



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (43 01) 4000 DW 38760
Telefax: (43 01) 4000 99 38760
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ: VGW-112/069/13030/2024-27
A. B.

Wien, 14. April 2025

..., C.-markt
EZ ..., Kat.Gem. D.

Geschäftsabteilung: VGW-T

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien erkennt durch seine Richterin Mag.^a HILLISCH über die Beschwerde des Herrn A. B., vertreten durch Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 15.4.2021, Zl. ..., betreffend eine Angelegenheit nach der Bauordnung für Wien (BO für Wien), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.11.2024 und am 20.2.2025, zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe abgewiesen, dass im Satzteil „der Wohnungen Top Nr. 13, 21, 27, 28, 29, 30“ die Zahlenfolgen „27,“ und „ 29, 30“ jeweils entfallen.
- 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

I. Angefochtener Bescheid, Beschwerde und Verfahrensgang

1. Der angefochtene Bescheid hat folgenden Spruch:

„Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 7a Abs. 3 BO dem Mieter der Wohnungen Top Nr. 13, 21, 27, 28, 29, 30, auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top Nr. 13, 21, 27, 28, 29, 30 im Sinne des § 7a Abs. 3 BO ist zu unterlassen:

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt zu melden.“

Begründend führte die belangte Behörde aus, die gewerbliche Nutzung der verfahrensgegenständlich zu Wohnzwecken gewidmeten Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke sei bewilligungswidrig und wäre keine nachträgliche baubehördliche Bewilligung erwirkt worden. Obwohl der Beschwerdeführer durch die Behörde sowie die Eigentümerin von der Abweichung von den Bauvorschriften bzw. der bewilligten Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden sei, würden die Wohnungen weiterhin auf nähergenannten Internetplattformen zu kurzfristigen Beherbergungszwecken angeboten.

2. In der dagegen rechtzeitig erhobenen, am 12. Mai 2021 eingebrachten Beschwerde bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass er weder Mieter noch Eigentümer der Wohnungen Top Nr. 27, 29 und 30 sei, dass die Wohnungen Top Nr. 13, 21 und 28 zu Wohnzwecken verwendet würden und dass die Eigentümerin die kurzfristige (Unter-)vermietung auch geduldet habe. Der Beschwerdeführer sei zu keinem Zeitpunkt über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden und habe Investitionen getätigt, die die Wohnungen für die kurzfristige Vermietung tauglich machen sollten. Weiters brachte er verfassungsrechtliche Bedenken gegen § 7a BO für Wien vor.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdevorentscheidung und legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht Wien mit Schreiben vom 27. September 2024 unter Anschluss des verwaltungsbehördlichen Akts vor.

4. Am 26.11.2024 fand am Verwaltungsgericht Wien eine mündliche Beschwerdeverhandlung statt, zu welcher Vertreter des Beschwerdeführers, der belangten Behörde und der Wohnungseigentümerin erschienen. Die

Beschwerdeverhandlung wurde am 20.2.2025 fortgesetzt und das Beweisverfahren geschlossen. Auf die mündliche Verkündung des Erkenntnisses wurde verzichtet.

II. Feststellungen

1. Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. ... in EZ ..., Katastralgemeinde D., mit der Adresse C.-markt in Wien und des darauf befindlichen Gebäudes ist die E. AG (im Folgenden: die Eigentümerin). Das Gebäude befindet sich in einer Wohn- und Schutzzone.
2. Der Beschwerdeführer ist Mieter der Wohnungen Top Nr. 13, 21 und 28 DG. Er ist weder Mieter noch Eigentümer der Wohnungen Top Nr. 27, 29 und 30.
3. Die gegenständlichen Nutzungseinheiten werden in den Einreichplänen (Top 13 und 21: Baubewilligung vom 25.5.1868, Zl. ...; übrige: Baubewilligung vom 29.11.2004, Zl. ...) als Wohnungen mit Zimmern, Küche und Kabinett ausgewiesen und wurden – bevor der Beschwerdeführer diese mietete und für die Kurzzeitnutzung adaptierte – auch als solche verwendet.
4. In den Mietverträgen wurde jeweils unter Punkt § 1. 2. vereinbart, dass der Mietgegenstand „nur zu Wohnzwecken verwendet werden“ dürfe, eine Änderung des Verwendungszwecks gemäß 3. „nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig“ wäre und nach dem ersten Satz des § 6. „ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden“ dürfe, soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben sei.
5. Die gegenständlichen Wohnungen Top Nr. 13, Top 21 und Top 28 DG wurden vom Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung sowie werden auch nach wie vor regelmäßig über Internetplattformen für wenige Tage entgeltlich vermietet.

Auf der Internetplattform [www.\[...\].com](#) werden sieben Apartments unter dem Titel „F.“ mit der Adresse C.-markt, D., zur Verfügung gestellt, darunter auch Apartments mit den Bezeichnungen „Apartment TOP13 mit 1 Schlafzimmer (4 Erwachsene)“ (entspricht Top. Nr. 13), „Apartment TOP21 mit 1 Schlafzimmer (4 Erwachsene)“ (entspricht Top. Nr. 21) sowie „Klimatisiertes Apartment mit 3

Schlafzimmern und Terrasse“ (entspricht Top Nr. 28 DG). Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen wurden allein im Jahre 2025 mehrmals für zwei bis fünf Nächte gebucht.

Mit Schreiben vom 8. April 2021 teilte ein Rechtsvertreter der Eigentümerin der damaligen Rechtsvertretung des Beschwerdeführers mit:

„[...] Ich darf auf mein Schreiben vom 11.03.2021 Bezug nehmen, auf welches ich bis dato ohne Rückäußerung verblieb. Mittlerweile langte nunmehr seitens des Magistrats der Stadt Wien – Bauinspektion – ein Schreiben bei meiner Mandantschaft ein, welches auch direkt an Ihren Klienten ergangen sein sollte. In diesem Schreiben wird insbesondere zu den Bestandsobjekten an der Adresse, Wien, C.-markt, Top 13, 21, 27, 28, 29 und 30 unter Bezugnahme auf § 7a BO darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke unzulässig ist. Meine Mandantschaft hat den entsprechenden Mietvertrag der Behörde aufforderungsgemäß vorgelegt und darauf verwiesen, dass hinsichtlich der Airbnb-Vermietung ausschließlich Ihr Klient hierfür verantwortlich ist.“

III. Beweiswürdigung

1. Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsicht in die Akten (verwaltungsbehördlicher und –gerichtlicher Akt, Konsenspläne) und in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie durch Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung.

2. Die Eigentums- und Mietverhältnisse ergeben sich aus einem Auszug aus dem Grundbuch und den vorgelegten Mietverträgen vom 21.2.2013 (Top 13), vom 21.3.2017 (Top 21) und vom 20.11.2018 (Top 28 DG), ebenso die zitierten Vereinbarungen in den Mietverträgen. Die Widmung der Wohnungen bzw. Raumwidmungen ergeben sich aus den Konsensplänen. Die Adaptierung der Wohnungen zur kurzzeitigen Vermietung ergibt sich aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür und wurde auch nicht behauptet, dass die Wohnungen vor der Vermietung an den Beschwerdeführer in anderer Weise als zur (längerfristigen) Wohnnutzung verwendet wurden.

3. Die belangte Behörde hat, wie sich aus dem Schreiben vom 25. März 2021 an die Liegenschaftseigentümerin ergibt, durch Einsichtnahme in mehrere Internet-Plattformen am 24. März 2021 festgestellt, dass unter anderem die genannten Wohnungen dort für kurzfristige Beherbergungszwecke zur Verfügung stehen.

Die Feststellungen zu den kurzfristigen Vermietungen als Unterkunft auf [www.\[...\].com](#) ergeben sich aus der Einsichtnahme der Verwaltungsgerichts in die genannte Internetseite (zuletzt abgerufen am 18.3.2025), auf der die Wohnungen unter dem Titel „F.“ mit der Adresse C.-markt bereitstehen.

Aus einem Vergleich der auf [www.\[...\].com](#) für die Unterkunft „F.“, C.-markt, ersichtlichen Fotos der jeweiligen Apartments mit den in der Hauseinlage befindlichen Einreichplänen ist ersichtlich, dass das dort angebotene „Klimatisierte[...] Apartment mit 3 Schlafzimmern und Terrasse“ der Wohnung Top Nr. 28 DG im Einreichplan entspricht. So verfügt nach den Einreichplänen diese Wohnung als Einzige über einen Zugang zum „Atrium“, welches auch in den Fotos zum genannten Apartment zu sehen ist. Darüber hinaus verfügt das Wohnzimmer (da wie dort) über zwei Zugänge zum Wintergarten sowie mittig davon über ein schmäleres Fenster. Die Wohnzimmertür befindet sich gegenüber in einem etwas zurückversetzten Bereich. Das Badezimmer entspricht in den Proportionen und der Einrichtung sowie hinsichtlich der baulich abgetrennten Dusche dem Plan; durch die Badezimmertüre sieht man den Stiegenabgang. Hinsichtlich der anderen beiden Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Top-Nummer der Bezeichnung bei [www.\[...\].com](#) entspricht.

Aus den bislang 595 Bewertungen zur Unterkunft „F.“ (Stand: 20.3.2025) ergibt sich, dass die Apartments – insbesondere auch die Apartments Top 13, 21 und 28 DG („Klimatisiertes Apartment mit 3 Schlafzimmern und Terrasse“) in der Regel für zwei bis vier Nächte gebucht wurden. Vor diesem Hintergrund war hinsichtlich der drei Wohnungen von Nutzung zur Beherbergung für jeweils nur wenige Tage auszugehen.

Die Behauptung des Beschwerdeführervertreeters in der mündlichen Beschwerdeverhandlung, es stehe nicht fest, dass der Beschwerdeführer die verfahrensgegenständlichen Wohnungen kurzzeitig vermietet habe bzw. es lägen keine ausreichenden Beweise vor, stehen auch in Widerspruch zu den

Beschwerdeausführungen, wonach der Beschwerdeführer die Wohnungen für kurzfristige Untervermietungen nutze (Pkt. II.2. der Beschwerde) und er in die von ihm gemieteten Wohnungen mindestens € 50.000,- investiert habe, um sie für die kurzfristige Vermietung tauglich zu machen (Pkt. II.4. der Beschwerde). Darüber hinaus hat der Beschwerdeführer eine andere Nutzung weder substantiiert behauptet noch belegt.

IV. Rechtsgrundlagen

1. § 7a Abs. 3 und 4 Bauordnung für Wien (BO für Wien), LGBl. 11/1930, idF LGBl. 69/2018, lauteten:

„(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind 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.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.“

Mit der Novelle der Bauordnung für Wien LGBl. 37/2023, welche im hier Wesentlichen am 14. Dezember 2023 in Kraft trat, entfiel in § 7a Abs. 3 im ersten Satz nach dem Wort „Wohnung“ die Wortfolge „in einem Hauptgeschoß“, sodass dieser Absatz nunmehr lautet:

„(3) 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, sind 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.“

2. § 129 Abs. 1 BO für Wien, LGBl. 11/1930, idF LGBl. 69/2018, lautete:

„§ 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist. Im Falle der Benützung von Räumen als Heim oder wie Unterkunftsräume in einem Heim haftet jedenfalls nur der Eigentümer.“

§ 129 Abs. 1 und 1a BO für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. 37/2023 lauten:

„§ 129. (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen haftet auch dieser, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist.

(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.“

3. § 119 Abs. 2a BO für Wien in der Fassung der Novelle LGBl. 37/2023 lautet:

„(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.“

V. Rechtliche Beurteilung

1. Art. V Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2023 bestimmt, dass für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren die bisherigen Bestimmungen gelten. Demnach gilt im beschwerdegegenständlichen Verfahren weiterhin die Rechtslage des § 129 Abs. 1 BO für Wien in der Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023.

2. Gemäß § 7a Abs. 3 erster Satz BO für Wien idF LGBl. 69/2018 sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß 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. 4 letzter Halbsatz BO für Wien idF LGBl. 69/2018 gilt für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen Abs. 3 *leg.cit.* sinngemäß.

3. Nach den getroffenen Feststellungen wurden und werden die gegenständlichen Wohnungen (s.u.) regelmäßig für wenige Tage gegen Entgelt vermietet. Damit liegt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029) eine „gewerbliche Nutzung“ im Sinne des § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien vor. Die Überlassung für jeweils nur wenige Tage ist auch als „kurzfristig“ anzusehen (vgl. dazu *Forster*, Bauordnung für Wien, § 7a, Rz 14). Damit wurde gegen das in § 7a Abs. 3 BO für Wien normierte Verwendungsgebot verstoßen.

4. Gemäß § 129 Abs. 1 erster und zweiter Satz der BO für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 61/2020, ist für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen geht die Haftung auf diesen über, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist.

Der Beschwerdeführer bestreitet seine Verantwortlichkeit mit dem Vorbringen, er sei nicht „Benützer“ der gegenständlichen Wohnungen. Er sei „nicht einmal“ Mieter der Wohnungen Top 27, 29 und 30. Die Wohnungen Top 13, 21 und 28 benutze er nicht selbst, sondern vermiete diese nur.

Diesem Vorbringen ist im Hinblick auf die Wohnungen Top 27, 29 und 30 zu folgen, zumal eine „Benützung“ dieser Räumlichkeiten durch den Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nicht feststellbar war und auch seitens der belangten Behörde angesichts der fehlenden Eigenschaft als Mieter von einem „Versehen“ ausgegangen wurde.

Im Übrigen vertritt das Verwaltungsgericht Wien die Auffassung, dass die (kurzfristige) Vermietung als Benützen durch den Kurzzeitvermieter anzusehen ist (vgl. insb. auch § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien, der von einer gewerblichen „Nutzung“ für kurzfristige Beherbergungszwecke spricht).

5. Weiters bringt der Beschwerdeführer zu seiner Verantwortlichkeit vor, dass die Eigentümerin den Beschwerdeführer nicht ausdrücklich davon in Kenntnis gesetzt habe, dass die Nutzung zur kurzfristigen Vermietung (nunmehr) bauordnungswidrig wäre. Darüber hinaus habe die Eigentümerin diese Art der Vermietung ausdrücklich zugelassen und habe damit zur bewilligungswidrigen Benützung beigetragen.

Die Haftung des Mieters für die bewilligungsgemäße Benützung ist keine unbedingte und besteht nur, soweit der Vermieter ihn von der bewilligten Benützungsort in Kenntnis gesetzt und zu einer bewilligungswidrigen Benützung nicht beigetragen hat; ansonsten haftet der Hauseigentümer für die bewilligungsgemäße Benützung der vermieteten Räume durch den Mieter (vgl. VwGH 19.6.1950, VwSlg. Nr. 1547/A).

Der Tatbestand erfordert nicht nur das Wissen des Bestandnehmers um die Konsenslosigkeit, sondern auch ausdrücklich die Mitteilung durch den Vermieter, weil eben der Vermieter primär für die Einhaltung dieser Bestimmung haftet. Nur wenn er den Mieter entsprechend informiert, tritt die subsidiäre Haftung des Mieters ein (vgl. VwGH 6.3.2001, 98/05/0087).

Indem im gegenständlichen Fall die Eigentümerin dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 8. April 2021 mitteilte, die belangte Behörde habe in einem

Schreiben in Bezug auf u.a. die gegenständlichen Wohnungen darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke unzulässig sei, und die Eigentümerin in der Folge gegenüber der Behörde darauf verwiesen habe, dass dafür der Beschwerdeführer verantwortlich sei, hat die Eigentümerin den Beschwerdeführer von der bewilligten Benützungsort in Kenntnis gesetzt und damit ihre Verantwortung im Sinne des § 129 Abs. 1 BO für Wien auf den Beschwerdeführer abgewälzt.

Ein Beitrag der Eigentümerin zur bewilligungswidrigen Benützung der gegenständlichen Wohnungen war entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht festzustellen. Die Frage, ob ein „ausdrückliches Zulassen“ dieser Vermietungsart schon als Beitrag anzusehen wäre, der den Verantwortungsübergang verhindert, kann dahingestellt bleiben, zumal ein solches „ausdrückliches Zulassen“ weder in den gegenständlichen Mietverträgen noch sonst ersichtlich ist.

7. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, § 7a Abs. 3 letzter Halbsatz BO für Wien idF LGBl. 69/2018 sei nur auf (Baubewilligungs-)Bescheide anzuwenden, die nach seinem Inkrafttreten erlassen worden seien, ist entgegenzuhalten, dass eine gesetzliche Anordnung dahingehend, dass das Verwendungsverbot in Abs. 3 letzter Halbsatz leg. cit. nur auf neu bewilligte Wohnräume anzuwenden wäre, dem Gesetz nicht zu entnehmen ist (vgl. auch VwGH 24.5.2022, Ro 2020/05/0029).

8. Kompetenzrechtliche Bedenken sind aus Anlass des vorliegenden Falles beim Verwaltungsgericht Wien nicht entstanden: Mag die Anordnung des letzten Halbsatzes des § 7a Abs. 3 BO für Wien auch mittelbare Wirkungen auf die dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG zuzuordnende „Wohnraumbewirtschaftung“ haben (vgl. hierzu VfSlg. 3421/1958) und zweifellos ein Naheverhältnis zu dieser Kompetenzgrundlage aufweisen, ist sie aus den genannten Gründen als eine die baurechtlichen Rechtsfolgen der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über Wohnzonen näher konkretisierende Regelung und nicht als eine der Bundeskompetenz nach Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG unterfallende Angelegenheit anzusehen, zumal sie nicht primär der Lenkung des Wohnungsmarktes, sondern vielmehr der Stadtgestaltung dient.

Zu den in der Beschwerde vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken ist im Übrigen auf die ablehnende Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom

8.6.2021 zu E 4117/2020 in einem im Wesentlichen gleichgelagerten Fall hinzuweisen.

9. Es steht dem Beschwerdeführer offen, eine Ausnahmegewilligung nach § 129 Abs. 1a BO für Wien zu beantragen.

10. 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 (vgl. etwa 24.5.2022, Ro 2020/05/0029) ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche, über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung der hier zu lösenden Rechtsfrage vor, zumal auch die Gesetzeslage eindeutig ist (vgl. etwa VwGH 28.5.2014, Ro 2014/07/0053; 3.7.2015, Ra 2015/03/0041).

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

Mag.^a HILLISCH