



**VERWALTUNGSGERICHT
WIEN**

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38730
Telefax: (+43 1) 4000 99 38730
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at
ERV-Anschriftcode: Z011300
ERsB: 9110019835300

GZ: VGW-111/072/12922/2025-18
A. GmbH

Wien, 8.4.2026

GZ: VGW-111/V/072/12925/2025
B. GmbH

Wien, C.-straße
EZ ... KG D.

Geschäftsabteilung: VGW-R

I. IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ LETTNER über die Beschwerde der B. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 29.7.2025, Zl. ..., mit dem die Bewilligung der Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 der im Betreff genannten Liegenschaft in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte versagt wurde,

zu Recht e r k a n n t:

1. Der Beschwerde wird Folge gegeben, der angefochtene Bescheid behoben und gemäß § 70 BO iVm § 7a Abs. 5 BO die Bewilligung für die Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 36, 39, 40 und 41 der im Betreff genannten Liegenschaft, wie in dem mit dem Vermerk des Gerichtes versehenen Einreichplan vom 9.3.2026, Plannummer ..., dargestellt, in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte erteilt.

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

II. Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ LETTNER über die Beschwerde der A. GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei - Gebietsgruppe ..., Stadterneuerung II, vom 29.7.2025, Zl. ..., mit dem die Bewilligung der Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 der im Betreff genannten Liegenschaft in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte versagt wurde, den

BESCHLUSS

gefasst:

I. Die Beschwerde der A. GmbH wird als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung 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

Zu I.:

Mit Schreiben vom 24.4.2025 suchte die B. GmbH (Beschwerdeführerin 2) um Bewilligung gemäß § 70 BO für die Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 36, 39, 40 und 41 des Gebäudes in Wien, C.-straße, EZ ..., KG D., in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte an. Die B. GmbH legte eine Vollmacht der A. GmbH (in der Folge: Beschwerdeführerin 1), Eigentümerin des o.a. Gebäudes, vor.

Im verfahrensgegenständlichen Gebäude existieren bereits Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte, die mit vorangegangenen Bewilligungen (Bewilligung vom 24.4.2024, Zahl ..., betreffend Tür 12, 13 und 15; Bewilligung vom 13.12.2024, Zahl ..., betreffend Tür 21, 26, 27, 34 und 35) bewilligt wurden.

Mit dem gegenständlichen Ansuchen wurden ein Einreichplan und ein Betriebsanlagenkonzept vorgelegt, wonach der Betrieb aus 14 Wohneinheiten und einem Raum für gemeinschaftliches Wirtschaften bestehe. Hinsichtlich Aufteilung und Lage wurde auf den Einreichplan verwiesen. Die Verrechnung der Betriebskosten und Abgaben erfolge zentral durch die Beschwerdeführerin. Angeboten umfasse zusätzlich folgende Leistungen:

- Endreinigung
- Bettwäsche
- WLAN
- 1 TV-Gerät (beschränkt auf Zimmerlautstärke)
- Keine Gastronomie (z.B. Frühstück)

Die Aufenthaltsdauer der Gäste betrage 1 Nacht bis 6 Monate. Die Grundausstattung umfasse voll möblierte Wohn- und Schlafbereiche mit Betten, Sitzgelegenheiten und Stauraum; voll ausgestattete Küchen mit Kochmöglichkeiten, Kühlschrank, Mikrowelle, Geschirr und Besteck; Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmöglichkeiten; technische Ausstattung inklusive Smart-TV und WLAN.

Mit Schreiben vom 21.5.2025 wurde die Beschwerdeführerin 2 aufgefordert, die Baupläne hinsichtlich der Beheizung, der Türnummern und der Stellplatzberechnung zu ergänzen. Weiters seien ein Nachweis über den Wärmeschutz in elektronischer Form, Nachweis über den Schallschutz in elektronischer Form, ein Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird, in elektronischer Form und ein Energieausweis in elektronischer Form – Registrierungsbestätigung vorzulegen.

Die Beschwerdeführerin 2 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtvorlage dieser Unterlagen eine Zurückweisung des Antrags erfolgen müsse.

In der Folge wurden diverse Unterlagen nachgereicht und die Einreichpläne modifiziert.

Von der MA 37 wurde zur beantragten Umwidmung die Stellungnahme der Kompetenzstelle Brandschutz vom 17.7.2025 eingeholt. Diese lautet:

„Umwidmung von 6 Wohnungen zu 6 Beherbergungseinheiten (Gesamtbettenanzahl im Haus 38) E+5, Treppenhaus GK5 Tab. 2b Var 1

Die unten angeführten Unterlagen werden nach Einsichtnahme rückgemittelt. Festgestellt wurde:

1. Allgemein

1.1. Es wird auf die Einhaltung der OIB-Richtlinie 4 (Treppenhaus, Absturzsicherungen, etc.) im Zuge eines gewerberechtl. Bewilligungsverfahrens hingewiesen.

1.2. Es fehlt im 1.Stock bei dem Treppenhaus die Bezeichnung „Stiegenhaus“. Diese ist zu ergänzen.

2. Lageplan: Der Nachweis der Löschwasserversorgung fehlt. Der Hydrant ist am Lageplan einzutragen (höchstens 150 m tatsächliche Schlauchweglänge vom Gebäudeeingang entfernt).

3. Legende

3.1. Es ist zu ergänzen, dass Installationsschächte gemäß TRVB 110 B ausgeführt werden.

3.2. Es ist zu ergänzen, dass Feuerlöscher gemäß TRVB 124 bereitgestellt werden.

3.3. Die Angabe der vernetzten Rauchwarnmelder in allen Aufenthalts- und Unterkunftsräumen (ausgenommen Küchen, bei Wohnküchen nicht in unmittelbarer Nähe des Kochbereichs) sowie in Gängen, über welche Fluchtwege vor Aufenthaltsräume führen, kann nicht nachvollzogen werden und ist in der Legende zu streichen. Im Bescheid ... von 04.02.2025 wurde eine BMA im Vollschutz ausgenommen Wohnungen vorgeschrieben. Es ist in der Legende zu präzisieren, dass die bestehende BMA nunmehr auf die im gegenständlichen Verfahren umgewidmeten Einheiten in den Schutzzumfang der BMA integriert werden.

Folgende Punkte sind im Baubescheid als Auflagen zu übernehmen:

1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein.

Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.

1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

2. Fertigstellungsanzeige

Folgende Unterlagen sind im Zuge der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Ziffer 6 BO vorzulegen:

- Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle - über die Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage; (...)"

Mit Schreiben vom 15.7.2025 wurde die Beschwerdeführerin 2 über die Rechtsansicht der Behörde in Kenntnis gesetzt, wonach das Hochparterre bei diesem Gebäude als vollwertiges Wohngeschoß erscheine, sodass die Ausnahme für Erd- und Kellergeschoße darauf keine Anwendung finde. Demnach betrage nach der Rechtsansicht der Behörde die Summe aller relevanten Nutzflächen für die Berechnung nach §7a Abs. 5 BO 1645,25 m². Davon dürften maximal 20 % für andere als Wohnzwecke genutzt werden, somit 329,05 m². Da im vorliegenden Fall mit den bereits erfolgten Umwidmungen insgesamt 535,32 m² für Beherbergungszwecke dienen sollen, sei die Grenze von 20 % überschritten.

Es wurde der Beschwerdeführerin 2 die Möglichkeit gegeben, ihr Projekt zu modifizieren.

Die Beschwerdeführerin 2 legte Unterlagen (Bauphysik, Nachweis sommerlicher Wärmeschutz, Erklärung § 118 BO) vor und gab eine Stellungnahme ab, in der sie ihre von der Rechtsansicht der Behörde abweichende Rechtsansicht betreffend die Berücksichtigung des Hochparterres im Rahmen der Berechnung der Nutzfläche darlegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 29.7.2025 wurde die baubehördliche Bewilligung gemäß §§ 70 und 71 BO für das am 29.04.2025 eingebrachte Ansuchen zur Umwidmung der Wohnungen „Tür 16, 22, 39, 40 und 41“ in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte für die oben angeführte Liegenschaft versagt. Die Wohnung Tür 36 wurde irrtümlich nicht in den Bescheidspruch aufgenommen.

Begründet wird diese Entscheidung, wie folgt:

„(...) Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Bestimmungen des § 7a Abs. 5 BO:

Das Hochparterre erscheint bei diesem Gebäude als vollwertiges Wohngeschoß, sodass die Ausnahme für Erd- und Kellergeschoße darauf keine Anwendung findet. Demnach beträgt die Summe aller relevanten Nutzflächen für die Berechnung nach § 7a Abs. 5 BO 1645,25 m². Davon dürfen maximal 20 % für andere als Wohnzwecke genutzt werden, somit 329,05 m². Da im vorliegenden Fall mit den bereits erfolgten Umwidmungen insgesamt 535,32 m² für Beherbergungszwecke dienen sollen, ist die Grenze von 20 % überschritten.

Für die Bezeichnung als Erdgeschoß spricht grundsätzlich § 87 Abs. 8 BO, wonach das unterste Hauptgeschoß (das zur Hälfte des Umfangs über dem anschließenden Gelände liegt) als Erdgeschoß bezeichnet wird. Aber diese

Bestimmung kommt nur auf aktuelle oder seit 2008 eingereichte Baubewilligungen zur Anwendung, nicht auf jene aus dem 19. Jahrhundert, wo eben die Bezeichnung "Hochparterre" verwendet wurde.

Das Hochparterre war damals im Zusammenhang mit einem Souterrain geregelt, welches etwas über das Erdbodenniveau ragen musste, um eine gewisse Belichtung zuzulassen. Daher war das Hochparterre kein Erdgeschoß, weil es nicht ebenerdig lag. Man hat also im 19. Jahrhundert mit dem Souterrain zusätzliche Nutzfläche geschaffen.

Die Regelung wann die Bezeichnung Erdgeschoß anzuwenden ist, geht jedenfalls auf den alten § 69 Abs. 7 BO zurück, der schon lange vor § 87 Abs. 8 BO in der BO vorhanden war und in dem eine restriktive Interpretation für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen in einer Wohnzone verlangt war. Daher ist es plausibel, das Erdgeschoß in § 7a Abs. 5 BO in der historischen Bedeutung von 1883 zu lesen. Dies folgt auch aus dem Rechtsgrundsatz, dass Ausnahmen eng zu interpretieren sind, und dass das Hochparterre eben nicht für Geschäfte oder „straßennahe“ Nutzungen verwendet wurde, sondern ein echtes Wohngeschoß war, das nicht von der Wohnzonenregelung ausgenommen werden sollte. (...)

Aus den hervorgekommenen Tatsachen konnten keine Gründe für die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung erkannt werden, weshalb auch eine Bewilligung gemäß § 71 BO nicht in Erwägung gezogen werden konnte, zumal die Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung dazu führen könnte, dass die Behörde, will sie sich nicht dem Vorwurf einer willkürlichen Handhabung des Ermessens aussetzen, auch in anderen gleichartigen Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilen müsste. (...)"

Mit E-Mail vom 21.8.2025 brachten beide Beschwerdeführerinnen eine Beschwerde ein. Im Hinblick auf das Bescheiddatum und das Datum der Einbringung der Beschwerde ist davon auszugehen, dass die Beschwerde rechtzeitig ist.

Darin wird Folgendes ausgeführt:

„Der Bescheid wird seinem gesamten Inhalt nach angefochten. Der angefochtene Bescheid leidet an Rechtswidrigkeit des Inhalts. Die Abweisung der baubehördlichen Bewilligung für die Liegenschaft EZ ... KG Gemeinde D. Gst.Nr ... ist rechtswidrig erfolgt.“

Die Beschwerdeführerinnen wurden in ihrem subjektiven Recht auf Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte ob der Liegenschaft C.-straße, Wien, verletzt.

II. Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin 1 ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ... KG D. des Bezirksgerichts D. mit der Liegenschaftsadresse C.-straße / E.-gasse mit einer Grundstücksfläche von 485 m² und der GST-NR

Beweis: Beilage ./1, Grundbuchsauszug EZ ... KG ...

Die Beschwerdeführerin 2 wurde von der Beschwerdeführerin 1 mit der Einbringung des Antrags auf Baubewilligung zur Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte ob der Liegenschaft C.-straße, Wien beauftragt. Der Antrag um Baubewilligung zur Umwidmung wurde am 29.04.2025 gestellt.

Beweis: Beilage ./ 2, Ansuchen vom 29.04.2025

Mit Aufforderung vom 21.05.2025 wurde die Beschwerdeführerin 2 aufgefordert, binnen zwei Wochen Einreichunterlagen nachzureichen. Dieser Aufforderung wurde von der Beschwerdeführerin 2 innerhalb der gesetzten Frist auch Folge geleistet.

Beweis: Beilage ./3, Aufforderung vom 21.05.2025

Beilage ./4, Nachreichung vom 28.05.2025

Mit Aufforderung vom 15.07.2025 teilte die Sachbearbeiterin der Beschwerdeführerin 2 mit, dass das geplante Bauvorhaben den Bestimmungen des § 7a Abs 5 BO für Wien widerspreche und innerhalb von zwei Wochen die Baupläne bzw. Unterlagen entsprechen der Bauordnung für Wien (kurz BO für Wien) bzw. deren Nebengesetze richtig zu stellen bzw. zu ergänzen sind, widrigenfalls die Baubewilligung versagt werde.

Beweis: Beilage ./5, Aufforderung vom 15.07.2025

Am 24.07.2025 erging an die Behörde eine diesbezügliche Stellungnahme der Beschwerdeführerin 2, in welcher der Behörde die gegenteilige Ansicht hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Umnutzungsfläche mitgeteilt wurde.

Beweis: Beilage ./6, Stellungnahme F. vom 24.07.2025

Die belangte Behörde erließ am 29.07.2025 einen abweisenden Bescheid, welcher der Beschwerdeführerin 2 am 01.08.2025 zugestellt wurde.

In dem angefochtenen Bescheid führte die Behörde aus, dass dem Ansuchen vom 29.04.2025 hinsichtlich der Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte nicht stattgegeben werden könne, da die Aufforderung, innerhalb einer Frist von zwei Wochen die bauordnungskonformen Abänderungen des Bauvorhabens auf der Liegenschaft vorzunehmen, zum Teil unbeachtet geblieben sei. Das geplante Bauvorhaben widerspreche den Bestimmungen des § 7a Abs 5 BO, da das Hochparterre als vollwertiges Wohngeschoss in dem Gebäude erscheine, sodass die Ausnahme für Erd- und Kellergeschosse darauf keine Anwendung finde. Daher betrage die

Summe aller relevanten Nutzflächen für die Berechnung nach § 7a Abs 5 BO 1.645,25 m². Auf Grund der bereits erfolgten Umwidmungen sowie der gegenständlichen Einreichung werde die Grenze von 20%, welche für andere als Wohnzwecke genutzt werden dürfe, überschritten.

Beweis: Beilage ./7, Bescheid vom 29.07.2025

Die Liegenschaft C.-straße, Wien, befindet sich in einer Wohnzone gemäß § 7a Abs 1 BO für Wien und verfügt neben einem Kellergeschoss über ein Hochparterre, die Stockwerke 1 – 3, sowie den Dachgeschossen 1 und 2. Zwischen Kellergeschoss und Hochparterre befindet sich kein weiteres Stockwerk. Das Hochparterre befindet sich ca 1,62 m über dem Straßenniveau.

Beweis: Beilage ./8 Querschnitt C.-straße

Beilage ./9 Ansicht Keller/EG C.-straße

Für die Berechnung der für die Umwidmung relevanten Nutzflächen gemäß § 7a Abs 5 BO wurden die Stockwerke 1-3 sowie die Dachgeschosse 1 und 2 von der Einreicherin herangezogen. Es ergibt sich daher eine Nutzfläche von 1.384,86 m².

Die belangte Behörde bewilligte bereits mit rechtskräftigem Bescheid vom 24.04.2024 zur GZ ... die Umwidmung der Wohnungen Tür 12, 13 und 16, sowie mit rechtskräftigem Bescheid vom 13.12.2024 zu ... die Umwidmung der Wohnungen Tür 21, 26, 27, 34 und 35 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte.

Beweis: Beilage ./10, Bescheid vom 24.04.2024 zu GZ ...

Beilage ./11, Bescheid vom 13.12.2024 zu GZ ...

Beide soeben angeführten rechtskräftigen Bescheide der belangten Behörde wurden auf Grundlage der von der Beschwerdeführerin eingebrachten Unterlagen und Ermittlung der Nutzfläche von 1.384,86 m² erlassen, wobei das Kellergeschoss wie auch das Hochparterre für die Wohnnutzfläche nicht berücksichtigt wurden. In den Bescheiden wurde das Hochparterre als Erdgeschoss gewertet und nicht zu den vollwertigen Wohngeschossen gezählt. Die Wohnungen Tür 12, 13 und 16 des rechtskräftigen Bescheids zu GZ ... befinden sich sogar im Hochparterre.

III. Rechtzeitigkeit und Zulässigkeit

Gemäß § 134 Abs 1 BO für Wien kommt dem Antragsteller oder Einreicher Parteistellung isD § 8 AVG zu. Die Beschwerdeführerin 2 stellte den bescheidgegenständlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung.

Gemäß § 134 Abs 3 BO für Wien kommt im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen der Vorschriften des Bebauungsplans außer dem Antragsteller (Bauwerber) auch der Eigentümerin der Liegenschaft Parteistellung zu.

Der Beschwerdeführerin 1 sowie der Beschwerdeführerin 2 steht daher gemäß Art 132 Abs 1 Z 1 B-VG gegen die Entscheidung der Verwaltungsbehörde das Rechtsmittel der Bescheidbeschwerde zu. Gemäß Art 132 Abs 1 B-VG ist zur Erhebung der Beschwerde gegen den Bescheid der Verwaltungsbehörde derjenige legitimiert, der durch den Bescheid in seinem Recht verletzt zu sein behauptet. Die Beschwerdeführerin 1 sowie die Beschwerdeführerin 2 ist zur Erhebung der Beschwerde legitimiert, da die angefochtene Entscheidung sie in nachfolgend bezeichnet gesetzlich gewährleistetem Rechten verletzt.

Die Beschwerde ist gemäß § 130 Abs 5 B-VG auch nicht von der Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts ausgeschlossen, da keine Zuständigkeit eines ordentlichen Gerichts oder des Verfassungsgerichtshofs vorliegt.

Das angerufene Gericht ist gemäß § 136 Abs 1 BO für Wien sachlich und § 3 Abs 2 Z 1 VwGVG örtlich zuständig.

Der angefochtene Bescheid wurde der Beschwerdeführerin 2 (Antragstellerin) am 01.08.2025 zugestellt. Der Bescheid wurde zwar nicht der Beschwerdeführerin 1, jedoch der Beschwerdeführerin 2 zugestellt, weshalb die Beschwerdeführerin 1 noch am selben Tag davon Kenntnis erlangte weshalb von letzterer auch ab diesem Zeitpunkt eine Beschwerde erhoben werden kann (§ 7 Abs 3 VwGVG). Gemäß § 7 Abs 4 Satz 1 VwGVG beträgt die Frist für die Erhebung einer Beschwerde vier Wochen ab Zustellung des Bescheides und wurde diese daher fristgerecht im Sinne des VwGVG erhoben.

IV. Beschwerdegründe

Der angefochtene Bescheid ist aus nachfolgenden Gründen rechtswidrig:

1. Rechtswidrigkeit des Inhalts

Die belangte Behörde versagte die Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 mit der Begründung, dass das Ansuchen den Bestimmungen des § 7a Abs 5 BO für Wien widerspreche. Dies, da das Hochparterre als vollwertiges Wohngeschoss anzusehen sei und nicht in die Ausnahme für Erd- und Kellergeschosse fallen würde. Dadurch sei die in § 7a Abs 5 BO angeführte Grenze, dass mindestens 80% aller Nutzflächen weiterhin als Wohnungen oder Teile einer Wohnung verwendet werden, überschritten.

Die belangte Behörde widerspricht damit aber nicht nur ihren eigenen rechtskräftigen Bescheiden hinsichtlich der gleichen Liegenschaft aus dem Jahr 2024 (siehe Punkt IV.2.1), sondern verkennt auch allgemein die Rechtslage.

1.1. Wortinterpretation

§ 87 Abs 8 BO für Wien idgF enthält folgende Begriffsbestimmung:

„Hauptgeschoße sind solche Geschoße, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das unterste

Hauptgeschoß wird als Erdgeschoß bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschoße mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke. Ein einheitliches Geschoß liegt auch dann vor, wenn die Fußböden eines Teiles der Räume oder von Raumteilen um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe nach oben oder unten gegeneinander versetzt sind“.

Das gegenständliche Hochparterre liegt zur Gänze seines Umfangs über dem anschließenden Gelände. Unter dem Hochparterre befindet sich lediglich das Kellergeschoss, weshalb es sich gemäß § 87 Abs 8 BO für Wien unzweifelhaft um das unterste Hauptgeschoß und somit das Erdgeschoß handelt. Die Definition lässt keinen Interpretationsspielraum, weshalb nicht nachvollziehbar ist, warum die belangte Behörde - abweichend von ihrer bisherigen Beurteilung - nun von einem vollwertigen Wohngeschoss ausgeht, sodass die Ausnahme für Erd- und Kellergeschosse darauf keine Anwendung finden soll.

Beweis: Beilage ./12, Gesamtansicht C.-straße

Beilage ./9, Ansicht Keller/EG C.-straße

Die Begründung der belangten Behörde, dass die Bestimmung des § 87 Abs 8 BO für Wien nur auf aktuelle oder seit 2008 eingereichte Baubewilligungen zur Anwendung kommt und nicht auf jene Bewilligungen, die aus dem 19. Jahrhundert stammen und bei denen die Bezeichnung „Hochparterre“ verwendet wurde, ist nicht nachvollziehbar.

§ 87 Abs 8 BO für Wien idgF definiert klar, dass das unterste Hauptgeschoß das Erdgeschoß ist. Dabei wird weder Bezug auf die erstmalige Baubewilligung noch auf die damals gängige Bezeichnung des Erdgeschosses als „Hochparterre“ genommen.

Die belangte Behörde verweist in ihrer Argumentation auf den „alten § 69 Abs 7 BO“, ohne auf einen konkreten Geltungszeitpunkt diesbezüglich zu verweisen. Auch verkennt die belangte Behörde, dass es in der geltenden Fassung der BO für Wien keinen § 69 Abs 7 gibt. Es ist daher geradezu absurd, dass die belangte Behörde ihre Abweisung des Antrags darauf stützt, dass zu irgendeinem Zeitpunkt eine restriktive Interpretation der Erteilung der Ausnahmegenehmigung in der Wohnzone gegolten haben soll.

Die belangte Behörde argumentiert den abweisenden Bescheid auch damit, dass das Hochparterre damals im Zusammenhang mit dem Souterrain geregelt gewesen sei, welches über das Erdbodenniveau ragen musste um eine gewisse Belichtung zuzulassen. Das Hochparterre sei kein Erdgeschoß, weil es nicht ebenerdig liegt. Diese Argumentation ist alleine schon deshalb absurd, weil in der Stammfassung der BO für Wien weder das Wort Souterrain, noch das Wort Hochparterre vorkommt. Die belangte Behörde suggeriert mit ihrer Argumentation, dass im gegenständlichen Fall der Keller, welcher an gegenständlicher Liegenschaft für die Belichtung Fenster über dem Erdbodenniveau aufweist, bereits als Erdgeschoß gewertet werden müsste. Dabei wird allerdings von der belangten Behörde völlig verkannt, dass es sich bei dem

gegenständlichen Keller unter keinen Umständen um ein erstes Hauptgeschoss handeln kann, da sich die gesamte Fußbodenfläche des Kellers unterhalb des Straßenniveaus befindet.

Sogar in der Stammfassung des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) ausgegeben am 03.02.1930 wurde in § 81 Abs 4 BO für Wien folgendes definiert:

„Als Hauptgeschosse sind solche Geschosse zu werten, die in ihrer ganzen Aushebung über dem Gelände liegen und nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen. Das unterste Hauptgeschoss ist das Erdgeschoß. Die darüber befindlichen Geschosse sind der Reihe nach als erstes, zweites u.f.w. Stockwerke zu bezeichnen.“

Beweis: Beilage ./13, § 81 BO für Wien in der Stammfassung von 1930

Hinzu kommt, dass das gegenständliche Gebäude bereits im Jahre 1883 errichtet wurde. Es ist daher völlig schleierhaft, weshalb eine alte Rechtslage, welche zu einem von der Behörde nicht definierten Zeitpunkt gegolten haben soll, gegenständlich zur Anwendung kommen sollte, wenn das Gebäude bereits vor Einführung der BO für Wien erbaut wurde, und die aktuelle Rechtslage sehr eindeutig festlegt, was unter den Begriffen „Hauptgeschoss“ und „Erdgeschoss“ zu verstehen ist. Auch ist die Zuordnung eines Stockwerkes in Zusammenhang mit einem Genehmigungsverfahren für eine Umwidmung nach der aktuellen Rechtslage, und nicht nach einer zum Zeitpunkt der Errichtung noch nicht mal in Kraft getretenen Bauordnung zu beurteilen.

Die Wortinterpretation des § 87 Abs 8BO für Wien idgF lässt keinen Interpretationsspielraum dahingehend, dass das gegenständliche Hochparterre nicht als Erdgeschoss iSd § 87 Abs 8 sowie des § 7a Abs 5 BO für Wien idgF gelten sollte.

1.2. Einordnung des Begriffs „Parterre“ bzw. „Hochparterre“ in der Rechtsprechung

Auch im Wohnungseigentumsrecht (WEG) und im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) besitzen die Begriffe „Hochparterre“ und „Parterre“ keine eigenständige geschossrechtliche Bedeutung.

Sie dienen ausschließlich als Lageangaben innerhalb des Erdgeschoßes und haben nicht den Status eines eigenen Stockwerks. Ein „Hochparterre“ wird daher rechtlich nicht als zusätzliches Wohngeschoß, sondern lediglich als besondere Ausprägung des Erdgeschoßes betrachtet. Entsprechend wird auch im Rahmen von Nutzwertgutachten nach dem WEG ein Hochparterre nicht als separates Geschoss ausgewiesen, sondern allenfalls durch Abschläge für lagebedingte Beeinträchtigungen „innerhalb des Erdgeschoßes“ berücksichtigt.

Der OGH verwendete in seiner Entscheidung vom 21.07.2020 zu 5 Ob 14/20z die Begriffe „Parterre“ und „Erdgeschoss“ als Synonyme, bzw. stellte in der Entscheidung vom 26.04.2000 zu 3 Ob 135/99w in Klammer den Begriff

„Erdgeschoss“ als „Hochparterre“ klar. Auch der VwGH bezeichnete in seiner Entscheidung vom 07.01.2025 Ra 2024/06/0174 das Hochparterre als Erdgeschoss.

1.3. Derogation

Unter Derogation versteht man die Aufhebung der Geltung einer Rechtsvorschrift und damit ihr Ausscheiden aus der Rechtsordnung. Es wird zwischen formeller und materieller Derogation unterschieden. Bei der formellen Derogation wird die aufzuhebende Norm ausdrücklich bezeichnet. Materielle Derogation bezeichnet die Unvereinbarkeit der gleichzeitigen Anwendung voneinander widersprechenden Rechtsvorschriften. Um den Widerspruch aufzulösen, werden die Grundsätze „lex posterior derogat legi priori“ und „lex specialis derogat legi generali“ angewendet. Materielle Derogation tritt nur insoweit ein, als die sachlichen, persönlichen, zeitlichen und örtlichen Geltungsbereiche der einander widersprechenden Normen ident sind (Identität des Regelungsgegenstandes). Es muss sich um Bestimmungen auf gleicher Stufe handeln (zB ein Gesetz widerspricht einem anderen Gesetz).

Widersprechen einander Normen auf unterschiedlicher Stufe (eine Verordnung widerspricht einem Gesetz), tritt in der Regel Invalidation ein (Bachmann/Baumgartner/Feik/Fuchs/Giese/Jahne/Lienbacher (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht 2012, 636, LVwG Tirol 22.05.2025, X 27/2022).

Artikel I Abs 1 der BO für Wien normiert in der Stammfassung, wie auch in der geltenden Fassung folgendes:

„An die Stelle der Landesgesetze vom 17. Jänner 1883, n.ö.L.G. u. V.BI. Nr. 35, vom 26. Dezember 1890, n.ö.L.G. u. V.BI. Nr. 48, vom 17. Juni 1920 n.ö.L.G. u. V.BI. Nr. 547, vom 4. November 1920 n.ö.L.G. u. V.BI. Nr. 808, und vom 9. Dezember 1927, L.G.BI. für Wien Nr. 1 ex 1928, die, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, zugleich ihre Wirksamkeit verlieren, hat die nachfolgende Bauordnung zu treten.“

Die BO für Wien derogiert somit ausdrücklich und daher auch formell seit dem Inkrafttreten am 03.05.1930 die in Artikel 1 der BO für Wien genannten Gesetze.

Die BO für Wien wurde seit ihrer Bekanntmachung 1930 ebenfalls mehrfach novelliert. Die aktuell geltende Fassung wurde im LGBl. Nr. 37/2023 kundgemacht. Hinsichtlich der gegenständlich anwendbaren § 7a und § 87 Abs 8 BO für Wien gibt es keinerlei Normierungen, welche die Anwendbarkeit einer vorhergehenden Version der BO für Wien normieren.

Die Argumentation der belangten Behörde, dass hinsichtlich der Regelung, wann die Bezeichnung „Erdgeschoss“ anzuwenden ist, auf den „alten „§ 69 Abs 7 BO“ zurückzugreifen sei, da dieser schon lange vor dem § 87 Abs 8 der BO für Wien vorhanden war, ist nicht nachvollziehbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es § 69 Abs 7 in der aktuellen Fassung der BO für Wien nicht einmal mehr gibt und auch nicht verwiesen wird.

Auch das Argument, dass das Erdgeschoss in § 7a Abs 5 BO für Wien idgF in der historischen Bedeutung von 1883 zu lesen ist, ist nicht nachvollziehbar, da - wie bereits ausgeführt - Artikel 1 Abs 1 BO für Wien in der Stammfassung, wie auch in der aktuell geltenden Fassung eine formelle Derogation normiert.

Hinzu kommt, dass die belangte Behörde im Bescheid ausführt, dass das Ansuchen den Bestimmungen des § 7a Abs 5 BO für Wien widerspreche und daher selbst auf die geltende Fassung des Gesetzes verweist.

Weder in § 87 Abs 8, noch in § 7a Abs 5 BO für Wien idgF liegt eine Kodifikation vor, die eine Weitergeltung einer vermeintlich existierenden, älteren (spezielleren) Norm vorgibt. Weshalb die belangte Behörde daher diese unsubstantiierte Auslegung des Gesetzes vornimmt, ist nicht nachvollziehbar und rechtswidrig. Daher ist auch bei einer logisch systematischen Auslegung und dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“ keine Zweifel hinsichtlich der Anwendbarkeit der BO für Wien in der geltenden Fassung möglich.

1.4. Novationscharakter des Bescheids

Schließlich sei auf das Fehlen gegenteiliger Judikatur hingewiesen: Weder aus der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (VwGH) noch aus Entscheidungen des LVwG Wien lässt sich eine Verpflichtung ableiten, ein Hochparterre als zusätzliches Wohngeschoß zu zählen. Im Gegenteil billigt die Rechtsprechung der Behörde keinen Ermessensspielraum zu, Begriffe wie Erdgeschoß nach Gutdünken „historisch“ anders zu interpretieren. Vielmehr ist von der aktuellen Bauordnung auszugehen, welche – wie gezeigt – keine Sonderregel für Hochparterre kennt, sondern diese in den allgemeinen Begriff des Erdgeschoßes integriert.

Auch Kommentatoren des Wiener Baurechts betonen, dass ein Hochparterre rechtlich als erstes Vollgeschoß über Gelände zu behandeln ist und daher bei Geschoßzählung und Nutzflächenberechnung dem Erdgeschoß gleichkommt (und nicht die Zahl der Obergeschosse erhöht).

1. Rechtswidrigkeit wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften

In Anknüpfung an die Verkennung der Rechtslage hat die belangte Behörde, wie anschließend ausgeführt wird, zudem wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt.

2.1. Willkür

Die belangte Behörde hat, wie bereits ausgeführt, mit rechtskräftigem Bescheid vom 24.04.2024 zur GZ ... (Beilage ./10) die Umwidmung der Wohnungen Tür 12, 13 und 16, sowie mit rechtskräftigem Bescheid vom 13.12.2024 zu ... (Beilage ./11) die Umwidmung der Wohnungen Tür 21, 26, 27, 34 und 35 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte bewilligt.

Beide soeben angeführten Bescheiden der belangten Behörde wurden auf Grundlage der korrekten Ermittlung der Nutzfläche der gegenständlichen Liegenschaft erlassen, wobei gemäß § 7a Abs 5 BO für Wien die Wohnnutzflächen im Erdgeschoss wie auch im Kellergeschoss nicht zu berücksichtigen sind. In den

Bescheiden wurde daher das Hochparterre als Erdgeschoss gewertet und nicht zu den vollwertigen Wohngeschossen gezählt. Zudem befinden sich die Wohnungen Tür 12, 13 und 16 im Hochparterre, weshalb es umso weniger nahvollziehbar ist, weshalb dieselbe Behörde nun zu einer anderen Beurteilung gelangt.

Indem die Behörde nun entgegen ihrer vorherigen und erst kürzlich ergangenen Bescheide eine entgegengesetzte Ansicht betreffend der Regelgeschosse vertritt, verleiht dies dem gegenständlichen Bescheid vom 24.07.2025 den Charakter der Willkür, da die Behörde sogar ihren eigenen, vorhergehenden rechtskräftigen Bescheiden widerspricht.

Noch am 15.07.2025, somit kurz vor Erlassung des Bescheides am 29.07.2025, teilte Frau G. H. von der belangten Behörde Frau I. J. von der B. GmbH (Beschwerdeführerin 2) mit, dass nach Erfüllung der geforderten Änderungen in der Aufforderung vom 21.05.2025, nun alles passen würde.

Beweis: Zeugin G. H., p.a. Magistratsabteilung 37 – Baupolizei Gebietsgruppe ... – Stadterneuerung II, ... Zeugin I. J., p.a. B. GmbH, K.-gasse, Wien (Operativer Hauptstandort)

Noch am selben Tag (15.07.2025) wurde dann aber an die Einreicherin die Aufforderung (Beilage ./5) übermittelt, in der festgehalten wurde, dass aus Sicht der Behörde das Hochparterre als vollwertiges Wohngeschoss zu sehen ist und daher das geplante Bauvorhaben den Bestimmungen des § 7a Abs 5 BO widerspreche.

Am 24.07.2025 erging an die Behörde eine diesbezügliche Stellungnahme vom Geschäftsführer der Antragstellerin/Beschwerdeführerin 2 (L. F.), in welcher der Behörde die gegenteilige Ansicht hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Umnutzungsfläche mitgeteilt wurde.

Beweis: Beilage ./6, Stellungnahme vom 24.07.2025

Zeuge L. F., p.a. B. GmbH, K.-gasse, Wien (Operativer Hauptstandort)

Hinzu kommt, dass mit E-Mail vom 24.7.2025 (Beilage ./15) die zuständige Sachbearbeiterin Frau M. N. Herrn L. F. (B. GmbH) noch mitteilte, dass sie das Ansuchen nicht zurückweisen könne, da keine formalen Fehler vorlägen, und sie dies nur aus inhaltlichen Mängeln (Überschreitung der 80%) versagen könne.

Beweis: Beilage ./14, E-Mail vom 24.7.2025 an Herrn F.

Weiters ist auch zu erwähnen, dass ein anderer Sachbearbeiter derselben belangten Behörde (Abteilung Gebietsgruppe ... – Stadterneuerung I) hinsichtlich einer anderen Liegenschaft (O.-gasse, Wien) den Antragsteller/Bauwerber sogar aufforderte, die Nutzflächenaufstellung für die Ausnahmebegründung des § 7a BO für Wien zu aktualisieren und die Berechnung unter Ausschluss des Erdgeschosses und des Kellergeschosses vorzunehmen. Auch bei dieser Liegenschaft handelt es sich beim Erdgeschoss um ein Hochparterre und erging zu GZ ... sodann ein

positiver Bescheid hinsichtlich der Umwidmung der Wohnungen in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte.

Beweis: Beilage ./15, Aufforderung vom 13.11.2024, GZ ...

Beilage ./16, Außenfassade O.-gasse, Wien

Dass der Bescheid vom 29.07.2025 nun negativ ausfiel, ist daher Ausdruck willkürlicher Entscheidungspraxis, weshalb der Bescheid als grob fehlerhaft und in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig anzusehen ist.

Beweis: wie bisher

Beilage ./17, Beilagenverzeichnis

V. Beschwerdeerklärung und Anträge

Die Beschwerdeführerin 1, sowie die Beschwerdeführerin 2 erheben daher gegen den Bescheid der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei Gebietsgruppe ... – Stadterneuerung II vom 29.07.2025 zu ..., zugestellt am 01.08.2025, innerhalb offener Frist (§ 7 Abs 4 VwGVG) durch die bevollmächtigte Vertreterin gemäß Artikel 130 Abs 1 Z 1 und 132 Abs 1 Z 1 B-VG

BESCHEIDBESCHWERDE

an das Landesverwaltungsgericht Wien und stellen die

ANTRÄGE

das Landesverwaltungsgericht Wien möge

1. eine mündliche Verhandlung durchführen und
2. in der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid der Magistratsabteilung

37 – Baupolizei Gebietsgruppe ... – Stadterneuerung II vom 29.07.2025 zu ... dahingehend abändern, dass dem Bewilligungsantrag stattgegeben wird und die Baubewilligung zur Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 erteilt wird,

in eventu

3. den angefochtenen Bescheid aufheben und die Verwaltungssache zur Verfahrensergänzung an die Behörde zurückverweisen. (...)"

Der Beschwerde waren die Beilagen, auf die darin Bezug genommen wird, angeschlossen.

Aufgrund der Beschwerde wurde am 20.2.2026 eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien durchgeführt. Die Verhandlung hatte folgenden Verlauf:

„(...) Die Verhandlungsleiterin bezeichnet den Gegenstand der Verhandlung und fasst den bisherigen Gang des Verfahrens zusammen.

Eröffnung des Beweisverfahrens

Die BF verzichten auf die Einvernahme der beantragten Zeugin I. J..

Auf die Verlesung des Akteninhaltes wird mit Zustimmung des BFV 1+2 verzichtet; dieser gilt somit als verlesen.

Die Verhandlungsleiterin gibt Gelegenheit sich zum Gegenstand der Verhandlung zu äußern.

Die BFV verweist auf das bisherige Vorbringen.

Erörtert wird, wer im vorliegenden Verfahren Bauwerberin und wer Grundeigentümerin ist. Die BF bestätigen, dass, wie bereits schriftlich bekannt gegeben, die A. GmbH Grundeigentümerin ist. Die B. GmbH ist Bauwerberin. Sie ist weiters bevollmächtigt, die A. GmbH hinsichtlich ihrer subjektiv öffentlichen Rechte zu vertreten.

Erörtert wird weiters, dass der angefochtene Bescheid an die A. GmbH nicht ergangen ist.

Eine Beschwerdelegitimation der A. GmbH ist daher nicht ersichtlich.

Verfahrensgegenständlich ist der Antrag der B. GmbH auf Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 39, 40 und 41 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte im Gebäude Wien, C.-straße.

Die BehV bringt vor, dass im Bescheid im Spruch die Tür Nr. 36 vergessen worden sei, obwohl sie antragsgegenständlich war. Dies wird von der BF bestätigt.

Die BehV ergänzt, dass mit dem Bescheid der gesamte Antrag erledigt werden sollte. Dies sei auch daraus ersichtlich, dass in den Plänen und in der Liste betreffend die Nutzungsflächen alle Wohnungen angeführt seien.

Im Beschwerdeverfahren wurden über Aufforderung des Gerichts von den BF und von der Behörde jeweils eine Liste betreffend die Berechnung der Nutzflächen gemäß § 7a Abs. 5 BO vorgelegt.

Die von den BF vorgelegte Liste entspricht der Liste, die auch in den Einreichunterlagen enthalten ist. In dieser Liste ist die Gesamtnutzfläche des Gebäudes mit 1645,25 m² ausgewiesen. Die für die Zulässigkeit der Ausnahmegewilligung relevante Fläche ist ohne Berücksichtigung des Erdgeschosses (Hochparterres) mit 1384,86 m² ausgewiesen.

In der von der Behörde vorgelegten Liste ist die Gesamtnutzfläche des Gebäudes ebenfalls mit 1645,25 m² ausgewiesen. Von der Behörde wird diese gesamte Nutzfläche für die Berechnung der 80% gemäß § 7a Abs. 5 BO herangezogen.

Erörtert wird die Frage, ob im vorliegenden Fall das Hochparterre als EG im Sinne des § 7a Abs. 5 BO anzusehen ist und daher bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen ist oder nicht. Die VL verweist auf die Definition des Begriffes „Erdgeschoss“ im § 87 Abs. 8 BO.

Der BF bringt vor, dass aus dem Gesetz nicht hervorgeht, dass eine Herausrechnung des Erdgeschosses nur in dem Fall erforderlich sei, in dem das EG nicht zu Wohnzwecken diene. Im Übrigen sei im verfahrensgegenständlichen Gebäude kein Souterrain vorhanden. Das Hochparterre befinde sich unmittelbar über dem Keller.

Die BehV verweist auf das Schreiben des Herrn Dr. P. vom 14.07.2025.

Die BFV teilt mit, dass auf alle beantragten Zeugen verzichtet wird.

Die BFV stellt keine weiteren Beweisanträge.

Schluss des Beweisverfahrens

Der BFV verzichtet auf Schlussausführungen.

Die Parteien verzichten auf die Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und auf die mündliche Verkündung der Entscheidung und stimmen einer schriftlichen Entscheidung zu.

Gemäß § 29 Abs. 3 VwGVG findet die Verkündung der Entscheidung nicht im Anschluss an die öffentliche mündliche Verhandlung statt. Gemäß Abs. 4 leg. cit. ergeht die Entscheidung über die Beschwerdesache schriftlich. (...)“

In der Folge wurde eine Stellungnahme der für das Behördenverfahren zuständigen Mitarbeiterin der Behörde, Frau Ing. H., dazu eingeholt, ob die für die Umwidmung erforderlichen Bewilligungsvoraussetzungen, abgesehen von der Einordnung des Hochparterres als Erdgeschoß, vorhanden sind. Sie teilte dazu mit, dass dies der Fall sei. Von der Beschwerdeführerin 2 seien alle erforderlichen Nachweise vorgelegt bzw. über Aufforderung der Behörde vom 21.5.2025

nachgereicht worden. Weiters wurde der Einreichplan entsprechend dieser Aufforderung ergänzt, die Stellplatzberechnung korrigiert und die Topografie berichtigt. Das einzige verbleibende Bewilligungshindernis sei darin gelegen gewesen, dass das Hochparterre nach der Rechtsansicht der Behörde nicht als Erdgeschoß anzusehen und damit bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche gemäß § 7a Abs. 5 BO nicht herauszurechnen gewesen sei. Aufgrund dieser Rechtsansicht sei der Beschwerdeführerin 2 allerdings die Stellungnahme der Kompetenzstelle Brandschutz nicht zur Kenntnis gebracht worden.

Die Beschwerdeführerin 2 übermittelte den Schriftsatz vom 25.2.2026, in dem sie mitteilte, dass in der Beschwerde im Antrag auf Erteilung der Bewilligung irrtümlich die Wohnung Nr. 36 nicht angeführt worden sei, da sich die Verfasserin der Beschwerde sich am Bescheidspruch orientiert habe, in dem diese Wohnung ebenfalls irrtümlich nicht angeführt wurde. Beantragt werde jedoch weiterhin die Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 36, 39, 40 und 41, wie dies auch im Einreichplan dargestellt und bei der Berechnung der Nutzflächen berücksichtigt wurde. Eine Antragseinschränkung sei nicht beabsichtigt gewesen.

In der Folge wurde der Beschwerdeführerin 2 als Bauwerberin die Stellungnahme der MA 37-KSB vom 17.7.2025 zur Kenntnis gebracht, es wurde ihr Gelegenheit gegeben, dazu eine Stellungnahme abzugeben und sie wurde aufgefordert, korrigierte Einreichpläne mit den in der o.a. Stellungnahme der MA 37-KSB geforderten Planergänzungen vorzulegen.

Mit Schreiben vom 10.3.2026 legte die Beschwerdeführerin 2 ergänzte Einreichpläne vor, in denen die Eintragungen laut der Stellungnahme der MA 37-KSB vom 17.7.2025 vorgenommen

Der Behörde wurde hinsichtlich der modifizierten Einreichpläne die Gelegenheit zur Akteneinsicht und zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Eine Stellungnahme der Behörde erfolgte nicht.

Über Aufforderung des Gerichts legte die Beschwerdeführerin 2 eine Vollmacht der Q. GmbH (diese ist laut Grundbuch mittelweile ebenfalls Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft) an die Beschwerdeführerin 1 vor, wonach diese u.a. „alle mit der Durchführung der Umwidmung in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte verbundenen Anträge und Eingaben, Rechtsmittel bei Gerichten oder sonstigen Behörden, insbesondere Baupolizei, abzufassen und im

Namen der Vertragsparteien einzubringen bzw. zurückzuziehen sowie Baueinreichungen, Auswechslungspläne, Bauanzeigen, Bauwerberwechsel, Baurechtsabtretungen, Ansuchen um Genehmigungen von Baustelleneinrichtungen, alle Anträge generell im Bauverfahren, Ergreifung von Rechtsmitteln, etc. zu unterfertigen und alle die Liegenschaft EZ ..., GB D., Bezirksgericht D., betreffenden Zustellungen von Behörden und Gerichten (insbesondere Baubehörden) entgegen zu nehmen, soweit diese mit den in dieser Vereinbarung genannten Maßnahmen zusammenhängen. Dem Schreiben angeschlossen ist ein Ausdruck des modifizierten Einreichplanes vom 9.3.2026 mit der Unterschrift der Beschwerdeführerin 1 im Feld „Grundeigentümer“.

Aufgrund des Akteninhalts und des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Beschwerdeführerin 1 ist Miteigentümerin des Gebäudes in Wien, C.-straße, EZ ..., KG D.. Weiters ist laut TZ ... des Grundbuchsauszuges nunmehr auch die Q. GmbH Miteigentümerin dieser Liegenschaft. Beide Miteigentümerinnen haben der verfahrensgegenständlichen Umwidmung zugestimmt.

Die Beschwerdeführerin 2 ist Bauwerberin des gegenständlichen Vorhabens, mit dem antragsgemäß die Wohnungen Tür 16, 22, 36, 39, 40 und 41 im o.a. Gebäude in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte umgewidmet werden sollen.

Im Spruch des angefochtenen Bescheides wurde Top 36 irrtümlich nicht angeführt, obwohl auch diese Wohnung laut Einreichplan antragsgegenständlich war und sich die Einreichunterlagen und Berechnungen auch auf Top 36 bezogen.

Das verfahrensgegenständliche Gebäude befindet sich in einer Wohnzone. Die verfahrensgegenständlichen Räume wurden bis dato als Wohnungen genutzt. Das Gebäude weist ein Kellergeschoß, ein Hochparterre, drei Obergeschoße und zwei Dachgeschoße auf.

Das Hochparterre liegt mit seiner gesamten Fußbodenfläche über dem anschließenden Gelände. Darunter liegt ein Keller, dessen gesamte Fußbodenfläche unter dem anschließenden Gelände liegt.

Die Gesamtnutzfläche (Hochparterre, drei Obergeschoße und zwei Dachgeschoße) beträgt 1645,25 m². Die Gesamtnutzfläche ohne Hochparterre beträgt 1384,86 m².

Nach der Berechnung der Beschwerdeführerin 2 ist bei der Berechnung gemäß § 7a Abs. 5 BO das Hochparterre als „Erdgeschoß“ nicht zu berücksichtigen und betragen 80% der Gesamtnutzfläche (ohne Hochparterre) 1107,89 m². Die verbleibende Wohnnutzfläche nach der Umwidmung beträgt 1109,93 m² (Gesamtnutzfläche von 1384,86 m² – Fläche für Beherbergung 535,32 m²).

Nach der Rechtsansicht der Behörde ist das Hochparterre kein Erdgeschoß im Sinne des § 7a Abs. 5 BO, weshalb es bei der Gesamtnutzfläche mitzuberücksichtigen ist. Die Behörde kommt daher bei den 80% der Gesamtnutzfläche auf 1316,20 m².

Beweiswürdigung:

Die Eigentumsverhältnisse am verfahrensgegenständlichen Gebäude ergeben sich aus dem Grundbuch. Die Eigenschaft als Bauwerberin bzw. Grundeigentümerin ergeben sich aus dem Schreiben der Beschwerdeführerinnen vom 13.10.2025 und aus deren Angaben in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien.

Die Zustimmung der Beschwerdeführerin 1 zur gegenständlichen Umwidmung ist durch deren im behördlichen Verfahren vorgelegte Vollmacht für die Beschwerdeführerin 2 vom 1.7.2023 und die Unterfertigung des Einreichplanes durch die Beschwerdeführerin 2 im Feld „Grundeigentümer“ nachgewiesen. Die Zustimmung der Q. GmbH ist durch am 8.4.2026 vorgelegten Unterlagen (Kopie des Einreichplans vom 9.3.2026 mit der Unterfertigung durch die Beschwerdeführerin 1 im Feld „Gebäudeeigentümer“ in Verbindung mit der ebenfalls vorgelegten Vollmacht der Q. GmbH an die Beschwerdeführerin 1 vom 28.11.2025) nachgewiesen.

Der Antrags- bzw. Erledigungsumfang ist aus dem im Behördenakt befindlichen Einreichplan bzw. aus dem angefochtenen Bescheid ersichtlich.

Die Ausgestaltung und die Nutzflächen des Gebäudes ergeben sich aus den Einreichunterlagen (Einreichplan, Berechnung der Nutzfläche nach § 7a Abs. 5 BO). Im Beschwerdeverfahren wurde weiters eine Berechnung der Nutzfläche, wie sie sich aus der Rechtsansicht der Behörde ergibt, angefordert, vorgelegt und dem Gerichtsakt angeschlossen.

Aus den im Beschwerdeverfahren vorgelegten Tabellen der Beschwerdeführerin 2 und der Behörde geht hervor, dass sich die Angaben der Gesamtnutzfläche des Gebäudes sowie der Nutzfläche ohne Hochparterre in der Berechnung der Beschwerdeführer und in der Berechnung der Behörde nicht widersprechen. Es liegt jedoch eine unterschiedliche Rechtsansicht dahingehend vor, ob die Fläche des Hochparterres als „Erdgeschoß“ im Sinne des § 7a Abs. 5 BO von der Gesamtnutzfläche abzuziehen ist.

Dass die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen (vollständiger Einreichplan, Nachweise) gegeben sind, hat die zuständige Mitarbeiterin der MA 37 nach neuerlicher Einsichtnahme in den Behördenakt bestätigt.

Im von der Beschwerdeführerin 2 im Beschwerdeverfahren vorgelegten korrigierten Einreichplan (Parien A, B, C) wurden die von der MA 37-KSB in ihrer Stellungnahme vom 17.7.2025 geforderten Planergänzungen vorgenommen.

In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes festzuhalten:

Gemäß § 128 Abs. 1,2 und 3 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 7a Abs. 3 BO sind 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, 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. 5 BO sind Ausnahmen von Abs. 3 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; (...)

Gemäß § 60 Abs. 1 lit c BO ist für 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 vorher eine Bewilligung zu erwirken; 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.

Gemäß § 87 Abs. 8 BO sind Hauptgeschoße solche Geschoße, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das unterste Hauptgeschoß wird als Erdgeschoß bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschoße mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke. (...)

Im vorliegenden Fall wurde Folgendes erwogen:

Gemäß § 7a Abs. 3 BO sind 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, auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Eine gewerbliche Nutzung (z.B. als Beherbergungsstätte) ist nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 7a Abs. 5 BO zulässig. Eine solche Ausnahme kann u.a. dann erteilt werden, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße, beträgt.

Die Beschwerdeführerin 2 hat die Umwidmung der antragsgegenständlichen Wohnungen des o.a. Gebäudes in Wohneinheiten eines Beherbergungsbetriebes beantragt.

Sie hat die erforderlichen Einreichunterlagen und Nachweise vorgelegt und über Aufforderung der Behörde bzw. des Gerichtes im erforderlichen Umfang ergänzt.

Die Beschwerdeführerin 2 hat das Hochparterre des gegenständlichen Gebäudes als „Erdgeschoß“ im Sinne des § 7a Abs. 5 BO angesehen und folglich bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche nicht mitberücksichtigt. Dabei ergibt sich der in der Tabelle zur Berechnung der Nutzflächen ersichtliche Wert von 1384,86 m² (1. OG bis 2. DG). Legt man der Berechnung gemäß § 7a Abs. 5 BO diesen Wert zu Grunde, verbleibt nach der Umwidmung eine Wohnnutzfläche von mehr als 80% der Gesamtnutzfläche (d.i. laut der o.a. Tabelle 1107,89 m²), nämlich 1109,93 m².

Die Ausnahme kann nach dieser Berechnung bereits gemäß § 7a Abs. 5 1. Satz erteilt werden.

Die Behörde hingegen ist von der Rechtsansicht ausgegangen, dass das „Hochparterre“ im vorliegenden Fall kein „Erdgeschoß“ im Sinne des § 7a Abs. 5 BO darstellt. Dies hat sie unter Bezugnahme auf die historische Entwicklung der BO begründet, wonach der Begriff „Hochparterre“ im 19. Jahrhundert im Zusammenhang mit dem „Souterrain“ geregelt war. Das „Souterrain“ musste in einem bestimmten Ausmaß, das eine ausreichende Belichtung schaffte, über das Erdbodenniveau ragen, und stellte zusätzliche Nutzfläche dar.

Im Hinblick darauf, dass Ausnahmen eng zu interpretieren seien, und es sich vorliegend um eine Ausnahme von der ausschließlichen Wohnnutzung von den in § 7a Abs. 3 BO genannten Räumen in Wohnzonen handle, könne auf dieses Verständnis zurückgegriffen werden. Das Hochparterre diene eben nicht für Geschäfte oder straßennahe Nutzungen, sondern stelle ein echtes Wohngeschoß dar, das nicht von der Wohnzonenregelung ausgenommen werden solle.

Geht man von der Rechtsansicht der Behörde aus und rechnet das Hochparterre bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche gemäß § 7a Abs. 5 BO mit, ergeben die 80% der Gesamtnutzfläche 1316,20 m². Dieser Wert wird von der verbleibenden Wohnnutzfläche von 1109,93 m² eindeutig unterschritten.

Die Ausnahme kann nach dieser von der Behörde angestellten Berechnung gemäß § 7a Abs. 5 1. Satz BO somit nicht erteilt werden.

Für das Gericht erscheint die Überlegung der Behörde, wonach das Hochparterre in Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert bei der Beurteilung der Erteilung einer Ausnahme nach § 7a Abs. 5 BO nur dann von der Gesamtnutzfläche des Gebäudes abzuziehen ist, wenn das Gebäude kein Souterrain aufweist bzw. das erste oberirdische Geschoß nicht für eine Wohnnutzung, sondern für andere Zwecke (Geschäfte, Gewerbebetrieb, etc.) dient, im Hinblick auf den Zweck der Regelung, nämlich der Schutz der Wohnnutzung, nachvollziehbar.

Allerdings würde ein solches Verständnis Abgrenzungsprobleme aufwerfen (wie wäre z.B. ein Gebäude mit Maisonettewohnungen zu beurteilen, in dem das straßenniveaugleiche Erdgeschoß, einem Reihenhaus ähnlich, der Wohnnutzung dient?). Die BO enthält keine Regelung, wonach bei der Berücksichtigung des

Erdgeschoßes bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche auf dessen Nutzung für Wohn- oder andere Zwecke abzustellen wäre. Vielmehr definiert § 87 Abs. 1 Z 8 BO, dass Hauptgeschoße solche Geschoße sind, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das unterste Hauptgeschoß wird als Erdgeschoß bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschoße mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke.

Daraus folgt, dass das „Erdgeschoß“ eines Gebäudes im Sinne der BO das erste Geschoß (von unten) ist, dessen Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte seines Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt. Diese Voraussetzung erfüllt das Hochparterre des verfahrensgegenständlichen Gebäudes, zumal sich darunter nur ein Keller befindet, dessen Fußbodenfläche in ihrer Gesamtheit unter dem anschließenden Niveau liegt.

Dass der Begriffsinhalt des Begriffes „Erdgeschoß“ in den §§ 7a Abs. 5 und 87 Abs. 1 Z 8 BO unterschiedlich zu verstehen wäre, lässt sich aus der geltenden gesetzlichen Regelung nicht herauslesen.

Nachdem die BO den Begriff „Erdgeschoß“ somit eindeutig definiert, verbleibt kein Raum für eine Interpretation dieses Begriffes.

Aus den dargelegten Erwägungen ist der Rechtsansicht der Beschwerdeführerin 2 zu folgen, wonach das Hochparterre des verfahrensgegenständlichen Gebäudes als „Erdgeschoß“ im Sinne des § 7a Abs. 5 BO anzusehen und folglich bei der Berechnung gemäß § 7a Abs. 5 BO aus der Gesamtnutzfläche herauszurechnen ist. Der von der Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausgeführte Rechtsansicht war nicht zu folgen, weshalb diese Begründung die Abweisung des Antrags auf Umwidmung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen in eine Beherbergungsstätte nicht tragen kann.

Das Projekt erfüllt sämtliche weiteren in der BO geforderten Voraussetzungen, was von der Behörde im Beschwerdeverfahren bestätigt wurde. Lediglich die brandschutztechnischen Anforderungen der MA 37-KSB blieben aufgrund der Rechtsansicht der Behörde in deren Verfahren unberücksichtigt. Im Beschwerdeverfahren wurde der Beschwerdeführerin 2 daher die Stellungnahme der MA 37-KSB vom 17.7.2025 zur Kenntnis gebracht und sie legte einen entsprechend dieser Stellungnahme korrigierten Einreichplan (Parien A, B, C) vor.

Die beantragte Bewilligung für die Umwidmung der Wohnungen Tür 16, 22, 36, 39, 40 und 41 in Wohneinheiten einer Beherbergungsstätte war daher zu erteilen. Diese Bewilligung hatte sich auch auf die Wohnung Tür 36 zu erstrecken, da diese im Einreichplan und in den Berechnungen als projektgegenständlich dargestellt und vom Antrag der Beschwerdeführerin 2 folglich umfasst ist. Der Umstand, dass diese Wohnung im Spruch des angefochtenen Bescheides nicht angeführt ist, beruht lediglich auf einem Irrtum der Behörde. Ebenso beruhte die Formulierung der Anträge in der Beschwerde (gestützt auf den Bescheidspruch) auf einem Irrtum.

Hinweise:

1. Es wird auf die Einhaltung der OIB-Richtlinie 4 (Treppenhaus, Absturzsicherungen, etc.) im Zuge eines gewerberechtlichen Bewilligungsverfahrens hingewiesen.

2. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

2.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein.

Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.

2.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

3. Fertigstellungsanzeige

Folgende Unterlagen sind im Zuge der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Abs. 2 Ziffer 6 BO vorzulegen:

- Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle - über die Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage.

Zu II.:

Über Nachfrage des Gerichtes teilten die A. GmbH (Beschwerdeführerin 1) und die B. GmbH (Beschwerdeführerin 2) (schriftlich und in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien nochmals mündlich) mit, dass die B. GmbH im gegenständlichen Bewilligungsverfahren Bauwerberin sei. Die A. GmbH sei Grundeigentümerin und habe die B. GmbH zur Vertretung im vorliegenden Bewilligungsverfahren bevollmächtigt.

Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerin 2 haben Beschwerde erhoben.

Der angefochtene Bescheid erging nur an die B. GmbH. Da es sich allerdings um ein Mehrparteienverfahren handelt, ist der Bescheid mit der Zustellung an die Beschwerdeführerin 2 Teil der Rechtsordnung geworden und der Beschwerdeführerin 1 stand grundsätzlich eine Beschwerde dagegen zu.

Nachdem der A. GmbH allerdings als Eigentümerin, die nicht zugleich Bauwerberin ist, durch die Bauordnung ein Recht auf Erteilung einer Baubewilligung nicht eingeräumt wird, kann sie nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs durch den Bescheid, mit dem der B. GmbH eine Baubewilligung versagt wurde, in keinem Recht verletzt worden sein (VwGH 2002/05/0022).

Ihre Beschwerde war daher als unzulässig zurückzuweisen.

Die ordentliche Revision gegen diese Entscheidung 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 Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung 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 Eingabegebühr von je EUR 340,-- 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.