



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38680
Telefax: (+43 1) 4000 99 38680
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-111/V/084/7444/2024-18
A. B.

Wien, 11.9.2024

Geschäftsabteilung: VGW-K

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Mag. Zach über die Beschwerde des Herrn A. B., gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung II, vom 12.4.2024, Zl. ..., mit welchem das Ansuchen um Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO für Top ... der Liegenschaft Wien, C.-gasse, vom 21.02.2024, gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen wurde,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGGV wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen, und der angefochtenen Bescheid bestätigt.

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

Entscheidungsgründe

Mit E-Mail vom 21.2.2024 stellte der Beschwerdeführer folgenden Antrag bei der belangten Behörde (Magistrat der Stadt Wien):

Sehr geehrte Damen und Herren.

Ich würde gerne eine Ausnahmegewilligung für folgendes Eigentumsobjekt, zur Verwendung für Kurzzeitvermietungen, beantragen:

- *C.-gasse/Top ..., Wien*

*Anbei der Wohnungseigentumsvertrag. Unter Punkt 4.16 ist die Genehmigung zur Kurzzeitvermietung explizit erlaubt/geregelt (schriftliche Zustimmung aller Eigentümer*innen).*

Anbei auch ein Plan der Wohnung, welche insgesamt 4 Schlafmöglichkeiten bietet.

Weiters anbei, ein Nutzwertgutachten von sämtlichen Wohneinheiten im Gebäude (Triiple Tower 2). Bei dem Objekt ... wird der Nutzwert mit 53m² angegeben (44,89m² Innenfläche plus 8,31m² Aussenfläche).

Wenn ich Ihnen noch weitere Unterlagen zusenden soll, sagen Sie mir bitte Bescheid (gerne via Email). Sie können mich auch jederzeit telefonisch unter +43 ... erreichen.

*Vielen herzlichen Dank.
Mit besten Grüßen, A. B..*

Mit Schreiben vom 5.3.2024 forderte die belangte Behörde den Beschwerdeführer gemäß § 13 Abs. 3 AVG auf, binnen 7 Tagen folgende Einreichunterlagen nachzureichen:

[...]

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der beiliegende Wohnungseigentumsvertrag als Zustimmung der GrundmieteigentümerInnen der gegenständlichen Liegenschaft nicht ausreichend ist.

2) Auflistung aller Nutzungseinheiten nach Widmung, Nutzungsart und der jeweils touristisch genutzten Betten;

3) Nachweis der Erfüllung von § 129 Abs. 1a Z. 3 BO;

4) Nachweis der Erfüllung von § 129 Abs. 1a Z. 4 BO;

5) Angabe der Anzahl der Betten, welche in den vom Antrag betroffenen Nutzungseinheiten für Beherbergungszwecke genutzt werden sollen;

- 6) Angabe der Anzahl der Betten, welche im gesamten Gebäude bereits für Beherbergungszwecke genutzt werden;
- 7) Erklärung über die Installation von vernetzten Rauchwarnmeldern;
- 8) Erklärung über die Einhaltung von Punkt 7.3 der OIB Richtlinie 2;
[...]

Die belangte Behörde wies den Beschwerdeführer auch darauf hin, dass bei Nichteinhaltung der Frist der Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen werden muss.

Der gegenständliche Verbesserungsauftrag wurde (nach Bekanntgabe der aktuellen Zustelladresse durch den Beschwerdeführer) dem Beschwerdeführer am 18.3.2024 mit internationalem Rückschein zugestellt.

Laut Aktenlage ist keine Stellungnahme und keine Vorlage ergänzender Unterlagen durch den Beschwerdeführer bei der belangten Behörde eingelangt, bis diese den nunmehr bekämpften Zurückweisungsbescheid vom 12.4.2024 erließ, der dem Beschwerdeführer mit internationalem Rückschein am 24.4.2024 zugestellt wurde.

Mit Schriftsatz vom 7.5.2024 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien und brachte dabei folgendes vor:

[...]

1) die Zustimmung der Eigentümer bzw. der Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft EZ ... der Kat. Gem. ...; nicht vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass der beiliegende Wohnungseigentumsvertrag als Zustimmung der Grundmiteigentümerinnen der gegenständlichen Liegenschaft nicht ausreichend ist.

Sie stellen fest, dass die Zustimmung der Eigentümer bzw. der Miteigentümer der Liegenschaft EZ ... der Katastralgemeinde ... nicht vorliegt und der beiliegende Wohnungseigentumsvertrag als Zustimmung nicht ausreichend sei.

*Ich habe meinen Antrag im 21.02.2024 eingebracht. Zu diesem Zeitpunkt beinhaltete das offizielle Merkblatt der Stadt Wien "Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung" noch folgenden Paragraphen:
Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerinnen (aller Miteigentümerinnen) des Gebäudes beizulegen. Dies kann sich aus verschiedenen Dokumenten ergeben, unter Umständen etwa auch aus*

einem schlüssig formulierten Wohnungseigentumsvertrag, welcher auf die entsprechenden Einheiten Bezug nimmt.

Sie finden die referenzierte Version vom Februar 2024 hier: <https://web.archive.org/web/20240315211301/https://www.wien.qv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>

Mein Wohnungseigentumsvertrag enthält eben jenen schlüssig formulierten Wohnungseigentumsvertrag, explizit jenen Paragraphen:

4.16. Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit einer Kurzzeitvermietung ("D.") der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte samt der Errichtung von damit einhergehenden Zutrittssystemen, einschließlich der Garagenabstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere gewerberechtliche, baupolizeiliche und behördliche Maßnahmen unter Berücksichtigung allfällig notwendiger Widmungsänderungen) einverstanden und stimmen einer solchen ausdrücklich zu.

Die Angabe, dass alle Miteigentümerinnen sich explizit auf die erfasste Wohnung beziehen müssen, wurde im offiziellen Merkblatt der Stadt Wien erst nach meinem Antrag, vermutlich im April 2024, geändert.

Zudem zeigt eine schlüssige Auslegung des Wohnungseigentumsvertrages, dass dieser sehr wohl explizit die betreffende Wohnung benennt und somit als Zustimmung der Grundmitedigentümer dienen sollte.

2) Auflistung aller Nutzungseinheiten nach Widmung, Nutzungsart, und der jeweils touristisch genutzten Betten;

Ich möchte darauf hinweisen, dass es unverhältnismäßig und unzumutbar erscheint, diese umfangreichen Informationen bereitzustellen, insbesondere da diese bei einer Einheit wie dem Triiiple-Gebäude, das rund 1.000 Wohneinheiten umfasst, der Baupolizei bereits vorliegen müssten. Es ist der Baupolizei sicherlich bekannt, wie viele Wohneinheiten vorhanden sind und wie viele davon für Kurzzeitmieten verwendet werden. Die Forderung nach einer solchen Auflistung scheint daher nicht nur redundant, sondern auch schikanös zu sein, da diese Informationen intern bereits vorhanden sein sollten, bzw. sich aus Berechnungen der ausgestellten Ausnahmeregelungen, nachvollziehen lassen.

Zusätzlich konnte ich auch nach mehreren telefonischen Rückfragen bei Ihrer Behörde keine klare Auskunft darüber erhalten, in welchem Format diese Informationen gewünscht sind. Dies deutet darauf hin, dass auch

intern keine klare Vorstellung besteht, wie diese Information verarbeitet oder verwendet wird.

Ich bitte daher um Überprüfung dieser Anforderung und um eine Anpassung der Forderungen, die den tatsächlichen Gegebenheiten und der Zumutbarkeit für den Einzelnen entsprechen.

3) Nachweis der Erfüllung von § 129 Abs. 1a Z. 3 BO;

Ich möchte darauf hinweisen, dass die geforderten Informationen über die zweckwidrige Verwendung von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes der Baupolizei bereits vorliegen müssten. Die Notwendigkeit, diese Informationen erneut einzureichen, erscheint daher redundant und stellt eine unnötige Belastung dar.

Wie auch bei Punkt 2 meines Einspruchs erwähnt, sollte die Baupolizei bereits im Bilde darüber sein, wie viele Wohnungen im betreffenden Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden und inwiefern Ausnahmegenehmigungen erforderlich sind. Die erneute Anforderung dieser Informationen scheint eher einer Schikane gleichzukommen, da sie keine effektive Verwaltungspraxis widerspiegelt.

Zusätzlich wurde mir auch in diesem Zusammenhang nicht klar kommuniziert, welche spezifischen Dokumente oder Formate für den Nachweis erforderlich sind, was die Erfüllung der Anforderungen weiter erschwert.

Ich bitte daher um eine Überprüfung und entsprechende Anpassung der Anforderungen, die eine klare, gerechte und praktikable Handhabung sicherstellen.

4) Nachweis der Erfüllung von § 129 Abs. 1a Z. 4 BO;

Wie bereits in meiner vorherigen Beschwerde zu Punkt 3 dargelegt, sollten die Informationen über die Nutzung der Wohnungen und die Einhaltung der Vorschriften bezüglich der kurzfristigen gewerblichen Beherbergung der Baupolizei bereits bekannt sein. Die erneute Anforderung, diese Informationen zu liefern, erscheint mir redundant und belastend. Es ist unangemessen, diese Anforderungen zu stellen, wenn diese Daten der Behörde aufgrund vorheriger Überprüfungen oder bestehender Registrierungen bereits zur Verfügung stehen sollten.

Die Forderung, dass nicht mehr als 50% der Nutzungseinheiten des Gebäudes für kurzfristige Beherbergungszwecke genutzt werden dürfen,

und der Nachweis hierfür, muss aufgrund der Größe und Komplexität des betreffenden Gebäudes als übermäßige Anforderung betrachtet werden, insbesondere ohne klare Richtlinien oder Formate, wie diese Informationen bereitzustellen sind.

Ich bitte daher um eine erneute Bewertung der Notwendigkeit dieser Informationen und um eine Anpassung der Anforderungen, die eine effiziente und praktische Handhabung ermöglichen.

5) Angabe der Anzahl der Betten, welche in den vom Antrag betroffenen Nutzungseinheiten für Beherbergungszwecke genutzt werden sollen;

Ich möchte darauf hinweisen, dass diese Information bereits in meinem ursprünglichen Antrag enthalten war. Es wurde deutlich angegeben, dass es sich um 4 Betten handelt. Die erneute Anforderung dieser Information scheint daher auf einem Übersehen dieser bereits bereitgestellten Angabe zu beruhen.

Ich bitte um die Korrektur dieses Punktes in Ihrem System und um die Berücksichtigung der bereits eingereichten Information in der weiteren Bearbeitung meines Antrags.

6) Angabe der Anzahl der Betten, welche im gesamten Gebäude bereits für Beherbergungszwecke genutzt werden;

Wie bereits in meiner Beschwerde zu Punkt 2 ausgeführt, sollte diese Information der Baupolizei bereits bekannt sein. Die Anforderung, diese Daten erneut einzureichen, erscheint redundant und stellt eine unnötige Belastung dar, insbesondere in einem Gebäude mit einer signifikanten Anzahl von Nutzungseinheiten, wie dem von mir erwähnten.

Es ist unverhältnismäßig und ineffizient, von einzelnen Antragstellern zu verlangen, eine solche umfangreiche Information zu sammeln und bereitzustellen, die die Behörde aufgrund ihrer regulären Überwachung und Verwaltungsaufgaben bereits besitzen sollte.

Ich bitte daher um die Streichung dieser Anforderung aus dem Bescheid und um die Berücksichtigung der Tatsache, dass die notwendigen Informationen bereits vorliegen sollten.

Abschließend zu meinen vorherigen Einsprüchen gegen die einzelnen Punkte Ihres Bescheides möchte ich zusammenfassend feststellen, dass zahlreiche Anforderungen redundante Informationen verlangen, die bereits vorliegen sollten, oder in unzumutbarer Weise doppelt eingefordert werden.

Diese Mehrfachanforderungen sowie unklare Anweisungen bezüglich der gewünschten Formate und Details haben die Bearbeitung meines Antrags unnötig erschwert.

Aufgrund dieser zahlreichen Mängel und der offensichtlichen Diskrepanzen zwischen den Anforderungen des Bescheides und den Informationen, die bereits zur Verfügung stehen oder unverhältnismäßig sind, bitte ich um die Ausstellung einer Ausnahmegenehmigung für mein Vorhaben. Ich vertraue darauf, dass die Baupolizei die vorgetragenen Punkte sorgfältig prüft und eine faire Entscheidung im Sinne der Effizienz und praktischen Umsetzbarkeit trifft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Bearbeitung dieser Angelegenheit.

[...]

Das Verwaltungsgericht Wien schrieb mit Ladung vom 19.6.2024 eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung für 12.8.2024 beim Verwaltungsgericht Wien aus. Per E-Mail vom 5.7.2024 ersuchte der Beschwerdeführer um Verlegung der Verhandlung wegen einer länger geplanten Urlaubsreise. Daraufhin wurde der Verhandlungstermin zuerst auf 3.9.2024 und anschließend auf 9.9.2024 verlegt. Mit E-Mail vom 4.9.2024 teilte der Beschwerdeführer mit, den Termin am 9. September 2024 nicht wahrnehmen zu können und ersuchte um schriftliche Entscheidung.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt steht als erwiesen fest:

Der Beschwerdeführer ist laut seiner vorliegenden eidesstattigen Erklärung selbstständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der E., welche wiederum Eigentümerin der Wohnung Top ... der Liegenschaft EZ ... KG ..., Adresse Wien, C.-gasse, ist.

Dem Ansuchen des Beschwerdeführers um Ausnahmegenehmigung gemäß § 129 Absatz 1a BO für die angeführte Wohnung Top ... war hinsichtlich des Nachweises der Zustimmung der Miteigentümer der Liegenschaft lediglich ein Wohnungseigentumsvertrag, abgeschlossen zwischen der F. und Frau Mag. G. H. beigelegt. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wurde von den Vertragsparteien an 12.12.2019 bzw. 3.12.2019 unterzeichnet und notariell beglaubigt.

Sonstige Unterlagen betreffend eine allfällige Zustimmung der weiteren Miteigentümer der Liegenschaft EZ ... KG ... oder von allen Miteigentümern dieser

Liegenschaft unterfertigte Pläne wurden weder im behördlichen Verfahren noch im Beschwerdeverfahren vorgelegt.

Es wurde keine Auflistung aller Nutzungseinheiten nach Widmung, Nutzungsart und der jeweils touristisch genutzten Betten vorgelegt.

Es wurde nicht nachgewiesen, dass die Mehrzahl der Wohnungen im betroffenen Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird.

Es wurde kein Nachweis erbracht, dass durch die gegenständliche Umwidmung nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheit des Gebäudes der gewerblichen Nutzung durch kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Fest steht auch, dass der Beschwerdeführer den behördlichen Verbesserungsauftrag vom 5.3.2024, dem Beschwerdeführer zugestellt am 18.3.2024, weder innerhalb der gesetzten Frist von einer Woche, noch bis zum Erlass des nunmehr bekämpften Bescheides vom 12.4.2024 beantwortet hat.

Die getroffenen Feststellungen beruhen auf dem Inhalt des behördlichen Verfahrensaktes, dem offenen Grundbuch und dem Beschwerdeinhalt.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 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 hinaus, 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.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit c. der Bauordnung für Wien (BO) hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) der Liegenschaft vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; die Zustimmung kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen 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.

Festzuhalten ist, dass der Verbesserungsauftrag der belangten Behörde vom 5.3.2024, dem Beschwerdeführer zugestellt am 18.3.2024, weder innerhalb der von der belangten Behörde gesetzten Frist von einer Woche, noch bis zum Erlass des nunmehr bekämpften Zurückweisungsbescheides vom Beschwerdeführer beantwortet wurde.

Der Verbesserungsauftrag wurde auch zu Recht erteilt, da die Beilagen für den vom Beschwerdeführer gestellten Antrag nicht ausreichend waren, um diesen inhaltlich beurteilen zu können. Insbesondere wurde die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft nicht nachgewiesen. Durch die bloße Vorlage eines Wohnungseigentumsvertrages zwischen zwei Voreigentümern der betroffenen Wohneinheit von Dezember 2019 kann jedenfalls nicht die Zustimmung aller derzeitigen Miteigentümer (Wohnungseigentümer) der gegenständlichen Liegenschaft nachgewiesen bzw. substituiert werden.

Gemäß § 63 Abs. 1 lit. c BO für Wien hat der Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist, vorzulegen. Dabei ist die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer muss dabei liquide, somit unstrittig, vorliegen und kann bis zum Eintritt der Rechtskraft der erteilten Baubewilligung, also auch im Beschwerdeverfahren, formlos und ohne Angabe

von Gründen zurückgezogen werden (vgl. etwa *Kirchmayer*, Wiener Baurecht⁴, 294 oder *Moritz*, BauO für Wien⁶ (2019), 220 mwN).

Die Frage der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. c BO für Wien ist keine Vorfrage gemäß § 38 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, sondern ein Beleg des Bauansuchens (VwGH vom 17.02.1987, ZI 86/05/0120, und vom 27.01.1987, ZI 86/05/0169). Fehlt die Zustimmung eines Grundeigentümers als Beleg des Bauansuchens, so hat die Baubehörde grundsätzlich mit der Erlassung eines Verbesserungsauftrages nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen (etwa VwGH vom 23.02.2010, ZI 2009/05/0251). Dabei muss eine gemäß § 13 Abs. 3 AVG einzuräumende Frist dann, wenn der Antragsteller dem Gesetz entnehmen konnte, mit welchen Belegen er sein Ansuchen auszustatten hatte, nur zur Vorlage bereits vorhandener Unterlagen ausreichen, nicht jedoch zu deren Beschaffung (VwGH vom 12.5.1986, ZI 86/10/0064, vom 17.02.1987, ZI 86/05/0120, oder vom 29.06.1993, ZI 93/05/0127). Ist die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, ist ein Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG jedoch nicht anzuordnen, wenn sich ein Miteigentümer gegen das Bauvorhaben ausgesprochen hat, vielmehr ist sogleich mit einer Zurückweisung des Bauvorhabens mangels Zustimmung des Miteigentümers vorzugehen (VwGH vom 15.11.1984, ZI 84/06/0126, vom 31.8.1999, ZI 99/05/0143); dabei ist es nicht von Bedeutung, ob diese Zustimmung in einem gerichtlichen Verfahren erzwungen werden könnte.

Da in der hier anzuwendenden Bestimmung des § 129 Absatz 1a, vorletzter Satz BO, ausdrücklich normiert ist, dass dem Antrag die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen ist, ist die oben dargestellte höchstgerichtliche Judikatur zur Voraussetzung der liquiden Zustimmung im Verfahren gemäß § 63 Abs. 1 lit.c BO auf den Antrag gemäß § 129 Absatz 1a BO anwendbar. Dem gegenständlichen Antrag des Beschwerdeführers wären daher die Zustimmungen sämtlicher Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft beizulegen gewesen. Daran vermag auch die Größe des Gebäudes und die große Anzahl der darin bestehenden Wohneinheiten und Miteigentümern nichts zu ändern.

Wenn der Beschwerdeführer auf ein Merkblatt der Baubehörde verweist, so ist dazu festzuhalten, dass Merkblätter der Behörde keine rechtlich bindenden Normen darstellen. Auch ist aus dem (mittlerweile auch nicht mehr in einem Merkblatt aufgelisteten) Hinweis, dass allenfalls durch Vorlage eines Wohnungseigentumsvertrages die Zustimmung von Miteigentümern nachgewiesen werden kann, nicht zu schließen, dass die Vorlage eines solchen Wohnungseigentumsvertrages, insbesondere dann, wenn dieser nur eine einzelne Wohneinheit betrifft und schon mehrere Jahre zurückliegt, jedenfalls für

den geforderten Nachweis der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer ausreicht. Festzuhalten ist auch, dass es grundbücherlichen Miteigentümern (von denen es bei der gegenständlichen Liegenschaft unstrittig zahlreiche gibt) einer projektgegenständlichen Liegenschaft, ungeachtet zivilrechtlicher Vereinbarungen und Folgen, grundsätzlich freisteht, eine einmal erteilte Zustimmung zu einem konkreten Bauvorhaben bis zur Rechtskraft der auf das konkrete Ansuchen bezughabenden Entscheidung nachträglich zu widerrufen. Hierzu ist festzuhalten, dass auch nicht feststeht – und auch äußerst unwahrscheinlich ist – dass sämtliche Unterzeichner eines allfällig gleichlautenden Wohnungseigentumsvertrages bezüglich der zahlreichen weiteren Wohnungseigentumsobjekte im gegenständlichen Gebäude noch Eigentümer dieser Wohneinheiten sind bzw. ob die Rechtsnachfolger dieser Unterzeichner auch (zivilrechtlich) die im Wohnungseigentumsvertrags normierte Zustimmung zur Kurzzeitvermietung übernommen haben. Ob die Zustimmung der übrigen Liegenschaftsmiteigentümer zum verfahrenseinleitenden Bauansuchen zivilrechtlich angezeigt ist oder allfällig einer Ersetzung zugänglich ist (vgl. VwGH vom 19.09.2006, ZI 2004/05/0105), ist im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen, weil die Zustimmung aller Miteigentümer ein Beleg des Bauansuchens ist.

Die Zurückweisung des Antrages erfolgte daher schon wegen Nichterfüllung des Verbesserungsauftrages hinsichtlich des Nachweises der Zustimmung aller Miteigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu Recht.

Ergänzend wird noch festgehalten, dass insbesondere auch die geforderten Nachweise der Erfüllung von § 129 Absatz 1a Z 3 und Z 4 BO vom Antragsteller zu erbringen sind. Ein bloßer Hinweis, dass der Behörde selbst bekannt sein müsste, welche Anzahl von Wohnungen im betroffenen Gebäude weiterhin Wohnzwecken zur Verfügung stehen bzw. wie viel Prozent der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen, ist jedenfalls nicht ausreichend. Dasselbe gilt für die Anzahl der Betten, die im gesamten Gebäude bereits für Beherbergungszwecke genutzt werden.

Da auch diese – vom Antragsteller bzw. Beschwerdeführer zu erbringenden – Nachweise nicht erbracht wurden, obwohl diese zu Recht von der Behörde im Verbesserungsauftrag angefordert wurden, war auch aus diesen Gründen die Zurückweisung des Antrages rechtmäßig.

Auf das übrige Beschwerdevorbringen war nicht weiter einzugehen, da bereits aus den oben ausgeführten Gründen die Zurückweisung des Antrages zu Recht erfolgte.

Da der Beschwerdeführer auf die Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung verzichtet hat und um eine schriftliche Entscheidung

ersuchte, der entscheidungsrelevanter Sachverhalt eindeutig aus der Aktenlage feststellbar war und ausschließlich die Klärung von Rechtsfragen verfahrensgegenständlich war, wurde von der Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung abgesehen.

Der Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision gründet sich darauf, dass keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal die verfahrensgegenständlichen Rechtsfragen klar aus dem Gesetz lösbar sind (vgl. *Köhler*, Der Zugang zum VwGH in der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit, *ecolex* 2013, 589 ff, mwN).

Belehrung

Gegen 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.

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.

Verwaltungsgericht Wien

Mag. Zach