



**VERWALTUNGSGERICHT  
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62  
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38556  
Telefax: (+43 1) 4000 99 38710  
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at  
ERV-Anschriftcode: Z011300  
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/026/1269/2025  
Dr. A. B.

Wien, 18.07.2025

... Bezirk, C.-gasse  
Gst. Nr. ... in  
EZ ... der Kat. Gem. D.

**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Mag.<sup>a</sup> Ebner, LL.M. über die Beschwerde des Herrn Dr. A. B., vertreten Rechtsanwälte OG, vom 16.01.2025 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 20.12.2024, ZI. ..., laut welchem das am 18.11.2024 eingebrachte Ansuchen für die Umwidmung der bestehenden Wohnungen Tür Nr. 6 und Tür Nr. 20 in Beherbergungen auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse, Gst. Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. D. gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG zurückgewiesen worden war, nach durchgeföhrter mündlicher Verhandlung vom 10.07.2025

zu Recht erkannt:

- I. Gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG wird die Beschwerde gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 20.12.2024, ZI. ..., als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Laut Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung I, vom 20.12.2024, Zl. ..., wurde das am 18.11.2024 eingebrachte Ansuchen für die Umwidmung der bestehenden Wohnungen Tür Nr. 6 und Tür Nr. 20 auf Stiege 2 in Beherbergungen auf der Liegenschaft Wien, C.-gasse gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG zurückgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde dazu Nachfolgendes aus:

„[...]

*Die Behörde ist gemäß § 13 Abs. 3 AVG – 1991 berechtigt, eine mit unvollständigen Unterlagen eingebrachte Eingabe, zu deren Ergänzung der\*dem Einschreiter\*in eine Nachfrist eingeräumt wurde, nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückzuweisen und weiterhin nicht mehr zu berücksichtigen. Diese Frist dient nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht dem Zweck, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen.*

*Sie wurden mit Schreiben vom 22.11.2024 zur Beibringung folgender Unterlagen innerhalb einer Frist von zwei Wochen aufgefordert:*

1) Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO;

*Es sind original unterfertigte Baupläne in dreifacher Ausfertigung in Papierform notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass der konsentierte Bestand herangezogen werden muss.*

2) Die Zustimmung der\*des Eigentümers\*in bzw. der Miteigentümer\*innen der zu bebauenden Liegenschaft EZ ... der Kat. Gem. D. (...); dies kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.

*Die schriftlichen Zustimmungen aller Miteigentümer sind zu erbringen. Ein Grundbuchsauszug ist nicht ausreichend.*

3) Unterlagen gem. § 63 Abs. 2 BO, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten.

- eine Begründung für die Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen der BO

*Die Begründung der Ausnahme für die Wegwidmung der Wohnung in der Wohnzone gem. § 7a Abs. 5 BO ist nachvollziehbar und unterfertigt vorzulegen. Die Begründung ist am Plan in Tabellenform zu erbringen.*

*Diese Aufforderung blieb zur Gänze unbeachtet.*

*Es war daher wie im Spruch zu entscheiden. Es steht der\*dem Einschreiter\*in frei, neuerlich ein vollständig belegtes Bauansuchen einzubringen.*

[...]"

Dieser Bescheid der belangten Behörde wurde dem Beschwerdeführer zuhanden seiner Rechtsvertretung mittels ERV am 23.12.2024 (vgl. Behördenakt AS 137) zugestellt.

In seiner fristgerecht durch seinen ausgewiesenen Rechtsfreund erhobenen Beschwerde brachte der Beschwerdeführer sodann wie folgt vor:

„[...] 1. Sachverhalt

*Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Wohnungen Top 6 und 20 der Liegenschaft EZ ..., KG ... D., BG E., mit der Grundstücksadresse Wien, C.-gasse, und hat am 18.11.2024 einen Antrag auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien hinsichtlich der kurzfristigen Vermietung zu Beherbergungszwecken gestellt.*

*Beide Wohnungen sind mit einer ortsüblichen Sanitäranlage (Dusche, WC, Waschbecken), einem Internetanschluss und einer Gaskombitherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Es sind und werden keine Lüftungs-, Klima- oder Musikanlagen installiert. Pro Wohnung stehen zwei Schlafplätze zur Verfügung. Top 6 verfügt über eine Einbauküche mit Herd, Mikrowelle und Kühlenschrank sowie eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner. Gemäß Nutzwertgutachten beträgt die Fläche für diese Wohneinheit 45,18 m<sup>2</sup>. Top 20 verfügt über eine kleine Küchenzeile mit Kühlenschrank, Herd, Waschmaschine sowie Internetanschluss. Diese Wohnung weist laut Nutzwertgutachten eine Fläche von 34,48 m<sup>2</sup> auf.*

*Mit Schreiben der belangten Behörde vom 22.11.2024 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, binnen zwei Wochen folgende Unterlagen nachzureichen:*

1. *Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO für Wien;*
2. *Zustimmung aller Eigentümer bzw. Miteigentümer der zu bebauenden Liegenschaft EZ ... der KG ..., wobei dies auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden kann;*
3. *Unterlagen gemäß § 63 Abs 2 BO für Wien, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten bzw. eine Begründung für die Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen der BO. Zudem soll die Begründung der Ausnahme für die Wegwidmung der Wohnung in der Wohnzone gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien nachvollziehbar und unterfertigt vorgelegt werden, wobei die Begründung im Plan in Tabellenform erbracht werden soll.*

*Mit Äußerung vom 2.12.2024 hat der Beschwerdeführer zur Aufforderung der Behörde vom 22.11.2024 ausführlich Stellung genommen.*

*Mit dem nun angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024 wurde der Antrag des Beschwerdeführers mit der Begründung zurückgewiesen, die Aufforderung vom 22.11.2024 sei zur Gänze unbeachtet geblieben.*

## 2. Rechtzeitigkeit

Der angefochtene Bescheid wurde dem Beschwerdeführer im ERV am 21.12.2024, 00:37 Uhr, bereitgestellt. Die innerhalb der Frist von 4 Wochen eingebrachte Beschwerde ist daher rechtzeitig erhoben worden.

## 3. Zulässigkeit

Gemäß § 136 Abs 1 BO für Wien steht den Parteien das Recht zu, gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben. Die Beschwerde ist daher zulässig.

## 4. Beschwerdegründe

Der Bescheid vom 20.12.2024 wird zur Gänze angefochten. Geltend gemacht werden die unrichtige rechtliche Beurteilung und die Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Behörde verkennt die Rechtslage und hat sich mit den Ausführungen des Beschwerdeführers in keiner Weise auseinandergesetzt; dessen Äußerung vom 2.12.2024 und die darin enthaltenen Argumente werden im angefochtenen Bescheid nicht einmal erwähnt. Die Behörde unterlässt es völlig, sich mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers zu befassen und wiederholt lediglich und ohne Berücksichtigung der Äußerung die Punkte in ihrer Aufforderung, die zudem für das gegenständliche Verfahren und den gestellten Antrag (großteils) ohne Relevanz sind. Der angefochtene Bescheid ist daher rechtswidrig.

Dieses rechtswidrige und rechtsgrundlose Vorgehen der Behörde verletzt den Beschwerdeführer in seinem Recht auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien, was nachfolgend näher dargestellt wird:

### 4.1. Zu § 7a BO für Wien

Gemäß § 7a Abs 3 BO für Wien sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung gewidmet sind, grundsätzlich zu Wohnzwecken zu nutzen. Ausnahmen davon sind gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche beträgt mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche; dies unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße.
2. Die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch äußere Umstände (z.B. Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus, eine besonders schlechte Lage im Erdgeschoss) gemindert.
3. Einrichtungen werden geschaffen oder erweitert, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen.
4. In einer Wohnzone und im gleichen Bezirk wird hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren

Miete zum Zeitpunkt seiner Schaffung gleichwertiger Wohnraum geschaffen.

Die antragsgegenständlichen Wohnungen Top 6 und Top 20 befinden sich in einer Wohnzone, weshalb § 7a Abs 5 BO für Wien anwendbar ist. Die erstgenannte Voraussetzung der Regelung, wonach unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche nach wie vor als Wohnnutzfläche verbleiben, ist erfüllt. An der Adresse Wien, C.-gasse, befinden sich in Summe 36 wohnungseigentumstaugliche Objekte, darunter 34 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.333,05 m<sup>2</sup> (exkl. Keller und Erdgeschoss sowie Geschäftsräume). Selbst wenn man nur die Stiege 2 betrachten würde, befinden sich dort 18 Wohnungen mit einer Gesamtfläche (exkl. Keller und Erdgeschoss) von 880,70 m<sup>2</sup>.

Die beiden antragsgegenständlichen Wohnungen haben zusammen eine Fläche von 79,66 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht rund 3,4 % der Gesamtfläche bzw. rund 9 % der Fläche der Stiege 2. Somit verbleiben rund 96,6 % der Fläche im Gebäude bzw. rund 91 % der Fläche auf Stiege 2 als Wohnfläche. Die gesetzlich vorgesehenen Erfordernisse für eine Ausnahmebewilligung nach § 7a Abs 5 BO für Wien sind damit gegeben; weitere Voraussetzungen werden in dieser Bestimmung nicht normiert.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen hat der Beschwerdeführer mit den mit seinem Antrag vorgelegten Unterlagen nachgewiesen. Diese Informationen sind der Behörde zudem aus den bei ihr aufliegenden Unterlagen, insbesondere dem Bauakt, bekannt. Schon aus diesem Grund hätte die Behörde dem Antrag stattgeben müssen.

#### 4.2. Zur allfälligen Umwidmung der Wohneinheiten

Der Beschwerdeführer hat bereits im Antrag darauf hingewiesen, dass die antragsgegenständlichen Wohnungen Top 6 und Top 20 immer wieder auch privat genutzt werden bzw. kurzfristig wieder zur ausschließlichen Privatnutzung zur Verfügung stehen sollen, wenn sich seine Kinder in Wien aufhalten. Da die Wohnungen sohin weiter Wohnzwecken dienen sollen, ist keine dauerhafte Umwidmung dieser Wohnungen als Ferienappartements oder eine andere Raumwidmung notwendig und gewünscht. Der Beschwerdeführer beabsichtigt lediglich die Erlangung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien.

Weder sind bauliche Änderungen geplant oder notwendig, noch treten Lärm- oder Geruchsemissionen, die über solche bei normaler Wohnnutzung hinausgehen, auf. Schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer werden nicht berührt.

#### 4.3. Zur Aufforderung der Behörde

Die im Schreiben der Behörde vom 22.11.2024 geforderten und im Bescheid vom 20.12.2024 als Grund für die Zurückweisung angeführten Unterlagen bzw. Punkte sind weder in § 7a Abs 5 BO für Wien vorgesehen noch sonst notwendig oder für den gegenständlichen Antrag einschlägig. Dazu im Einzelnen:

#### 4.3.1. Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO

Diese von der Behörde angeführten Bestimmungen betreffen Baubewilligungsverfahren, was sich nicht zuletzt aus den Überschriften und den sonstigen Regelungsinhalten dieser Bestimmungen ergibt. Sie sind gegenständlich nicht einschlägig, weil es nicht um einen Antrag auf Baubewilligung geht, sondern um einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7a Abs 5 BO für Wien.

Der Beschwerdeführer hat zudem bereits im Antrag darauf hingewiesen und in seiner Äußerung neuerlich klargestellt, dass keine baulichen Veränderungen an den gegenständlichen Wohnungen Top 6 und Top 20 beabsichtigt sind und für die beantragte Ausnahmeverteilung auch nicht benötigt werden. Daher existieren keine vom bisherigen Konsens abweichenden Baupläne. Eigene Baupläne sind für die Bewilligung nach § 7a Abs 5 BO für Wien weder vorgeschrieben noch erforderlich; es werden im Bestand auch keine Änderungen vorgenommen. Beide Wohnungen sollen weiterhin und ohne (bauliche) Adaptionen nur als Wohnungen genutzt werden und in der Zeit, in der die Kinder des Beschwerdeführers - wie im Antrag bereits ausgeführt - nicht in Wien bzw. noch nicht endgültig wieder nach Wien zurückgekehrt sind, kurzfristig auch an Dritte vermietet werden können.

Neue Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO für Wien gibt es daher nicht. Der vorhandene Konsens, der nicht verändert wird, ist der Behörde bekannt und liegt im Bauakt auf. § 7a Abs 5 BO für Wien sieht auch nicht vor, dass (neue) Baupläne vorgelegt werden müssen.

#### 4.3.2. Zustimmung der Eigentümer bzw. Miteigentümer

Der Beschwerdeführer hat in seiner von der Behörde nicht berücksichtigten Äußerung bereits dargelegt, dass § 7a Abs 5 BO für Wien - anders als § 129 Abs 1a BO für Wien, wo dies ausdrücklich vorgesehen wird - nicht das Erfordernis der Zustimmung der Miteigentümer normiert. Für den konkret gestellten Antrag und die Erteilung einer Ausnahmeverteilung nach § 7a Abs 5 BO für Wien ist daher auch keine Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. Dieses Erfordernis der Zustimmung bezieht sich ausdrücklich nur auf Ausnahmeverteilungen für Wohnungen, die sich nicht in einer Wohnzone befinden.

Es ist unstrittig, dass sich die beiden gegenständlichen Wohnungen in einer Wohnzone befinden, weshalb auch eine Ausnahmeverteilung nach § 7a Abs 5 BO für Wien und nicht nach § 129 Abs 1a BO für Wien beantragt wird. Da § 7a Abs 5 BO für Wien keine Zustimmung der Miteigentümer erfordert, ist es auch nicht zulässig, eine Bewilligung von der Vorlage einer derartigen Zustimmung abhängig zu machen. Entgegen der Ansicht der Behörde ist daher für den gegenständlichen Antrag nach § 7a Abs 5 BO für Wien keine schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer zu erbringen. Dies wäre nur bei einem Antrag nach § 129 Abs 1a BO für Wien Voraussetzung, weil es dort auch ausdrücklich vorgesehen ist.

Dass für eine Ausnahmeverteilung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien keine Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist, erklärt sich auch daraus, dass gegenständlich weiterhin mindestens 80 % der Nutzfläche des Gebäudes, sogar unter Ausschluss von Erd- und Kellergeschoß, als Wohnnutzfläche verbleiben müssen, während bei einer Ausnahmeverteilung gemäß § 129 Abs 1a BO für Wien bis zu

50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes für gewerbliche Beherbergungszwecke herangezogen werden dürfen.

Vom Beschwerdeführer wurde bereits im Antrag dargelegt und durch Vorlage des Nutzwertgutachtens nachgewiesen, dass die beiden gegenständlichen Wohnungen zusammen lediglich rund 3,4 % der Gesamtfläche bzw. rund 9 % der Fläche der Stiege 2 ausmachen, weshalb rund 96,6 % der Fläche im Gebäude bzw. rund 91 % der Fläche auf Stiege 2 als Wohnfläche verbleiben. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien sind damit gegeben.

#### 4.3.3. Unterlagen gemäß § 63 Abs 2 BO

§ 63 Abs 2 BO für Wien sieht vor, dass den Einreichunterlagen jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen etc.) anzuschließen sind, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen. Diese Bestimmung ist aber schon deshalb nicht einschlägig, weil gar kein Bauvorhaben gegeben ist.

Wie schon im Antrag und der Äußerung ausgeführt, sind keine baulichen Veränderungen beabsichtigt oder notwendig. Da kein Bauvorhaben geplant ist oder durchgeführt werden soll, ist es auch nicht notwendig oder möglich, Unterlagen vorzulegen, die eine ausreichende Beurteilung dieses Bauvorhabens gewährleisten sollen. Der Beschwerdeführer wird am Bestand der Wohnungen keine Veränderungen vornehmen. Der aktuelle Konsens, der der Behörde aus dem bei ihr aufliegenden Unterlagen, insbesondere aus dem Bauakt, bereits bekannt ist, wird sich nicht ändern.

Der Beschwerdeführer hat sowohl im Antrag als auch der Äußerung ausgeführt, dass die gegenständlichen Wohnungen von seinen beiden Kindern genutzt werden, wenn sich diese in Wien aufhalten. Beide Kinder arbeiten derzeit in ... und kommen regelmäßig zu Besuchen nach Wien. In dieser Zeit übernachten sie in den gegenständlichen Wohnungen. Der Beschwerdeführer hat außerdem darauf hingewiesen, dass die wirtschaftliche Situation in ... angespannt ist und die Möglichkeiten für ausländische Staatsbürger, dort zu arbeiten und sich aufzuhalten, mit dem Austritt aus der EU stark eingeschränkt worden sind. Es kann jederzeit dazu kommen, dass seine Kinder kurzfristig wieder nach Wien zurückkehren müssen. Um ihnen für diesen Fall eine Wohnmöglichkeit zu gewährleisten, benötigt der Beschwerdeführer eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung der gegenständlichen Wohnungen.

Da diese beiden Wohnungen immer wieder auch privat genutzt werden bzw. zur ausschließlichen Privatnutzung zur Verfügung stehen und sohin weiter Wohnzwecken dienen sollen, ist keine dauerhafte Umwidmung der Wohnungen notwendig; der Beschwerdeführer beabsichtigt lediglich die Erlangung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien (VwSlg 8327 A/1972). Er hat daher ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, warum er den gegenständlichen Antrag gestellt hat.

Auf all diese Ausführungen ist die belangte Behörde nicht eingegangen. Sie hat sich mit den Argumenten des Beschwerdeführers in keiner Weise auseinandergesetzt und seine Äußerung vom 2.12.2024 völlig ignoriert. Sie hat zudem Unterlagen und Vorgehensweisen eingefordert, die in der relevanten Bestimmung gar

*nicht vorgesehen und vom Gesetz auch nicht gedeckt sind. Dieses willkürliche Vorgehen der Behörde belastet den Bescheid mit Rechtswidrigkeit. Hätte die Behörde die Ausführungen des Beschwerdeführers und die von ihm vorgelegten Unterlagen ordnungsgemäß geprüft und gewürdigt, hätte sie dem Antrag des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 stattgeben müssen.*

5. Beschwerdeanträge

*Aus all diesen Gründen stellt der Beschwerdeführer nachfolgende*

*Anträge:*

*Das Verwaltungsgericht Wien möge*

*1. den angefochtenen Bescheid vom 20.12.2024, AZ ..., ersatzlos aufheben, gemäß Art 130 Abs 1 B-VG und § 28 Abs 2 VwGVG in der Sache selbst entscheiden und dem Antrag des Beschwerdeführers auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien vollinhaltlich stattgeben;*

*in eventu*

*2. den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs 3 VwGVG aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen und*

*3. jedenfalls gemäß § 24 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchführen.*

*...“*

Die belangte Behörde legte dem Verwaltungsgericht Wien mit Schreiben vom 27.01.2025 die Beschwerde zur Entscheidung vor.

Dem Verwaltungsakt der belangten Behörde lässt sich Folgendes entnehmen:

Mit Schriftsatz an die Baubehörde vom 18.11.2024 gab Herr Dr. A. B. unter anderem bekannt, die ... Rechtsanwälte OG mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt zu haben. In seinem Antrag auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien führte Herr Dr. A. B. Nachfolgendes aus (AS 16 ff des Behördenaktes):

*“...*

1. Beschaffenheit der Wohneinheiten

*Der Antragsteller ist Eigentümer der Wohnungen Top 6 und Top 20 auf Stiege 2 im Haus auf der Liegenschaft EZ ..., KG ... D., BG E., mit der Grundstücksadresse Wien, C.-gasse (Beilage ./1). Er beabsichtigt, diese über Onlineplattformen (z.B. Airbnb) zu kurzfristigen Beherbergungszwecken zu vermieten.*

*Konkret handelt es sich gegenständlich um zwei Wohnungen mit je folgender Ausstattung:*

Pro Wohnung stehen zwei Schlafplätze zur Verfügung. Beide Wohnungen sind mit einer ortsüblichen Sanitäranlage (Dusche, WC, Waschbecken), einem Internetanschluss und einer Gaskombitherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Es sind und werden keine Lüftungs- und Klima- oder Musikanlagen installiert. Darüber hinaus bestehen folgende unterschiedliche Einrichtungen:

Top 6:

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Herd, Mikrowelle und Kühlschrank, sowie eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner. Gemäß Nutzwertgutachten beträgt die Fläche für diese Wohneinheit 45,18 m<sup>2</sup>.

Top 20:

Die Wohnung verfügt über eine kleine Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd, Waschmaschine und Internetanschluss. Diese Wohnung weist laut Nutzwertgutachten eine Fläche von 34,48 m<sup>2</sup> auf.

Beweis: Grundbuchsatz (Beilage ./1);  
Nutzwertgutachten (Beilage ./2);  
Vorzunehmender Lokalaugenschein;  
PV des Antragstellers.

## 2. Voraussetzungen nach § 7a Abs 5 der BO für Wien

Gemäß § 7a Abs 3 BO für Wien sind Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung gewidmet sind, grundsätzlich zu Wohnzwecken zu nutzen. Ausnahmen davon sind gemäß Abs 5 leg. cit. auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche beträgt mindestens 80 % der gesamten Nutzfläche; dies unter Ausschluss des Erdgeschosses und der Kellergeschosse.
2. Die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen ist durch äußere Umstände (z.B. Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus, eine besonders schlechte Lage im Erdgeschoss) gemindert.
3. Einrichtungen werden geschaffen oder erweitert, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen.
4. In einer Wohnzone und im gleichen Bezirk wird hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete zum Zeitpunkt seiner Schaffung gleichwertiger Wohnraum geschaffen.

Beide antragsgegenständliche Wohnungen Top 6 und Top 20 befinden sich in einer Wohnzone (Beilage ./3), weshalb § 7a Abs 5 BO für Wien anwendbar ist. Die erstgenannte Voraussetzung der Regelung, wonach unter Ausschluss des Erdgeschosses und der Kellergeschosse mindestens 80 % der gesamten Nutz-

fläche nach wie vor als Wohnnutzfläche verbleibt, ist erfüllt. An der Adresse Wien, C.-gasse, befinden sich in Summe 36 wohnungseigentumstaugliche Objekte, darunter 34 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 2.333,05 m<sup>2</sup> (exkl. Keller und Erdgeschoss sowie Geschäftsräume). Selbst wenn man nur die Stiege 2 betrachten würde, befinden sich dort 18 Wohnungen mit einer Gesamtfläche (exkl. Keller und Erdgeschoss) von 880,70 m<sup>2</sup>. Die beiden antragsgegenständlichen Wohnungen haben zusammen eine Fläche von 79,66 m<sup>2</sup>. Diese Fläche entspricht rund 3,4 % der Gesamtfläche bzw. rund 9 % der Fläche der Stiege 2. Somit verbleiben rund 96,6 % der Fläche im Gebäude bzw. rund 91 % der Fläche auf Stiege 2 als Wohnfläche.

Die gesetzlich vorgesehenen Erfordernisse für eine Ausnahmebewilligung sind damit gegeben.

Beweis: Nachweis zur Lage der Wohneinheiten in einer Wohnzone (Beilage ./3); Nutzwertgutachten (Beilage ./2); Berechnungsmodell zur verbleibenden Wohnnutzfläche (Beilage ./4); Vorzunehmender Lokalaugenschein; PV des Antragstellers.

### 3. Keine Umwidmung der Wohneinheiten notwendig

Da die antragsgegenständlichen Wohnungen Top 6 und Top 20 auf Stiege 2 immer wieder auch privat genutzt werden bzw. kurzfristig wieder zur ausschließlichen Privatnutzung zur Verfügung stehen sollen, wenn sich die Kinder des Antragstellers in Wien aufhalten, sohin weiter Wohnzwecken dienen sollen, ist keine dauerhafte Umwidmung der Wohnungen als Ferienappartements oder eine andere Raumwidmung notwendig und gewünscht, sondern beabsichtigt der Antragsteller lediglich die Erlangung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien. Der Antragsteller plant auch keine baulichen Änderungen.

Lärm- oder Geruchsemissionen, die über solche bei normaler Wohnnutzung hinausgehen, sind nicht zu erwarten, weshalb schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht berührt werden.

Eine schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer, wie dies für einen Antrag nach § 129 Abs 1a BO für Wien vorgesehen ist, ist für den gegenständlichen Antrag nach § 7a Abs 5 BO für Wien nicht Voraussetzung.

### 4. Antrag

Daher stellt der Antragsteller den

Antrag,

für die Wohnungen Top 6 und 20 auf der Stiege 2 in Wien, C.-gasse, gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zuzulassen.

..."

Diesem Antrag vom 18.11.2024 waren u.a. ein Grundbuchsatz sowie ein Nutzwertgutachten betreffend die verfahrensgegenständliche Liegenschaft Wien,

C.-gasse, EZ ... der Kat. Gem. D. angeschlossen (AS 19 ff des Behördenaktes).

Mit Schreiben der Baubehörde vom 22.11.2024 (AS 100 f des Behördenaktes) wurde der Antragsteller aufgefordert, folgende Einreichunterlagen nachzureichen:

- 1) Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO:  
Es sind original unterfertigte Baupläne in dreifacher Ausfertigung in Papierform notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass der konsentierte Bestand herangezogen werden muss.
- 2) die Zustimmung der\*des Eigentümer\*in bzw. der Miteigentümer\*innen der zu bebauenden Liegenschaft EZ ... der Kat. Gem. D. (...); dies kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.  
Die schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer ist zu erbringen. Ein Grundbuchsatz ist nicht ausreichend.
- 3) Unterlagen gem. § 63 Abs. 2 BO, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten
  - eine Begründung für die Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen der BO

Die Begründung der Ausnahme für die Wegwidmung der Wohnung in der Wohnzone gem. § 7a Abs. 5 BO ist nachvollziehbar und unterfertigt vorzulegen. Die Begründung ist am Plan in Tabellenform zu erbringen.

Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung der zweiwöchigen Frist der Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen werden müsste.

Mit Schriftsatz vom 02.12.2024 gab der Antragsteller Herr Dr. A. B. durch seinen Rechtsvertreter folgende Stellungnahme ab (AS 111 ff des Behördenaktes):

“...

*Fristgerecht erstattet der Antragsteller zur Aufforderung nachstehende*

**ÄUSSERUNG:**

*Zu den in der Aufforderung konkret aufgezählten Punkten bzw. den dort angeführten Unterlagen nimmt der Antragsteller wie folgt Stellung:*

1. *Baupläne gemäß 63, 64 und 65 BO für Wien:*

*Da der Antragsteller nur eine Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien beantragt hat und keine baulichen Veränderungen an den gegenständlichen Wohnungen Top 6 und 20 beabsichtigt sind, für die beantragte Nutzung bauliche Veränderungen auch nicht benötigt werden, existieren keine vom bisherigen Konsens abweichenden Baupläne; eigene Baupläne sind für die Ausnahmebewilligung nicht erforderlich.*

gung weder vorgeschrieben noch notwendig, weil im Bestand keine Änderungen vorgenommen werden.

Der Antragsteller begeht nur eine Ausnahmebewilligung, wie sie in § 7a Abs 5 BO für Wien vorgesehen ist. Beide Wohnungen sollen weiterhin und ohne (bauliche) Adaptionen nur als Wohnungen genutzt werden und in der Zeit, in der die Kinder des Antragstellers – wie im Antrag bereits ausgeführt – nicht in Wien sind bzw. noch nicht endgültig wieder nach Wien zurückgekehrt sind, kurzfristig auch an Dritte vermietet werden können.

Neue Baupläne gemäß §§ 63, 64 und 65 BO für Wien gibt es daher nicht. Der vorhandene Konsens, der nicht verändert wird, ist der Behörde bekannt und liegt im Bauakt auf.

Beweis: beizuschaffender Bauakt der MA 37 für die EZ ..., KG ... D., GST-NR ... und ...;  
Vorzunehmender Lokalaugenschein;  
PV des Antragstellers.

## 2. Zustimmung der Miteigentümer\*innen:

§ 7a Abs 5 BO für Wien sieht – anders als in § 129 Abs 1a BO für Wien ausdrücklich vorgesehen – nicht das Erfordernis der Zustimmung aller Miteigentümer vor, weshalb für den konkret gestellten Antrag und die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach dieser Regelung auch keine Zustimmung erforderlich ist. Dieses Erfordernis der Zustimmung bezieht sich ausdrücklich nur auf Ausnahmebewilligungen für Wohnungen, die sich nicht in einer Wohnzone befinden.

Es ist unstrittig, dass sich die beiden gegenständlichen Wohnungen aber in einer Wohnzone befinden, weshalb eine Ausnahmebewilligung nach § 7a Abs 5 BO für Wien und nicht nach § 129 Abs 1a BO für Wien beantragt wird. Da § 7a Abs 5 BO für Wien kein Zustimmungserfordernis der Miteigentümer normiert, ist es auch nicht zulässig, eine Bewilligung von der Vorlage einer derartigen Zustimmung abhängig zu machen.

Dass für eine Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien keine Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist, erklärt sich auch daraus, dass gegenständlich weiterhin mindestens 80 % der Nutzfläche des Gebäudes, sogar unter Ausschluss von Erd- und Kellergeschoß, als Wohnnutzfläche zu verbleiben haben, während bei einer Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs 1a BO für Wien bis zu 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes für gewerbliche Beherbergungszwecke herangezogen werden dürfen.

Wie bereits im Antrag dargelegt und durch Vorlage des Nutzwertgutachtens nachgewiesen, machen die beiden gegenständlichen Wohnungen zusammen lediglich rund 3,4 % der Gesamtfläche bzw. rund 9 % der Fläche der Stiege 2 aus, weshalb rund 96,6 % der Fläche im Gebäude bzw. rund 91 % der Fläche auf Stiege 2 als Wohnfläche verbleiben. Zudem sind bei einer kurzzeitigen Vermietung Lärm- oder Geruchsemissionen, die über solche bei normaler Wohnnutzung hinausgehen, nicht zu erwarten, weshalb schutzwürdige Interessen der anderen Wohnungseigentümer nicht berührt werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien sind damit gegeben.

3. Unterlagen gemäß § 63 Abs 2 BO:

Wie in Punkt 1. bereits ausgeführt, sind keine baulichen Veränderungen beabsichtigt oder notwendig. Da kein Bauvorhaben geplant ist oder durchgeführt werden soll, ist es auch nicht notwendig oder möglich, Unterlagen vorzulegen, die eine ausreichende Beurteilung dieses Bauvorhabens gewährleisten sollen. Der Antragsteller wird am Bestand der Wohnungen keine Veränderungen vornehmen. Am aktuellen Konsens, der der Behörde aus dem bei ihr aufliegenden Bauakt bereits bekannt ist, wird sich nichts ändern.

Der Antragsteller hat bereits ausgeführt, dass die gegenständlichen Wohnungen von den beiden Kindern des Antragstellers genutzt werden, wenn sich diese in Wien aufhalten. Beide Kinder arbeiten derzeit in ... und kommen regelmäßig zu Besuchen nach Wien. In dieser Zeit übernachten sie in den gegenständlichen Wohnungen.

Die wirtschaftliche Situation in ... ist angespannt und sind die Möglichkeiten für ausländische Staatsbürger, dort zu arbeiten und sich aufzuhalten, mit dem Austritt aus der EU stark eingeschränkt worden. Es kann jederzeit dazu kommen, dass die Kinder des Antragstellers kurzfristig wieder nach Wien zurückkehren müssen. Um seinen Kindern für diesen Fall eine Wohnmöglichkeit zu gewährleisten, benötigt der Antragsteller eine gewisse Flexibilität bei der Nutzung der gegenständlichen Wohnungen.

Da diese beiden Wohnungen immer wieder auch privat genutzt werden bzw. kurzfristig wieder zur ausschließlichen Privatnutzung zur Verfügung stehen sollen, wenn sich die Kinder des Antragstellers in Wien aufhalten oder nach Wien zurückkehren, sohin weiter Wohnzwecken dienen sollen, ist keine dauerhafte Umwidmung der Wohnungen notwendig, sondern beabsichtigt der Antragsteller lediglich die Erlangung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien (VwSlg 8327 A/1972).

Beweis: Vorzunehmender Lokalaugenschein;  
PV des Antragstellers.

Der Antragsteller hält daher seinen Antrag, ihm für die Wohnungen Top 6 und 20 auf der Stiege 2 in Wien, C.-gasse, gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zuzulassen, aufrecht.

..."

In weiterer Folge erließ die Magistratsabteilung 37 - Gebietsgruppe ... den Bescheid vom 20.12.2024, Zi. ...., und wies das am 18.11.2024 eingebrachte Ansuchen für die Umwidmung der bestehenden Wohnungen Tür Nr. 6 und Tür Nr. 20 in Beherbergungsstätten gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurück (AS 132 ff des Behördensaktes).

Das erkennende Gericht forderte mit Schreiben vom 29.01.2025 (AS 31 des Gerichtsaktes) die Hauseinlage der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an und führte am 10.07.2025 die beantragte mündliche Verhandlung durch.

Das Verwaltungsgericht Wien hat erwogen:

Gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen einen Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 27 iVm § 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und des Begehrens zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn

1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

„Sache“ des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht ist – ungeachtet des durch § 27 VwGVG 2014 vorgegebenen Prüfumfangs – jedenfalls nur jene Angelegenheit, die den Inhalt des Spruchs der vor dem Verwaltungsgericht belangten Verwaltungsbehörde gebildet hat (vgl. VwGH 17.12.2014, Ra 2014/03/0049).

Hat die Behörde erster Instanz den Antrag zurückgewiesen, ist das Verwaltungsgericht lediglich befugt, darüber zu entscheiden, ob die von der Behörde ausgesprochene Zurückweisung als rechtmäßig anzusehen ist. Dies allein bildet den Gegenstand des Beschwerdeverfahrens (vgl. VwGH 25.04.2024, Ra 2023/22/0102 unter Hinweis auf VwGH 18.12.2014, Ra 2014/07/0002 bis 0003; VwGH 26.02.2015, Ra 2014/22/0152 bis 0153; VwGH 23.06.2015, Ra 2015/22/0040; VwGH 16.09.2015, Ra 2015/22/0082 bis 0083; VwGH 12.10.2015, Ra 2015/22/0115).

Mit dem hier angefochtenen Bescheid der belangten Behörde war der Antrag des Beschwerdeführers vom 18.11.2024, für die Wohnungen Top 6 und 20 auf der Stiege 2 in Wien, C.-gasse, gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien die gewerbliche

Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zuzulassen, gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen worden. Über die dagegen erhobene Beschwerde hat das erkennende Gericht zu entscheiden, wobei „Sache“ dieses Beschwerdeverfahrens allein die Frage ist, ob die Entscheidung der belangten Behörde rechtmäßig war, dem § 13 Abs. 3 AVG entsprochen hat, ob also der Sachantrag zu Recht – wegen eines trotz Aufforderung nicht fristgerecht verbesserten Mangels – zurückgewiesen wurde. Vor diesem Hintergrund darf das erkennende Gericht weder inhaltlich über den Sachantrag entscheiden noch erstmals – verneinend – über die sachliche Zuständigkeit der belangten Behörde absprechen (vgl. VwGH 01.09.2017, Ra 2016/03/0055).

Wenn die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde einen Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen hat, ist Sache des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht lediglich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Zurückweisung (vgl. VwGH 22.08.2018, Ra 2018/15/0004 unter Hinweis auf VwGH 01.09.2017, Ra 2016/03/0055). Das Verwaltungsgericht hat allein zu prüfen, ob die inhaltliche Behandlung des Antrages mit Recht verweigert worden ist (vgl. etwa VwGH 04.05.2023, Ra 2020/11/0227, mwN). Mit einer meritorischen Entscheidung über den Antrag überschreitet das Verwaltungsgericht hingegen die „Sache“ des Beschwerdeverfahrens (vgl. etwa VwGH 09.05.2023, Ra 2020/04/ 0012). Dem Verwaltungsgericht ist es demnach verwehrt, über diesen Rahmen hinaus in einer Entscheidung über die „Hauptsache“ vorzugehen, weil dadurch der sachlichen Prüfung des gestellten Antrages und damit den Parteien eine Instanz genommen würde (vgl. VwGH 21.06.2023, Ra 2023/07/0073 unter Hinweis auf VwGH 18.12.2014, Ra 2014/07/0002).

Diese ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vorausgeschickt, bleibt bereits an dieser Stelle für das erkennende Gericht – unpräjudiziert der hier noch zu treffenden Entscheidung – festzuhalten, dass es auf den vom Beschwerdeführer unter Rz 32 Z 1 seiner Beschwerde gestellten Antrag, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben, in der Sache selbst zu entscheiden und dem Antrag des Beschwerdeführers auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien vollinhaltlich stattzugeben, soweit sich dieser Antrag auf eine Sachentscheidung in der Hauptsache – nämlich über den Antrag des Beschwerdeführers auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien – bezieht, keinen Bedacht zu nehmen hat, weil sich das erkennende Gericht damit – wie anhand der obzitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung gezeigt – bereits außerhalb der Sache des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens bewegen würde. Eine Entscheidung, die sich hier meritorisch mit dem Antrag des Beschwerdeführers befassen würde, wäre demgemäß in diesem Aspekt jedenfalls inhaltlich rechtswidrig.

Gemäß § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) 1991 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 eingebbracht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu § 13 Abs. 3 AVG in ständiger Rechtsprechung zu dieser Gesetzesstelle judiziert, dass sowohl formale als auch inhaltliche Mängel eines Anbringens einer Verbesserung gemäß § 13 Abs. 3 AVG zugänglich sind (vgl. Hauer/Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens<sup>6</sup>, 257 ff und die dort zitierte Rechtsprechung). Nicht verbesserungsfähig sind Mangelhaftigkeiten, die zur sofortigen Abweisung, also zu einer negativen Sachentscheidung führen würden.

Zur Behebung eines Mangels eines Anbringens ist eine angemessene Frist einzuräumen. Diese Frist dient nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht dem Zweck, notwendige Unterlagen erst zu beschaffen, sondern dazu, bereits vorhandene Unterlagen vorzulegen (vgl. Hauer/Leukauf, Handbuch des österreichischen Verwaltungsverfahrens<sup>6</sup>, E 26 zu § 13 Abs. 3 AVG und die dort zitierte Rechtsprechung).

Die Behebung eines Mangels, der zur Zurückweisung des Anbringens geführt hat, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden (vgl. zum Berufungsverfahren etwa VwGH 27.01.2010, ZI. 2008/03/0129, und VwGH 31.01.2012, ZI. 2009/05/0044, je mwN; zur Übertragung dieser Rspr auf das Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsgerichten VwGH 19.12.2018, Ra 2016/06/0063). Soweit in der Rechtsprechung des VwGH zum Ausdruck kommt, dass die Behebung von Mängeln schriftlicher Anbringen auch noch im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsgerichten möglich ist (vgl. etwa VwGH 21.06.2021, Ra 2021/04/0011, mwN), bezieht sich dies auf den Fall, in dem das Verwaltungsgericht einen Auftrag zur Behebung von Mängeln erteilt hat, die von der Verwaltungsbehörde nicht wahrgenommen worden waren (vgl. zu dem allen VwGH 12.07.2023, Ro 2022/03/0053).

Die zugrunde zu legenden Bestimmungen der Bauordnung für Wien - BO für Wien, LGBI. für Wien Nr. 11/1930, in der hier maßgeblichen Fassung LGBI. für Wien Nr. 37/2023 – lauten wie folgt:

#### „Wohnzonen

**§ 7a.** (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchlinien zusammenfallen.

(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.

(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.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hiefür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

### **Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) [.....]
- b) [.....]
- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

[.....]

### **Belege für das Baubewilligungsverfahren**

**§ 63.** (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
- b) [.....]
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;

[.....]

(2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

[.....]“

Der Beschwerdeführer ist unter anderem zu 44/2427 Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an W Stiege 2, Top 6 verbunden ist (B-LNR 13), und unter anderem zu 32/2427 Anteilen, mit denen Wohnungseigentum an W Stiege 2 Top 20 verbunden ist (B-LNR 18), Miteigentümer der Liegenschaft Wien, C.-gasse, Gst.

Nr. ... in EZ ... der Kat. Gem. D.. Ob der genannten Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Die verfahrensgegenständlichen Wohnungen sind auf einer Liegenschaft situiert, für die laut geltendem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD ..., beschlossen vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 5. Oktober 2006, Pr.ZI. ..., u.a. Wohnzone festgesetzt ist.

Mit schriftlichem Anbringen vom 18.11.2024 stellte der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer einen „Antrag auf Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien“.

Fest steht weiters, dass die belangte Behörde mit Schreiben vom 22.11.2024 die im angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 20.12.2024 angeführten Aufforderungen zur Nachreicherung erteilte (vgl. Behördenakt AS 100 und AS 101). Dieses Schreiben der belangten Behörde wurde mit 25.11.2024 an den Rechtsfreund des Bauwerbers und nunmehrigen Beschwerdeführers zugestellt (vgl. Behördenakt AS 105).

Fest steht ebenso, dass der Bauwerber und nunmehrige Beschwerdeführer eine mit 02.12.2024 datierte „Äußerung“ als erkennbare Reaktion auf das Aufforderungsschreiben der belangten Behörde vom 22.11.2024 erstattet hat (vgl. gegenständliches Erkenntnis, Seite 11 ff bzw. Behördenakt AS 111 ff).

Ausweislich des Behördenaktes ist die Äußerung des Beschwerdeführers am 02.12.2024, 16:11 Uhr, per E-Mail bei der belangten Behörde eingelangt (vgl. Behördenakt AS 110).

Diese Äußerung des Beschwerdeführers stellt keine entsprechende Erfüllung des Verbesserungsauftrages der belangten Behörde vom 22.11.2024 dar, eine solche Verbesserung ist auch im Zeitraum bis zur Erlassung des angefochtenen Zurückweisungsbescheids nicht erfolgt.

Die oben angeführten Feststellungen konnten aufgrund des unbedenklichen Inhaltes des Behördenaktes und des soweit in Zusammenschau glaubhaften und nachvollziehbaren Beschwerdeführervorbringens sowie der Einlassungen der Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025 getroffen werden.

Rechtlich folgt daraus:

In seiner Äußerung vom 02.12.2024 hat der Beschwerdeführer jene Argumente dafür vorgebracht, die seiner Ansicht nach dazu geführt hätten, dass der Verbesserungsauftrag nicht erteilt werden dürfen beziehungsweise der Beschwerdeführer diesen Verbesserungsauftrag durch Vorlage von Bauplänen gemäß §§ 63, 64 und 65 BO, der Beibringung der Zustimmung der Miteigentümer und

Miteigentümerinnen und der Vorlage von Unterlagen gemäß § 63 Abs. 2 BO zu Recht nicht hätte erfüllen müssen. Der Beschwerdeführer hat dabei betont, dass er „nur eine Ausnahmebewilligung, wie sie in § 7a Abs. 5 BO vorgesehen ist, begeht“ und er nur eine solche beantragt habe.

Diese Sichtweise hat der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde bekräftigt, indem er sich in seinem Recht auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO verletzt erachtet und in der vom Verwaltungsgericht durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025 aufrechterhalten, indem er dort deponierte, dass § 7a Abs. 5 BO ausdrücklich vorsehe, dass auf Antrag eine Ausnahme von der Behörde zuzulassen sei und die Voraussetzungen für die Zulassung dieser Ausnahme in dieser Bestimmung abschließend ausgeführt würden (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025, S. 2 letzter Absatz und S. 3 erster Absatz).

Die belangte Behörde ihrerseits hat das Anbringen des Beschwerdeführers „Antrag auf Ausnahmebewilligung gem. § 7a Abs. 5 BO für Wien“ vom 18.11.2024 in Bearbeitung genommen und legt der Antragstellung erkennbar eine Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO zugrunde, wobei dies in der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025 dahingehend präzisiert wurde, dass in der Bauordnung die Verfahren in § 60 ff BO geregelt seien und in diesen Paragraphen naturgemäß alle anderen Vorschriften der BO mitgedacht/mitberücksichtigt werden müssten und hier unter anderem die Belege in § 63 ff BO enthalten seien (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025, S. 3 zweiter Absatz und S. 4 sechster Absatz).

Von dieser dargestellten Grundkonstellation ausgehend, hängen die hier entscheidungswesentlichen Rechtsfragen, nämlich ob die belangte Behörde den Verbesserungsauftrag für das Anbringen des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 gemäß § 13 Abs. 3 AVG rechtens erteilen und danach dessen Nichterfüllung mit dem hier angefochtenen Zurückweisungsbescheid begegnen durfte, davon ab, welcher Wesensgehalt der Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO zukommt und ob die belangte Behörde diesen Wesensgehalt rechtsrichtig in dem Sinne beurteilt hat, indem sie der Antragstellung ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 60 BO zugrunde legen konnte oder das Anbringen des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 unzulässig umgedeutet hat.

Es war daher das Anbringen des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 auszulegen und danach die Frage zu beantworten, welcher verfahrensrechtlichen Wesensart eine Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO ist, was nichts anderes bedeutet, als die Klärung, ob eine Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO, so wie dies der Beschwerdeführer vermeint – und auch in der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025 nochmals dargestellt und bekräftigt hat – zu einer von den übrigen

Verfahrensarten der BO losgelösten Verfahrensart sui generis führt oder aber diese Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO unter das Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 BO zu subsumieren ist, weil diese Antragstellung ohne Erwirkung einer Baubewilligung unter Vorlage konkreter Einreichpläne nicht gedacht werden kann.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Auslegung von Parteianbringen auf das aus diesen erkenn- und erschließbare Ziel des Einschreiters an; Parteierklärungen und damit Anbringen sind ausschließlich nach ihrem objektiven Erklärungswert auszulegen, das heißt, es kommt darauf an, wie die Erklärung unter Berücksichtigung der konkreten gesetzlichen Regelung, des Verfahrenszweckes und der der Behörde vorliegenden Aktenlage objektiv verstanden werden muss (vgl. VwGH 05.04.2017, Ra 2016/ 04/0126 und jüngst VwGH 29.04.2025, Ra 2023/05/0269, mwN).

Dabei ist dem Geist des AVG ein übertriebener Formalismus fremd, weswegen auch bei der Auslegung von Parteianbringen im Sinne des § 13 AVG kein streng formalistischer Maßstab anzulegen ist (vgl. VwGH 05.04.2017, Ra 2016/04/0126 mit Hinweis auf VwGH 09.09.2015, ZI. 2013/03/0120, mwN). Wenn sich der Inhalt eines von einer Partei gestellten Anbringens als unklar erweist, ist die Behörde entsprechend den ihr gemäß § 37 in Verbindung mit § 39 AVG obliegenden Aufgaben verpflichtet, den Antragsteller zu einer Präzisierung seines Begehrens aufzufordern (vgl. VwGH 05.04.2017, Ra 2016/04/0126 mit Hinweis auf VwGH 12.09.2016, Ra 2014/04/0037, mwN).

Keinesfalls ist es jedoch der Behörde gestattet, einem unklaren Antrag von vornherein einen für den Antragsteller ungünstigen Inhalt zu unterstellen (vgl. VwGH 29.04.2025, Ra 2023/05/0269, mit Hinweis auf VwGH 24.01.2017, Ra 2015/05/0018, mwN).

Wendet man diese Grundsätze auf das im konkreten Beschwerdefall gestellte Anbringen des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 – den „Antrag auf Ausnahmebewilligung gem. § 7a Abs. 5 BO für Wien“ – an, so besteht nach Ansicht des erkennenden Gerichts angesichts des objektiven Erklärungswertes dieses Anbringens – erschlossen aus dem konkreten Antragsvorbringen – kein Zweifel daran, welches erkenn- und erschließbare Ziel der Antragsteller anlässlich seiner Antragstellung hatte und was er mit seinem Antrag grundsätzlich bezeichnen wollte, nämlich die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 7a Abs. 5 BO für Wien für die beiden in seinem Antrag bezeichneten Wohnungen Top 6 und Top 20 auf der Stiege 2 des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, um diese beiden Wohnungen auch für die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke verwenden zu können beziehungsweise diese beantragte Nutzung zuzulassen.

Es bestehen für einen objektiven Erklärungsempfänger – wie auch für das er-

kennende Gericht – keine Unklarheiten des Inhalts des Anbringens vom 18.11.2024, die dahingehend etwa die belangte Behörde zu einer Aufforderung der Präzisierung des Anbringens verpflichtet hätten. Ausgehend von einem plausiblen Tatsachenvorbringen des Antragstellers wird von ihm daraus ein jedenfalls a priori nicht unschlüssiges Rechtsfolgenbegehr, die Erteilung der begehrten Ausnahme, abgeleitet, zu dessen Darstellung entsprechende Beweisanbote in Form der angeschlossenen Urkunden erstattet werden.

Festzuhalten bleibt daher an dieser Stelle, dass ein zulässiges und inhaltlich klares, das Ziel des Beschwerdeführers erkenn- und erschließbares Anbringen mit dessen Einbringung der belangten Behörde vorlag, das diese entsprechend in Bearbeitung zu nehmen hatte.

Wenn die belangte Behörde dieses Anbringen des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 – den „Antrag auf Ausnahmebewilligung gem. § 7a Abs. 5 BO für Wien“ – als Baubewilligungsverfahren geführt hat, so hat sie dies folge- und rechtsrichtig getan, weil ein Antrag gemäß § 7a Abs. 5 BO einen Anwendungsfall des Baubewilligungsverfahrens gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO darstellt und das Gesetz keinen Anhaltspunkt und auch keine Handhabe dafür bietet, dass eine Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO in einem Bewilligungsverfahren sui generis zu führen sei – auch der Beschwerdeführer konnte hiezu in der mündlichen Verhandlung vom 10.07.2025 keine überzeugenden Gründe anführen.

Indem die belangte Behörde das Verfahren der Antragstellung als Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO geführt hat, hat sie nach Ansicht des erkennenden Gerichts auch nicht die vom Verwaltungsgerichtshof gezogenen Schranken in der Auslegung eines Parteianbringens verletzt, weil zum einen hier kein unklarer Antrag des Einschreiters und nunmehrigen Beschwerdeführers vorgelegen ist und zum anderen die belangte Behörde mit ihrem Verfahrenshandeln dem Antrag von vornherein auch keinen ungünstigen Inhalt unterstellt, vielmehr das der Antragstellung notwendig folgende Verfahren geführt hat.

Eine Fehlvorstellung über die von und mit einem Anbringen vom Einschreiter ausgelösten Rechtsfolgen und das anzuwendende Verfahren führt nach Ansicht des erkennenden Gerichts nicht dazu, dass ein solches Anbringen (ein solcher Antrag) schlechterdings unzulässig würde, was sich nach Ansicht des erkennenden Gerichts im Rückschluss aus VwGH 30.06.2004, Zl. 2004/04/0014 (und die dort zitierte Lehre) folgern lässt, als es dort heißt, dass der Gegenstand einer Verwaltungssache im antragsbedürftigen Verfahren – ein solches liegt unbestritten mit der Antragstellung des Beschwerdeführers vom 18.11.2024 vor – durch den Inhalt des einleitenden Anbringens bestimmt wird, wobei es auf die Erklärung des Willens und nicht auf den in der Erklärung nicht zum Ausdruck kommenden wahren

Willen des Erklärenden ankommt.

Der Gesetzgeber der Bauordnungsnovelle 2018, LGBI. Nr. 69/2018 hat die Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO mit dieser Novelle aus der bis dahin gegebenen Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung entfallen lassen (vgl. dazu Beilage Nr. 27/2018 EB zu Z 27, S. 8, und zu Z 137 und 138, S. 20, der erwähnten Novelle LGBI. Nr. 69/2018), jedoch damit ausdrücklich kein neues Verfahren für die Erteilung einer Ausnahme von der Regelung des § 7a Abs. 3 BO geschaffen – die oben genannten EB lassen keineswegs den Schluss zu, dass mit der Herauslösung der Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO aus der Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung ein neues Verfahren für die Erteilung einer Ausnahme von der Regelung des § 7a Abs. 3 BO geschaffen wird, noch lassen sie den Schluss zu, dass hinkünftig mit dem Inkrafttreten der Novelle Nr. 69/2018 eine zulässige Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO nur gemeinsam gleichzeitig mit einer Antragstellung nach § 60 Abs. 1 lit. c BO durchgeführt werden könne, wie dies vereinzelt auch vertreten wird. Beides lässt sich aus der Novelle LGBI. Nr. 69/2018 schon mangels entsprechender Anordnungen des Novellengesetzgebers nicht ableiten und findet auch in den zitierten lapidaren Erläuterungen keine tiefergehende Grundlage für eine Auslegung der Absichten des Novellengesetzgebers im Sinne der oben dargestellten Überlegungen. Das einzige, was man vor dem Hintergrund der Novellengesetzgebung LGBI. Nr. 69/2018 zu § 7a Abs. 5 BO und zu § 133 Abs. 1 BO nach Ansicht des erkennenden Gerichts hier mit einer überwiegenden Gewissheit anmerken und feststellen kann, ist der Umstand, dass der Novellengesetzgeber hinsichtlich der Ausnahmeantragstellung des § 7a Abs. 5 BO eine Verfahrenskonzentration bei der Baubehörde bewirken wollte und auch bewirkt hat, wie auch eine dieser Verfahrenskonzentration innewohnende Verfahrensvereinfachung durch den Wegfall des Bauausschussbescheides, der im Übrigen nie als ein solitärer Bescheid zu verstehen war, sondern immer mit dem zugrundeliegenden Baubewilligungsbescheid eine Einheit bildete (die Entscheidung der Baubehörde stützte sich stets auf den bezughabenden Beschluss des Bauausschusses) und etwa nur mit dem Baubewilligungsbescheid angefochten werden konnte, eingetreten ist. Verfahrenskonzentration und Verfahrensvereinfachung führen aber auch zu der Schlussfolgerung, dass es schlicht abwegig wäre, anzunehmen, dass der Novellengesetzgeber nunmehr das Erfordernis einer „zweigliedrigen“ Antragstellung – Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO gleichzeitig und gemeinsam mit (zusätzlicher, gesonderter) Antragstellung gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO – als einzige zulässige Art und Weise der Antragstellung für eine Ausnahme von der Regelung des § 7a Abs. 3 BO gleichsam durch die „Hintertür“ hätte einführen wollen.

Nach Ansicht des erkennenden Gerichts führt die verfahrensgegenständliche Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO zur Durchführung eines Baubewilligungs-

verfahrens gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO (wie auch Kirchmayer/Klugsberger in Wiener Baurecht<sup>6</sup>, S. 116 ausführen, dass die Prüfung der Voraussetzungen gemäß § 7a Abs. 5 BO im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gemäß § 60 BO erfolgt) und bei Vorliegen der Voraussetzungen zu einer Ausnahmebewilligung in Form der entsprechenden Baubewilligung. Daran hat die Novelle LGBI. Nr. 69/2018 nichts geändert und auch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bekräftigt diese Ansicht des erkennenden Gerichts, als etwa aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.05.2022, Ro 2020/05/0029, das konkret auf der Basis der durch die Novelle LGBI. Nr. 69/2018 geschaffenen Rechtslage ergangen ist, zweifelsfrei abgeleitet werden kann, dass eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO zu bewilligen ist, was nichts anderes bedeutet, als dass die Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO vom 18.11.2024 ein Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO nach sich zieht und in diesem Rahmen abzuhandeln ist.

Soweit der Beschwerdeführer vorgebracht hat und in seiner Beschwerde neuerlich vorbringt, dass „er lediglich die Erlangung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO beabsichtige“, verkennt er nach Ansicht des erkennenden Gerichts, dass das Ansuchen um Bewilligung der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnzonen ausschließlich im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nach § 60 Abs. 1 BO behandelt werden kann.

Im Hinblick auf das Antragsbegehren, welches unter die Wortfolge „Änderung der bewilligten Raumwidmung“ fällt, bedarf es laut § 60 Abs. 1 lit c BO einer Baubewilligung. Wenn der Bauwerber in seinem Antrag vom 18.11.2024 vorbringt, dass keine dauerhafte Umwidmung der Wohnungen als Ferienappartements oder eine andere Raumwidmung notwendig und gewünscht sei, ist ihm entgegenzuhalten, dass die BO für Wien keine flexiblen Nutzungen bzw. Raumwidmungen kennt und somit nach Ansicht des erkennenden Gerichts die gewerbliche Nutzung der Wohnung für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnzonen unabdingbar die Notwendigkeit der Änderung der Raumwidmung im Sinne des § 60 Abs. 1 lit. c BO nach sich zieht und der Antrag nach § 7a Abs. 5 BO diesen Antrag auf Änderung der Raumwidmung mitumfasst, da ohne Durchführung eines Verfahrens nach § 60 Abs. 1 lit c BO die Erwirkung einer Ausnahme von der Bestimmung des § 7a Abs. 3 BO von vornherein nicht denkbar ist.

Das bedeutet, dass die belangte Behörde die in ihrem Verbesserungsauftrag vom 22.11.2024 angeführten Belege zu Recht verlangt hat, weil nach Auffassung des erkennenden Gerichts beim gegenständlichen Verfahren nach § 7a Abs. 5 BO die Bestimmung des § 60 Abs. 1 lit c BO als Grundlage anzusehen ist: Die beantragte Nutzung nach § 7a Abs. 5 BO ist eine mit § 60 Abs. 1 lit c BO in Verbindung stehende Spezialbestimmung, da die gewerbliche Nutzung von Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnzonen jedenfalls eine Änderung der

Raumwidmung mit sich bringt – das folgt aus dem durch die Novelle LGBI. Nr. 69/2018 in § 7a Abs. 3 zweiter Satz angefügten Halbsatz „die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar“ – nämlich eine solche, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dient, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird – und § 60 Abs. 1 lit. c BO sowie das damit verbundene Regelwerk der Verfahrensführung anzuwenden ist (vgl. Cech/Pallitsch/Moritz, BauO für Wien<sup>7</sup>, Rz 14 zu § 60, 211 „Die Änderung von Raumwidmungen ist nur dann baurechtlich relevant, wenn die BO an die neue Widmung andere Anforderungen stellt als an die alte“). Auch bei der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke wie hier sind nach Ansicht des erkennenden Gerichts solche Anforderungen gegeben (vgl. dazu § 119 Abs. 2a BO). Es handelt sich nach Auffassung des erkennenden Gerichts um eine andere Widmungskategorie, wenn eine Bestandseinheit in einer Wohnzone einer gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke zugeführt wird, es handelt sich dann um keine Wohnung im Sinne des § 119 Abs. 2 BO. Diese Änderung der Raumwidmung ist per se baubewilligungspflichtig, weil nicht auszuschließen ist, dass an diese neue Widmung andere Anforderungen (die Einhaltung zusätzlicher Bauvorschriften als Folge der gewerblichen Nutzung – so etwa des Brandschutzes, Flucht- und Rettungswege) zu stellen sind, als an die (alte) Wohnungswidmung.

Es liegt sohin eine Änderung des Bauwerks nach § 60 Abs. 1 lit. c BO insofern vor, als jede Änderung der bewilligten Raumwidmung – wie hier – einer Baubewilligung bedarf.

Dieses Bauvorhaben unterliegt nicht dem § 62a BO (= bewilligungsfreies Bauvorhaben), weil ein solches Bauvorhaben in der taxativen Aufzählung nach § 62a BO nicht enthalten ist. Es genügt auch keine Bauanzeige gemäß § 62 BO, weil im § 62 Abs. 1 Z 4 BO ausdrücklich die Umwidmung von Wohnungen vom Bauanzeigeverfahren ausgeschlossen ist und überdies der Wortlaut des § 7a Abs. 5 BO gegen ein Bauanzeigeverfahren spricht, als dort festgehalten ist, dass „Ausnahmen von Abs. 3 auf Antrag durch die Behörde zuzulassen“ sind.

Da somit zweifellos § 60 Abs. 1 lit c BO zur Anwendung kommt, folgt daraus, dass gemäß § 63 BO folgende Belege für das Baubewilligungsverfahren vom Bauwerber vorzulegen sind:

Gemäß § 63 Abs. 1 lit a BO: Baupläne in dreifacher Ausfertigung – der Ansicht des Beschwerdeführers, dass die belangte Behörde gehalten wäre, die Pläne von sich aus der Hauseinlage herauszusuchen, kann aufgrund des Vorgenannten und der gesetzlichen Anordnung des § 63 Abs. 1 lit. a BO nicht beigepflichtet werden; der Beschwerdeführer als Antragsteller muss Baupläne beibringen, wobei aus diesen die betroffenen zwei Wohnungen hervorgehen müssen – der Grundriss muss ersichtlich sein und hat die Umwidmung der einzelnen Räume zu beinhalten; die

beabsichtigte Nutzungsänderung bzw. Änderung der Raumwidmung als Bauvorhaben muss den Plänen, die ja integraler Bestandteil des Baubewilligungsbescheids werden, eindeutig entnehmbar sein. Die Einreichpläne müssen so ausreichend dargestellt sein, um der Behörde die Möglichkeit zu geben, beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen für die geplante Umwidmung gegeben sind.

Ohne Baupläne im Sinne der zitierten Bestimmung kann insbesondere nicht beurteilt werden, ob das geplante Bauvorhaben den baurechtlichen Bestimmungen entspricht. Beispielsweise kann ohne Baupläne nicht beurteilt werden, ob für die beantragte gewerbliche Nutzung die geeigneten Räume sowie geeignete Flucht- und Rettungswege zur Verfügung stehen und ob die erforderlichen brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt sind.

Weiters ist nach § 63 Abs. 1 lit c BO die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer/Miteigentümerinnen) vorzulegen, wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist. Diese Zustimmung kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden. Soweit der Beschwerdeführer in Rz 22 seiner Beschwerde vorgebracht hat, dass § 7a Abs. 5 BO die Zustimmung aller Miteigentümer nicht vorsieht, verkennt er die (verfahrensrechtlichen) Rechtsfolgen, die eine Antragstellung nach § 7a Abs. 5 BO nach sich zieht und die das erkennende Gericht in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt hat: eine Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO führt zu einem Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO – die in diesem Verfahren bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen erteilte Baubewilligung stellt die „Ausnahmebewilligung“ des § 7a Abs. 5 BO dar – und dieses Verfahren führt kraft der gesetzlichen Anordnung in der BO zur Verpflichtung der Vorlage von Bauplänen und zu dem Erfordernis der Zustimmung aller Miteigentümer oder Miteigentümerinnen, ohne dass es dazu einer gesonderten Erwähnung in § 7a Abs. 5 BO bedürfte. Wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang den durch die Bauordnungsnovelle 2023, LGBI. Nr. 37/2023 geschaffenen § 129 Abs. 1a BO anführt, so ist dazu auszuführen, dass diese Bestimmung einen anderen Sachverhalt (u.a. außerhalb von Wohnzonen) regelt und daher zutreffend von der belangten Behörde im Beschwerdefall nicht angewendet wurde. Der Beschwerdeführer übersieht dabei auch, dass den diesfalls ausführlichen Erläuternden Bemerkungen des Novellengesetzgebers zu dieser mit der Novelle LGBI. Nr. 37/2023 neu geschaffenen Bestimmung des § 129 Abs. 1a BO (vgl. dazu Beilage Nr. 21/2023 EB zu Z 121 bis Z 124, S.37) ganz klar und eindeutig entnommen werden kann, dass der Novellengesetzgeber hier – anders als bei der Novelle LGBI. Nr. 69/2018 – tatsächlich für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 129 Abs. 1a BO ein Verfahren sui generis geschaffen hat, wird doch in den Erläuternden Bemerkungen ausgeführt (vgl. dazu Beilage Nr. 21/2023 EB zu Z 121 bis Z 124, S.37), dass das Ausnahmebewilligungsverfahren kein Verfahren im Sinne des 7. Teils der BO ist und es sich weder um ein Baubewilligungsverfahren

noch um ein Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes handelt, demgemäß § 134 Abs. 3 BO keine Anwendung findet. Da dies aber so ist, liegt auf der Hand, dass der Novellengesetzgeber in § 129 Abs. 1a BO ausdrücklich die Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer in der neuen Bestimmung selbst und unmittelbar regeln musste, weil sonst mangels Anwendbarkeit des 7. Teils der BO und der dort für das Baubewilligungsverfahren in § 63 Abs. 1 lit. c BO geregelten Zustimmung aller Miteigentümer und Miteigentümerinnen eine solche nicht zu begründen gewesen wäre. Für den Standpunkt des Beschwerdeführers ist sohin aus § 129 Abs. 1a BO nichts gewonnen, vielmehr wird dadurch im Umkehrschluss die Ansicht des erkennenden Gerichts bekräftigt, dass eine Antragstellung gemäß § 7a Abs. 5 BO zu keinem Verfahren *sui generis*, sondern zu einem Baubewilligungsverfahren gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO führt.

Fest steht sohin, dass der Beschwerdeführer Punkt 1.) und 2.) des Verbesserungsauftrages vom 22.11.2024 nicht erfüllt hat und diese Unterlagen in rechtsrichtiger Beurteilung der vorliegenden Antragstellung und ihrer verfahrensrechtlichen Rechtsfolgen von der belangten Behörde zu Recht eingefordert worden waren.

Der Verwaltungsgerichtshof hat dazu in ständiger Rechtsprechung ausgeführt, dass die nur teilweise Erfüllung des Verbesserungsauftrages der gänzlichen Unterlassung der Behebung von Mängeln gleichzusetzen ist (u. a. VwGH vom 09.09.1987, 87/01/0144).

Demgemäß kann hier dahingestellt bleiben, ob dem Punkt 3.) des Verbesserungsauftrages der belangten Behörde vom 22.11.2024 vom Beschwerdeführer etwa schon dadurch Genüge getan worden wäre, als der Beschwerdeführer in Beilage ./4 seines Antrages vom 18.11.2024 bereits ein „Berechnungsmodell zur verbleibenden Wohnnutzfläche“ vorgelegt hatte, wenngleich der Verfasser/Aussteller dieser Urkunde nicht aus derselben zu erkennen ist und die Urkunde überdies undatiert ist, weil dem Verbesserungsauftrag der belangten Behörde vom 22.11.2024 – wie vom erkennenden Gericht festgestellt – in den anderen beiden wesentlichen Punkten 1.) und 2.) vom Beschwerdeführer nicht entsprochen wurde.

Der hier angefochtene Zurückweisungsbescheid ist daher zu Recht ergangen und war die Beschwerde sohin als unbegründet abzuweisen.

#### Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

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 ab, noch fehlt es an einer diesbezüglichen Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Vielmehr besteht zu den hier berührten Rechtsthemen, wie der Verbesserung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, der Auslegung und Beurteilung von Parteianbringen wie auch zur Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. c BO (etwa VwGH 24.05.2022, Ro 2020/05/0029) eine ständige und gefestigte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

### 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 des Erkenntnisses durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und ist die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten. Ein diesbezüglicher Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

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.<sup>a</sup> Ebner, LL.M.  
Richterin