten Mangels – zurückgewiesen wurde. Vor diesem Hintergrund darf das Verwaltungsgericht im darauf bezogenen Beschwerdeverfahren nicht inhaltlich über den Sachantrag entscheiden. Zur „Sache“ des Verfahrens gehört in diesem Fall allerdings auch die Frage der Zulässigkeit eines Verbesserungsauftrages gemäß § 13 Abs. 3 AVG und die Angemessenheit der von der Behörde gesetzten Frist zur Vornahme einer Mängelbehebung (vgl. etwa VwGH 31.05.2017, Ra 2016/22/0107).

Zunächst ist zu klären, ob die belangte Behörde zu Recht das Vorliegen eines „Mangels“ iSd. § 13 Abs. 3 AVG und die fehlende Behebung dieses Mangels in Folge des von ihr erlassenen Verbesserungsauftrages angenommen hat.

Der mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid erfolgten Zurückweisung des Antrags gemäß § 13 Abs. 3 AVG mangels Verbesserung des Anbringens ist zu entnehmen, dass die Behörde den Wohnungseigentumsvertrag nicht als ausreichenden Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer zur beabsichtigten touristischen Kurzzeitvermietung qualifiziert hat.

Da sich die verfahrensgegenständliche Liegenschaft nicht in einer Wohnzone befindet, ist die beabsichtigte Kurzzeitvermietung nicht nach den Regelungen in § 7a Abs. 3 letzter Satz iVm. Abs. 5 BO für Wien zu beurteilen, sondern nach § 129 Abs. 1a leg. cit., der in seinem vierten Satz unter anderem das Erfordernis vorsieht, dem Antrag die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Auch der verfahrensgegenständliche Antrag bezieht sich explizit auf § 129 Abs. 1a BO für Wien.

Die entscheidende Rechtsfrage besteht darin, ob der vom Beschwerdeführer vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag mit der unter Punkt IV., 3.6. enthaltenen Vertragsklausel:

„Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere

Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten. Die kurzzeitige, auch tageweise Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte über Plattformen wie Airbnb udgl ist den Wohnungseigentümern im Rahmen der gesetzlichen, insbesondere auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erlaubt. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.“

einen ausreichenden Nachweis für eine schriftliche Zustimmung im Sinne des § 129 Abs. 1a vierter Satz BO für Wien darstellt.

Die Erläuternden Bemerkungen führen zu § 129 Abs. 1a Z 3 und Z 4 BO für Wien aus, dass „[d]ie Anforderungen der Z 3 und Z 4 [...] im Zusammenhalt mit der erforderlichen schriftlichen Zustimmung der Eigentümer*innen (aller Miteigentümer*innen) gewährleisten [sollen], dass Wohngebäude nicht zur Gänze Wohnzwecken entzogen werden und dass es unter den Miteigentümer*innen Einvernehmen gibt, für welche Wohnungen innerhalb des Gebäudes eine Ausnahmegewilligung beantragt werden soll.“ (siehe Erläuternde Bemerkungen LT 21. GP, Beilage Nr. 21/2023, S. 37).

Allein schon im Hinblick auf die Intention des Gesetzgebers, dass Wohngebäude nicht zur Gänze Wohnzwecken entzogen werden und dass es unter den Miteigentümerinnen und Miteigentümern Einvernehmen gibt, für welche Wohnungen innerhalb des Gebäudes eine Ausnahmegewilligung beantragt werden soll, bedarf es jedoch einer konkretisierenden Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer, dass die antragsgegenständliche Wohnung zweckwidrig für die touristische Kurzzeitvermietung verwendet werden soll.

Zum gleichen Ergebnis gelangt man bei Heranziehung des objektiven Zwecks des § 129 Abs. 1a iVm. § 119 Abs. 2a BO für Wien, da Wohnungen zum Schutz raren Wohnraums nur in dem im Gesetz vorgesehenen eingeschränkten Ausmaß nicht für Wohnzwecke verwendet werden und die Miteigentümerinnen und Miteigentümer der jeweiligen zweckwidrigen Verwendung zustimmen sollen. Dieser Zweck wird nicht erfüllt, wenn sich alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Gebäudes gegenseitig vertraglich erlauben, „[d]ie kurzzeitige, auch tageweise Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte über Plattformen wie Airbnb udgl [...] im Rahmen der gesetzlichen, insbesondere auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen“ durchzuführen. Denn hiermit wird keine Regelung

getroffen, in welchen konkreten Wohnungen eine solche Nutzung, nämlich die kurzzeitige Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte, erfolgen soll, um die in § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO für Wien vorgesehenen Grenzen einzuhalten.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die in § 129 Abs. 1a BO für Wien getroffenen Einschränkungen der Wohnungsnutzung erst mit der Novelle LGBL 2023/37 Eingang in das Gesetz gefunden haben und den Miteigentümerinnen und Miteigentümern beim Abschluss des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrags nicht bekannt sein konnten. Wohl diesem Umstand geschuldet, enthält der vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag eben keine auf § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO für Wien bezogene Einigung unter den Wohnungs- bzw. Miteigentümern. Die Verteilung der nach diesen Kriterien beschränkten Nutzungsmöglichkeiten (siehe Z 3 und 4 leg. cit.) im Fall von Miteigentum setzt jedoch eine Abstimmung zwischen den jeweiligen Miteigentümerinnen und Miteigentümern voraus, welche durch deren Zustimmung zu einem konkreten – gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten der übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümer einschränkenden – Vorhaben sichergestellt wird.

Weiters kann zur Auslegung des in § 129 Abs. 1a vierter Satz BO für Wien enthaltenen Erfordernisses eines Zustimmungsbeleges auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu vergleichbaren Anordnungen (z.B. § 63 Abs. 1 lit c BO für Wien) zurückgegriffen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Eigentümerzustimmung „liquid“ nachzuweisen, was nur dann der Fall ist, wenn es aufgrund des Beleges keinesfalls mehr fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde (vgl. etwa VwGH 02.03.2021, Ra 2020/05/0065, mwN; VwGH 11.12.2012, 2011/05/0019 mwN). Darüber hinaus muss sich die baurechtlich notwendige Eigentümerzustimmung auf ein konkretes Bauprojekt beziehen (vgl. etwa VwGH 11.12.2012, 2011/05/0019) und kann ein Hinweis auf eine vertragliche Vereinbarung mit den Grundeigentümern die nach der Bauordnung erforderliche Zustimmung nicht ersetzen (vgl. etwa VwGH 11.12.2012, 2011/05/0019, mwN.; VwGH 16.3.1993, 93/05/0034).

Die betreffende Klausel im Wohnungseigentumsvertrag trifft keine Regelung dazu, für welche Wohnungen die touristische Kurzzeitvermietung (allenfalls auch in welchem Zeitraum) in Anspruch genommen werden soll bzw. dass hierzu die

Zustimmung erklärt wird. Vielmehr räumen sich alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Gebäudes gegenseitig vertraglich das Recht ein, „[d]ie kurzzeitige, auch tageweise Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte über Plattformen wie Airbnb udgl [...] im Rahmen der gesetzlichen, insbesondere auch öffentlich-rechtlichen Bestimmungen“ durchzuführen. Hiermit ist jedoch keine Regelung getroffen, in welchen konkreten Wohnungen (allenfalls für einen bestimmten Zeitraum) eine solche Nutzung erfolgen und hierfür ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien eingebracht werden soll, um die in § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO für Wien festgelegten Grenzen einzuhalten (siehe die im vorherigen Absatz angeführte Rechtsprechung zur Notwendigkeit, dass sich die Eigentümerzustimmung auf ein konkretes Projekt bezieht und aufgrund des Beleges keinesfalls mehr fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde). Sohin stellt der Wohnungseigentumsvertrag allein schon aus diesen Gründen keine ausreichende Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer im Sinne des § 129 Abs. 1a BO für Wien zur beabsichtigten touristischen Kurzzeitvermietung der Wohnung in Wien, D.-straße, Top 12, durch den Beschwerdeführer dar.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass die Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag sogar klarer und kräftiger als die Zustimmung per Formular sei, da die Zustimmung im Rahmen des Erwerbs eines Miteigentumsanteils erteilt werde und auch in die Kaufpreisgestaltung einfließe, so ist auf die vorherigen Ausführungen zu verweisen, wonach die gegenseitige Einräumung des Rechts zur Kurzzeitvermietung mangels Regelung, in welchen konkreten Wohnungen (allenfalls für einen bestimmten Zeitraum) eine solche Nutzung erfolgen und hierfür ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien eingebracht werden soll, die in § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO für Wien festgelegten Grenzen nicht beachtet und aufgrund des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses vor Erlassung der zitierten Gesetzesbestimmung auch nicht beachten konnte. Im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen ist zudem auszuführen, dass gerade in der baurechtlichen Zustimmung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien der Sinn liegt, das Eivernehmen unter den Miteigentümerinnen, für welche Wohnungen innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der in § 129 Abs. 1a Z 3 und 4 BO für Wien festgelegten Grenzen eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden soll, sicherzustellen und zu belegen. Wenn sinngemäß vorgebracht wird,

dass die anderen Miteigentümer durch ihre Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag vertraglich gebunden seien, so ist dazu auszuführen, dass der Zivilrechtsweg ausreichende rechtliche Mittel zur Verfügung stellt, um die vom Beschwerdeführer angenommene vertragliche Bindung der anderen Miteigentümer auch durchzusetzen. Es obliegt insoweit gegebenenfalls den Zivilgerichten, im Streitfall zu entscheiden, ob der Antragsteller oder allenfalls andere Miteigentümer mit der Kurzzeitvermietung zum Zug kommen sollen.

Eine schriftliche Zustimmung iSd. § 129 Abs. 1a BO für Wien wurde sohin nicht vorgelegt.

Die im Verbesserungsauftrag gesetzte Frist von einer Woche ist als angemessen zu qualifizieren. Hierbei ist insbesondere auf die klare gesetzliche Bestimmung in § 129 Abs. 1a vierter Satz BO für Wien, wonach dem Antrag die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen ist, und die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu vergleichbaren Anordnungen hinzuweisen (vgl. zur Bemessung der Verbesserungsfrist anhand der erforderlichen Zeit für die Vorlage vorhandener, nicht etwa für die Beschaffung noch fehlender Unterlagen VwGH 25.10.2016, Ra 2016/07/0064).

Da der Beschwerdeführer der gemäß § 13 Abs. 3 AVG ergangenen Aufforderung zur Vorlage der Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer zum Antrag auf Erteilung der Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Wien nicht nachgekommen ist und die gesetzte Frist als angemessen zu qualifizieren ist, erfolgte die Zurückweisung des Antrages durch die belangte Behörde zu Recht.

Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen seitens des Gerichtes nicht, da verhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse nicht verfassungswidrig sind (vgl. etwa *Grabenwarter/Frank*, B-VG Art 1 1. ZPEMRK (Stand 20.6.2020, rdb.at) Rz 13 mwN.) und der Verfassungsgerichtshof zudem gegen die in § 7a Abs. 3 BO für Wien idF. LGBL 69/2018 statuierte Eigentumsbeschränkung, wonach die gewerbliche Nutzung von Wohnungen in Wohnzonen für kurzfristige Beherbergungszwecke grundsätzlich unzulässig war und nur unter den in Abs. 5

leg. cit. bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden konnte, keine verfassungsrechtlichen Bedenken hatte.

Zu Spruchpunkt II:

Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Regelung in § 129 Abs. 1a vierter Satz BO für Wien bereitet aufgrund des Gesetzeswortlautes, des dargelegten gesetzgeberischen Willens, des objektiven Zwecks der Regelung und der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu vergleichbaren gesetzlichen Anordnungen keine Auslegungsschwierigkeiten. Die gegenständliche Entscheidung weicht von der zitierten, bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu vergleichbaren gesetzlichen Anordnungen nicht ab.

Die Angemessenheit der nach § 13 Abs. 3 AVG festzusetzenden Frist hängt von der Art des vorhandenen Mangels ab und unterliegt damit grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Verwaltungsgerichtes; eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge nur dann vor, wenn diese Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvermeidbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. etwa VwGH 05.05.2020, Ra 2019/06/0023).

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 Eingabengebühr 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 so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Tancos, LL.M. (WU)
Richter