

TE Vwgh Erkenntnis 2025/12/18 Ra 2024/05/0078

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82000 Bauordnung
L82009 Bauordnung Wien
001 Verwaltungsrecht allgemein
10/07 Verwaltungsgerichtshof
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §56
AVG §59 Abs1
AVG §68 Abs1
BauO Wr §128
BauO Wr §129 Abs10
BauO Wr §129 Abs11
BauO Wr §7a Abs3
BauO Wr §7a Abs5
BauO Wr §70
BauRallg
VwGG §34 Abs1
VwRallg

1. AVG § 56 heute
2. AVG § 56 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 56 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 68 heute
2. AVG § 68 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 68 gültig von 01.07.1995 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 471/1995

4. AVG § 68 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.1995

1. VwGG § 34 heute

2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021

3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004

7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997

8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger, Mag. Liebhart-Mutzi, Dr.in Sembacher und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision der C GmbH, vormals vertreten durch Mag. Dr. Alfred Pressl, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 8. April 2024, VGW-112/067/14599/2023-12, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung),

Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Revision wird hinsichtlich des mit dem angefochtenen Erkenntnis erteilten Auftrages, die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der Wohnung Top 4 der Baulichkeit an der Adresse K-Gasse, zu unterlassen, zurückgewiesen.

2. zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird im Übrigen, soweit sich der Unterlassungsauftrag auf Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 der Baulichkeit an der Adresse K-Gasse, bezieht, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Bundeshauptstadt Wien hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 25. September 2023 wurde der Revisionswerberin als Eigentümerin der Baulichkeit auf einer näher genannten Liegenschaft in der K-Gasse in Wien gemäß § 129 Abs. 10 und 11 Bauordnung für Wien - BO für Wien in Verbindung mit § 7a Abs. 3 BO für Wien aufgetragen, mit Rechtskraft des Bescheides die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top 4, Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien (im Folgenden: belangte Behörde) vom 25. September 2023 wurde der Revisionswerberin als Eigentümerin der Baulichkeit auf einer näher genannten Liegenschaft in der K-Gasse in Wien gemäß Paragraph 129, Absatz 10 und 11 Bauordnung für Wien - BO für Wien in Verbindung mit Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien aufgetragen, mit Rechtskraft des Bescheides die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume der Wohnungen Top 4, Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen.

2

Begründend führte die belangte Behörde zusammengefasst aus, die im Spruch genannten Wohnungen des in einer Wohnzone befindlichen Wohngebäudes würden für kurzfristige Beherbergungszwecke im Sinne des § 7a Abs. 3 BO gewerblich genutzt. Diese Wohnungen würden auf verschiedensten, näher genannten Internetplattformen Touristen als Unterkunft angeboten. Mit dem am 21. Dezember 2018 kundgemachten Landesgesetzblatt Nr. 69/2018 (Bauordnungsnovelle 2018) sei die Bauordnung in der Art abgeändert worden, dass die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume einer in einer Wohnzone gelegenen Wohnung für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht zulässig sei. Zudem sei das am 21. August 2023 von der Revisionswerberin gestellte Ansuchen um Umwidmung der

Wohnungen Top 5, Top 7/8 (gemeint: Top 8), Top 9, Top 10, Top 11, Top 12, Top 13, Top 14 und Top 16 noch nicht abgeschlossen bzw. bestehe noch keine rechtskräftige Baubewilligung für eine Umwidmung dieser Wohnungen. Begründend führte die belangte Behörde zusammengefasst aus, die im Spruch genannten Wohnungen des in einer Wohnzone befindlichen Wohngebäudes würden für kurzfristige Beherbergungszwecke im Sinne des Paragraph 7 a, Absatz 3, BO gewerblich genutzt. Diese Wohnungen würden auf verschiedensten, näher genannten Internetplattformen Touristen als Unterkunft angeboten. Mit dem am 21. Dezember 2018 kundgemachten Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 2018, (Bauordnungsnovelle 2018) sei die Bauordnung in der Art abgeändert worden, dass die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume einer in einer Wohnzone gelegenen Wohnung für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht zulässig sei. Zudem sei das am 21. August 2023 von der Revisionswerberin gestellte Ansuchen um Umwidmung der Wohnungen Top 5, Top 7/8 (gemeint: Top 8), Top 9, Top 10, Top 11, Top 12, Top 13, Top 14 und Top 16 noch nicht abgeschlossen bzw. bestehe noch keine rechtskräftige Baubewilligung für eine Umwidmung dieser Wohnungen.

3

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 wurde der Revisionswerberin gemäß § 70 iVm § 7a Abs. 5 BO für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Auflassung der im Plan ersichtlich gemachten 9 Wohnungen [Anmerkung: Es handelt sich dabei u.a. um die Wohnungen Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16] und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments sowie für geringfügige Abänderungen von Raumeinteilungen und Raumwidmungen und die Herstellung von Brandschutzpaneelen am Dach des eingeschößigen Hofgebäudes unter Vorschreibung näher genannter Auflagen erteilt. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 wurde der Revisionswerberin gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 5, BO für Wien die baubehördliche Bewilligung für die Auflassung der im Plan ersichtlich gemachten 9 Wohnungen [Anmerkung: Es handelt sich dabei u.a. um die Wohnungen Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16] und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments sowie für geringfügige Abänderungen von Raumeinteilungen und Raumwidmungen und die Herstellung von Brandschutzpaneelen am Dach des eingeschößigen Hofgebäudes unter Vorschreibung näher genannter Auflagen erteilt.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde der Revisionswerberin gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 25. September 2023, mit dem ihr der Auftrag erteilt worden war, mit Rechtskraft des Bescheides die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume näher bezeichneter Wohnungen (s. oben Rn. 1) für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen, abgewiesen. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass gegen die Entscheidung eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.

5

Das Verwaltungsgericht stellte fest, es sei unbestritten, dass die auftragsgegenständlichen Tops als Wohnungen gewidmet und zu gewerblichen Kurzzeitvermietungen angeboten bzw. vermietet gewesen seien. Die Revisionswerberin sei Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und des darauf befindlichen Zinshauses; die vom Bauauftrag betroffenen Tops seien an eine näher bezeichnete Vermietung GmbH vermietet. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 sei die Auflassung von insgesamt neun Wohnungen vom ersten bis zum dritten Stock und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments gemäß § 70 iVm § 7a Abs. 5 BO für Wien bewilligt worden. Dabei handle es sich „um die vom verfahrensgegenständlichen Bauauftrag erfassten Top 5, 7/8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 16“. Diese würden weiterhin - obwohl deren Fertigstellung bislang noch nicht angezeigt worden sei - zu gewerblichen Kurzzeitvermietungen angeboten bzw. vermietet. Die Wohnung Top 4 sei unstrittig weiterhin als Wohnung gewidmet und werde seit Ende Februar 2024 zu Wohnzwecken genutzt. Die vorgelegten Mietverträge zu Top 4, Top 5, Top 7/8, Top 14 und Top 16 sähen jeweils die Verwendung der Einheit zu Wohnzwecken vor. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedürfe der vorhergehenden Zustimmung der Revisionswerberin. Die Revisionswerberin genehmige im Mietvertrag weiters „die kurzfristige (bis zu 6 Monaten) (Unter)vermietung im Rahmen der Vollaussnahmen des MRG gem § 1 Abs 3b) Zweitwohnung im Rahmen eines berufsbedingten Ortswechsels und/oder Abs. 4. Die kurzfristige (unter)vermietung zur Erholung und Freizeitgestaltung.“ Ähnlich (wird näher ausgeführt) seien drei weitere Mietverträge ausgestaltet; zu zwei Einheiten seien keine Mietverträge vorgelegt worden. Das Verwaltungsgericht stellte fest, es sei unbestritten, dass die auftragsgegenständlichen Tops als Wohnungen gewidmet und zu gewerblichen Kurzzeitvermietungen angeboten bzw. vermietet gewesen seien. Die Revisionswerberin sei Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und des darauf befindlichen

Zinshauses; die vom Bauauftrag betroffenen Tops seien an eine näher bezeichnete Vermietung GmbH vermietet. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 sei die Auflassung von insgesamt neun Wohnungen vom ersten bis zum dritten Stock und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 5, BO für Wien bewilligt worden. Dabei handle es sich „um die vom verfahrensgegenständlichen Bauauftrag erfassten Top 5, 7/8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 16“. Diese würden weiterhin - obwohl deren Fertigstellung bislang noch nicht angezeigt worden sei - zu gewerblichen Kurzzeitvermietungen angeboten bzw. vermietet. Die Wohnung Top 4 sei unstrittig weiterhin als Wohnung gewidmet und werde seit Ende Februar 2024 zu Wohnzwecken genutzt. Die vorgelegten Mietverträge zu Top 4, Top 5, Top 7/8, Top 14 und Top 16 sähen jeweils die Verwendung der Einheit zu Wohnzwecken vor. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedürfe der vorhergehenden Zustimmung der Revisionswerberin. Die Revisionswerberin genehmige im Mietvertrag weiters „die kurzfristige (bis zu 6 Monaten) (Unter)vermietung im Rahmen der Vollaussnahmen des MRG gem Paragraph eins, Absatz 3 b,) Zweitwohnung im Rahmen eines berufsbedingten Ortswechsels und/oder Absatz 4, Die kurzfristige (unter)vermietung zur Erholung und Freizeitgestaltung.“ Ähnlich (wird näher ausgeführt) seien drei weitere Mietverträge ausgestaltet; zu zwei Einheiten seien keine Mietverträge vorgelegt worden.

6

In rechtlicher Hinsicht erwog das Verwaltungsgericht, dass nach § 129 Abs. 1 BO für Wien in der aufgrund der Anhängigkeit des Bauauftragsverfahrens zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2023 (14. Dezember 2023) anzuwendenden Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023 grundsätzlich der Eigentümer für die bewilligungsgemäße Benützung der Räumlichkeiten verantwortlich sei. Ein Haftungsübergang auf den Benutzer oder Mieter trete nur dann ein, wenn dieser vom Eigentümer ausdrücklich über die bewilligte Nutzungsart in Kenntnis gesetzt worden sei. Im vorliegenden Fall habe die Revisionswerberin ihrer Mieterin hinsichtlich der in Rede stehenden Wohnungsobjekte zwar „ausschließlich“ die Nutzung zu Wohnzwecken eingeräumt, jedoch auch gleichzeitig eine kurzfristige Untervermietung, „teilweise selbst zur Erholung oder Freizeitgestaltung“, genehmigt. Aus diesem Verhalten ergebe sich nicht, dass die Mieterin tatsächlich über die bewilligte Nutzungsart als „Wohnung“ in Kenntnis gesetzt worden sei. Vielmehr habe die Revisionswerberin die nach § 7a Abs. 3 BO für Wien unzulässige gewerbliche Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken nicht ausgeschlossen, sondern selbst ermöglicht. Die entsprechenden Mietverträge seien nach der Bauordnungsnovelle 2018 abgeschlossen oder erst danach wirksam geworden, womit der Revisionswerberin die geänderte Rechtslage bekannt gewesen sein musste. Eine Schutzwürdigkeit der Revisionswerberin und ein Haftungsübergang auf die Mieterin ließen sich daher nicht begründen. In rechtlicher Hinsicht erwog das Verwaltungsgericht, dass nach Paragraph 129, Absatz eins, BO für Wien in der aufgrund der Anhängigkeit des Bauauftragsverfahrens zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2023 (14. Dezember 2023) anzuwendenden Fassung vor der Bauordnungsnovelle 2023 grundsätzlich der Eigentümer für die bewilligungsgemäße Benützung der Räumlichkeiten verantwortlich sei. Ein Haftungsübergang auf den Benutzer oder Mieter trete nur dann ein, wenn dieser vom Eigentümer ausdrücklich über die bewilligte Nutzungsart in Kenntnis gesetzt worden sei. Im vorliegenden Fall habe die Revisionswerberin ihrer Mieterin hinsichtlich der in Rede stehenden Wohnungsobjekte zwar „ausschließlich“ die Nutzung zu Wohnzwecken eingeräumt, jedoch auch gleichzeitig eine kurzfristige Untervermietung, „teilweise selbst zur Erholung oder Freizeitgestaltung“, genehmigt. Aus diesem Verhalten ergebe sich nicht, dass die Mieterin tatsächlich über die bewilligte Nutzungsart als „Wohnung“ in Kenntnis gesetzt worden sei. Vielmehr habe die Revisionswerberin die nach Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien unzulässige gewerbliche Nutzung zu kurzfristigen Beherbergungszwecken nicht ausgeschlossen, sondern selbst ermöglicht. Die entsprechenden Mietverträge seien nach der Bauordnungsnovelle 2018 abgeschlossen oder erst danach wirksam geworden, womit der Revisionswerberin die geänderte Rechtslage bekannt gewesen sein musste. Eine Schutzwürdigkeit der Revisionswerberin und ein Haftungsübergang auf die Mieterin ließen sich daher nicht begründen.

7

Die im Verfahren eingetretene Sachverhaltsänderung der privaten Wohnnutzung der Wohnung Top 4 durch einen Dritten sei unbeachtlich, weil sie im Sinn näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Entsprechung des Bauauftrages darstelle und daher nicht zu berücksichtigen sei. Für die übrigen (verfahrensgegenständlichen) Wohnungen sei nunmehr gemäß § 70 iVm § 7a Abs. 5 BO für Wien eine Umwidmung in gewerbliche Apartments bewilligt worden. Eine (Teil-)Fertigstellungsanzeige sei bis dato nicht erstattet worden, weshalb eine Benutzung dieser Wohnungen zu Kurzzeitvermietungen „entsprechend § 128 Abs. 4 BO für Wien

bzw. § 7a BO für Wien“ (weiterhin) unzulässig sei. Die im Verfahren eingetretene Sachverhaltsänderung der privaten Wohnnutzung der Wohnung Top 4 durch einen Dritten sei unbeachtlich, weil sie im Sinn näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Entsprechung des Bauauftrages darstelle und daher nicht zu berücksichtigen sei. Für die übrigen (verfahrensgegenständlichen) Wohnungen sei nunmehr gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 5, BO für Wien eine Umwidmung in gewerbliche Apartments bewilligt worden. Eine (Teil-)Fertigstellungsanzeige sei bis dato nicht erstattet worden, weshalb eine Benutzung dieser Wohnungen zu Kurzzeitvermietungen „entsprechend Paragraph 128, Absatz 4, BO für Wien bzw. Paragraph 7 a, BO für Wien“ (weiterhin) unzulässig sei.

8

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, deren Zulässigkeit damit begründet wird, dass es an Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die bloße Durchführung einer Änderung der Widmung von Wohnungen in gewerbliche Apartments mittels Baubewilligung gemäß § 7a Abs. 5 iVm § 70 BO für Wien, die in der Realität keine Baumaßnahmen erfordere, schon aufgrund der Rechtskraft der Baubewilligung (allenfalls verbunden mit der tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Apartments) oder erst mit Erstattung einer (Teil-)Fertigstellungsanzeige wirksam erfolge. Die Rechtslage sei im Hinblick auf § 128 BO für Wien unklar, weil diese Norm nur solche Bauführungen vor Augen habe, bei denen es auch zu konkreten Baumaßnahmen bzw. Änderungen am Bauwerk in der Realität komme. Eine bloße Änderung der Widmung habe der Gesetzgeber nicht bedacht. Diese Rechtsfrage sei für den vorliegenden Fall relevant, weil das angefochtene Erkenntnis seine Grundlage verlöre, falls die Widmungsänderung auch ohne Fertigstellungsanzeige wirksam wäre und die Nutzung der Apartments zu kurzfristigen gewerblichen Beherbergungszwecken zulässig sei. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, deren Zulässigkeit damit begründet wird, dass es an Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die bloße Durchführung einer Änderung der Widmung von Wohnungen in gewerbliche Apartments mittels Baubewilligung gemäß Paragraph 7 a, Absatz 5, in Verbindung mit , Paragraph 70, BO für Wien, die in der Realität keine Baumaßnahmen erfordere, schon aufgrund der Rechtskraft der Baubewilligung (allenfalls verbunden mit der tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Apartments) oder erst mit Erstattung einer (Teil-)Fertigstellungsanzeige wirksam erfolge. Die Rechtslage sei im Hinblick auf Paragraph 128, BO für Wien unklar, weil diese Norm nur solche Bauführungen vor Augen habe, bei denen es auch zu konkreten Baumaßnahmen bzw. Änderungen am Bauwerk in der Realität komme. Eine bloße Änderung der Widmung habe der Gesetzgeber nicht bedacht. Diese Rechtsfrage sei für den vorliegenden Fall relevant, weil das angefochtene Erkenntnis seine Grundlage verlöre, falls die Widmungsänderung auch ohne Fertigstellungsanzeige wirksam wäre und die Nutzung der Apartments zu kurzfristigen gewerblichen Beherbergungszwecken zulässig sei.

9

Die belangte Behörde erstattete im vom Verwaltungsgerichtshof durchgeführten Vorverfahren eine Revisionsbeantwortung, in der sie die Zurückweisung, in eventu die Abweisung der Revision sowie Kostenersatz im gesetzlichen Ausmaß beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

10

Soweit trennbare Absprüche vorliegen, ist die Zulässigkeit einer dagegen erhobenen Revision getrennt zu prüfen. Im Fall einer solchen Trennbarkeit (des angefochtenen Bescheides bzw.) der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung können die einzelnen Absprüche auch jeweils unterschiedlichen rechtlichen Schicksalen unterliegen, so dass auch die Zulässigkeit einer dagegen erhobenen Revision getrennt zu prüfen ist und eine teilweise Zurückweisung der Revision durch den Verwaltungsgerichtshof in Betracht kommt (vgl. VwGH 14.7.2023, Ra 2023/08/0066, Rn. 7; 27.3.2024, Ra 2021/13/0093, Rn. 13, jeweils mwN). Soweit trennbare Absprüche vorliegen, ist die Zulässigkeit einer dagegen erhobenen Revision getrennt zu prüfen. Im Fall einer solchen Trennbarkeit (des angefochtenen Bescheides bzw.) der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung können die einzelnen Absprüche auch jeweils unterschiedlichen rechtlichen Schicksalen unterliegen, so dass auch die Zulässigkeit einer dagegen erhobenen Revision getrennt zu prüfen ist und eine teilweise Zurückweisung der Revision durch den Verwaltungsgerichtshof in Betracht kommt vergleiche , VwGH 14.7.2023, Ra 2023/08/0066, Rn. 7; 27.3.2024, Ra 2021/13/0093, Rn. 13, jeweils mwN).

11

Die Zusammenfassung mehrerer verschiedener Wohnungen in einem Bauauftrag ist nicht anders zu beurteilen als wenn für jede Wohnung ein eigenständiger Bauauftrag ergangen wäre. „Sache“ des Verfahrens ist insoweit die Erfüllung eines die Erlassung eines Bauauftrages rechtfertigenden Tatbestandes je Wohnung. In dieser Hinsicht ist das

angefochtene Erkenntnis (wie auch der zugrunde liegende Bescheid) trennbar.

12

Die Zulässigkeitsbegründung spricht eine Rechtsfrage an, die sich ausschließlich auf die nach Erlassung des Bauauftragsbescheides durch die belangte Behörde umgewidmeten Wohnungen Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 bezieht; hinsichtlich der Wohnung Top 4 ist keine Umwidmung erfolgt, sodass die Zulässigkeitsbegründung diesbezüglich nicht zum Tragen kommt. Eine weitere Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung wirft die Zulässigkeitsbegründung jedoch nicht auf.

13

Im Umfang des Abspruchs über die Wohnung Top 4 war die Revision daher in Ermangelung der Geltendmachung einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. Im Umfang des Abspruchs über die Wohnung Top 4 war die Revision daher in Ermangelung der Geltendmachung einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

14

Im Hinblick auf die vom Bauauftrag betroffenen weiteren Wohnungen Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 ist die Revision in Ansehung der in der Zulässigkeitsbegründung aufgeworfenen Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung zulässig.

15

Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, in der aufgrund der Anhängigkeit des Verfahrens bei Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2023 (Artikel V Abs. 1) am 14. Dezember 2023 anzuwendenden Fassung vor dieser Novelle, sohin in der Fassung der Bauordnungsnovelle 2021, LGBl. Nr. 70/2021, lauten auszugsweise: Die maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien, Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1930,, in der aufgrund der Anhängigkeit des Verfahrens bei Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2023 (Artikel römisch fünf Absatz eins,) am 14. Dezember 2023 anzuwendenden Fassung vor dieser Novelle, sohin in der Fassung der Bauordnungsnovelle 2021, Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 2021,, lauten auszugsweise:

„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. Paragraph 7 a, (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.

[...]

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

[...]

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von 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 Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird. (5) Ausnahmen von Absatz 3, sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten

Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Absatz 3, sowie Ausnahmen von Absatz 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 Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

[...]

Fertigstellungsanzeige

§ 128. (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a bis lit. d und Anlagen (§ 61) sowie anzeigepflichtiger Bauführungen gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) des Bauwerkes oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten. Paragraph 128, (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen gemäß Paragraph 60, Absatz eins, Litera a bis Litera d und Anlagen (Paragraph 61,) sowie anzeigepflichtiger Bauführungen gemäß Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer 4, ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) des Bauwerkes oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

[...]

(3) Wird eine Bewilligung gemäß § 61, § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von allen oder einzelnen Unterlagen nach Abs. 2 verzichtet werden, soweit keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist. Wird auf die Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 verzichtet, so ist der Fertigstellungsanzeige eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist. (3) Wird eine Bewilligung gemäß Paragraph 61,, Paragraph 70, oder Paragraph 71, erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von allen oder einzelnen Unterlagen nach Absatz 2, verzichtet werden, soweit keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist. Wird auf die Unterlage gemäß Absatz 2, Ziffer eins, verzichtet, so ist der Fertigstellungsanzeige eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

[...]

(4) Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) des Bauwerkes verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

[...]

Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke

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

[...]

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des

Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.⁽¹⁰⁾ Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (Paragraph 62, Absatz 6,) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 2, WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

[...]"

16

Dem Revisionsfall liegt ein Bauauftrag zugrunde, mit dem der Revisionswerberin die Unterlassung der gewerblichen Nutzung der Aufenthaltsräume näher bezeichneter Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke aufgetragen wurde. Nach Erlassung des Bescheides der belangten Behörde (und vor Beschwerdeerhebung) wurde für die Wohnungen Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 mit rechtskräftigem Bescheid vom 16. Oktober 2023 die Bewilligung für die Auflassung dieser Wohnungen und Umwidmung in gewerbliche Apartments erteilt.

17

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass ein Bescheid, mit dem ein Benützungsverbot ausgesprochen wird, als konstitutiver Verwaltungsakt qualifiziert wird, für den grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes maßgeblich ist (vgl. zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 VwGH 26.5.2008, 2005/06/0137; vgl. auch VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056, Rn. 9). Dies gilt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes. Sachverhaltsänderungen, die nicht in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht, sind hingegen vom Verwaltungsgericht zu beachten (vgl. wiederum VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056, Rn. 9, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass ein Bescheid, mit dem ein Benützungsverbot ausgesprochen wird, als konstitutiver Verwaltungsakt qualifiziert wird, für den grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtes maßgeblich ist vergleiche , zur Rechtslage vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 VwGH 26.5.2008, 2005/06/0137; vergleiche , auch VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056, Rn. 9). Dies gilt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aber nicht für solche Sachverhaltsänderungen, die in der

Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht; dabei handelt es sich um keine vom Verwaltungsgericht zu beachtende Änderung des maßgebenden Sachverhaltes.

Sachverhaltsänderungen, die nicht in der Herstellung eines Zustandes bestehen, der dem erlassenen baupolizeilichen Auftrag entspricht, sind hingegen vom Verwaltungsgericht zu beachten vergleiche , wiederum VwGH 28.4.2022, Ra 2022/06/0056, Rn. 9, mwN).

18

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Auffassung von Wohnungen und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments als Herstellung des vom baupolizeilichen Auftrag begehrten Zustandes, die gewerbliche Nutzung der Aufenthaltsräume dieser Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen, anzusehen ist, weil die Auffassung von Wohnungen und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments weit über die mit dem Bauauftrag bezweckte rechtmäßige Verwendung der Wohnungen hinausgeht. Insbesondere ist die Erfüllung eines solchen Bauauftrages nach erfolgter Umwidmung gar nicht mehr möglich. Das Verwaltungsgericht hatte daher bei seiner Entscheidung die erfolgte Umwidmung der betroffenen Wohnungen in gewerbliche Apartments zu berücksichtigen, sofern diese im Entscheidungszeitpunkt verbindlich war.

19

Die Auffassung von Wohnungen und deren Umwidmung in gewerbliche Apartments erfolgt mit rechtsgestaltendem Bescheid. Mit Eintritt der Verbindlichkeit eines solchen Bescheides haben sich zum einen der Bescheidadressat (bzw. bei dinglichen Bescheiden der an der Sache Berechtigte) und zum anderen die Behörden an den Ausspruch des Bescheides zu halten. Da es sich hierbei um eine allgemeine Bescheidwirkung handelt, kommt es für die Frage der Verbindlichkeit des Umwidmungsbescheides nicht darauf an, ob die umgewidmeten (ehemaligen) Wohnungen tatsächlich als gewerbliche Apartments genutzt wurden oder ob eine Fertigstellungsanzeige erstattet wurde.

20

Ausgehend von der gemäß § 70 iVm § 7a Abs. 5 BO für Wien erfolgten Umwidmung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen in gewerbliche Apartments mit rechtskräftigem Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 hat das Verwaltungsgericht jedoch rechtlich gefolgert, dass, weil eine (Teil-)Fertigstellungsanzeige dazu noch nicht erstattet worden sei, die Benützung dieser Wohnungen zu Kurzzeitvermietungen „entsprechend § 128 Abs. 4 BO für Wien bzw. § 7a BO für Wien (weiterhin) unzulässig“ sei. Ausgehend von der gemäß Paragraph 70, in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 5, BO für Wien erfolgten Umwidmung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen in gewerbliche Apartments mit rechtskräftigem Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2023 hat das Verwaltungsgericht jedoch rechtlich gefolgert, dass, weil eine (Teil-)Fertigstellungsanzeige dazu noch nicht erstattet worden sei, die Benützung dieser Wohnungen zu Kurzzeitvermietungen „entsprechend Paragraph 128, Absatz 4, BO für Wien bzw. Paragraph 7 a, BO für Wien (weiterhin) unzulässig“ sei.

21

Mit dieser Argumentation vermengt das Verwaltungsgericht zwei unterschiedliche Tatbestände, auf die ein Bauauftrag gestützt werden könnte. Einerseits wird ein Verstoß gegen die Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen gemäß § 7a BO für Wien angesprochen, andererseits die § 128 Abs. 4 BO für Wien entgegenstehende Benützung eines Bauwerks oder einer Anlage vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige. Da das Verwaltungsgericht den Bescheid der belangten Behörde vollinhaltlich bestätigt hat, hat es damit als Rechtsgrundlage für den Bauauftrag § 129 Abs. 10 und 11 iVm § 7a Abs. 3 BO für Wien übernommen. Es kann dahinstehen, ob iZm § 7a Abs. 3 BO für Wien § 129 Abs. 10 leg. cit. oder aber § 129 Abs. 1 leg. cit. in Betracht kommt; § 7a Abs. 3 BO für Wien ist jedenfalls aus folgenden Gründen fallbezogen nicht als jene Norm, von der abgewichen wurde, anzusehen: Mit dieser Argumentation vermengt das Verwaltungsgericht zwei unterschiedliche Tatbestände, auf die ein Bauauftrag gestützt werden könnte. Einerseits wird ein Verstoß gegen die Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen gemäß Paragraph 7 a, BO für Wien angesprochen, andererseits die Paragraph 128, Absatz 4, BO für Wien entgegenstehende Benützung eines Bauwerks oder einer Anlage vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige. Da das Verwaltungsgericht den Bescheid der belangten Behörde vollinhaltlich bestätigt hat, hat es damit als Rechtsgrundlage für den Bauauftrag Paragraph 129, Absatz 10 und 11 in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien übernommen. Es kann dahinstehen, ob iZm Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien Paragraph 129, Absatz 10, leg. cit. oder aber Paragraph 129, Absatz eins, leg. cit. in Betracht kommt; Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien ist jedenfalls aus folgenden Gründen fallbezogen nicht als jene Norm, von der abgewichen wurde, anzusehen:

22

§ 7a Abs. 3 BO für Wien legt im Wesentlichen die Art der Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen fest. Wird aber mit einer verbindlichen behördlichen Bewilligung eine in einer Wohnzone befindliche Wohnung aufgelassen und die Wohnung in ein gewerbliches Apartment umgewidmet, so liegt infolge der Wirkung dieses Bewilligungsbescheides keine Wohnung mehr vor, sondern ein gewerbliches Apartment. § 7a Abs. 3 BO für Wien kann folglich durch gewerbliche Kurzzeitvermietungen der betroffenen Räumlichkeiten eines - nunmehr - gewerblichen Apartments nicht mehr verletzt werden. Schon deshalb erweist sich der auf § 129 Abs. 10 und 11 iVm § 7a Abs. 3 BO für Wien gestützte Bauauftrag als rechtswidrig. Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien legt im Wesentlichen die Art der Verwendung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Wohnzonen fest. Wird aber mit einer verbindlichen behördlichen Bewilligung eine in einer Wohnzone befindliche Wohnung aufgelassen und die Wohnung in ein gewerbliches Apartment umgewidmet, so liegt infolge der Wirkung dieses Bewilligungsbescheides keine Wohnung mehr vor, sondern ein gewerbliches Apartment. Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien kann folglich durch gewerbliche Kurzzeitvermietungen der betroffenen Räumlichkeiten eines - nunmehr - gewerblichen Apartments nicht mehr verletzt werden. Schon deshalb erweist sich der auf Paragraph 129, Absatz 10, und 11 in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien gestützte Bauauftrag als rechtswidrig.

23

Die Revisionswerberin ist daher durch das angefochtene Erkenntnis in dem von ihr u.a. geltend gemachten Recht verletzt, keinen auf § 129 Abs. 10 und 11 iVm § 7a Abs. 3 BO für Wien gestützten Auftrag mit dem Inhalt zu erhalten, die Nutzung der Aufenthaltsräume näher bezeichneter Wohnungen zu unterlassen, wenn zu Unrecht das Erfordernis des Vorliegens einer Fertigstellungsanzeige für die Wirksamkeit der mit Bescheid vom 16. Oktober 2023 erfolgten Umwidmung der Wohnungen in gewerbliche Apartments angenommen wurde. Die Revisionswerberin ist daher durch das angefochtene Erkenntnis in dem von ihr u.a. geltend gemachten Recht verletzt, keinen auf Paragraph 129, Absatz 10, und 11 in Verbindung mit , Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien gestützten Auftrag mit dem Inhalt zu erhalten, die Nutzung der Aufenthaltsräume näher bezeichneter Wohnungen zu unterlassen, wenn zu Unrecht das Erfordernis des Vorliegens einer Fertigstellungsanzeige für die Wirksamkeit der mit Bescheid vom 16. Oktober 2023 erfolgten Umwidmung der Wohnungen in gewerbliche Apartments angenommen wurde.

24

Das angefochtene Erkenntnis war bereits aus diesem Grund im Umfang des Bauauftrages zu Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf das weitere Revisionsvorbringen einzugehen war. Das angefochtene Erkenntnis war bereits aus diesem Grund im Umfang des Bauauftrages zu Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben, ohne dass auf das weitere Revisionsvorbringen einzugehen war.

25

Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG abgesehen werden. Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden.

26

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit , der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

27

Für das fortgesetzte Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Spruch des verwaltungsbehördlichen Auftragsbescheides Sache des Beschwerdeverfahrens hinsichtlich Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der genannten Wohnungen ist. Die vom Verwaltungsgericht - jedenfalls in der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses - angesprochene Unzulässigkeit der Benützung der gewerblichen Apartments ohne vollständig belegte Fertigstellungsanzeige auf der Rechtsgrundlage des § 129 Abs. 10 iVm § 128 Abs. 4 BO für Wien könnte - unabhängig von der hier nicht zu beantwortenden Frage, ob überhaupt bei bloßen Umwidmungen das Erfordernis der Erstattung einer Fertigstellungsanzeige besteht - nicht im fortgesetzten Verfahren in Abänderung des verwaltungsbehördlichen Bescheides aufgegriffen werden, weil sich die Frage der Nutzung von gewerblichen Apartments nicht innerhalb der Sache des Beschwerdeverfahrens stellt, auch wenn es sich um dieselben Räumlichkeiten handelt. Für das fortgesetzte Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Spruch des verwaltungsbehördlichen Auftragsbescheides Sache des

Beschwerdeverfahrens hinsichtlich Top 5, Top 8, Top 9, Top 10, Top 12, Top 14 und Top 16 die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke der Aufenthaltsräume der genannten Wohnungen ist. Die vom Verwaltungsgericht - jedenfalls in der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses - angesprochene Unzulässigkeit der Benützung der gewerblichen Apartments ohne vollständig belegte Fertigstellungsanzeige auf der Rechtsgrundlage des Paragraph 129, Absatz 10, in Verbindung mit , Paragraph 128, Absatz 4, BO für Wien könnte - unabhängig von der hier nicht zu beantwortenden Frage, ob überhaupt bei bloßen Umwidmungen das Erfordernis der Erstattung einer Fertigstellungsanzeige besteht - nicht im fortgesetzten Verfahren in Abänderung des verwaltungsbehördlichen Bescheides aufgegriffen werden, weil sich die Frage der Nutzung von gewerblichen Apartments nicht innerhalb der Sache des Beschwerdeverfahrens stellt, auch wenn es sich um dieselben Räumlichkeiten handelt.

Wien, am 18. Dezember 2025

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Baupolizei Baupolizeiliche Aufträge Baustrafrecht Kosten Konsenslosigkeit und Konsenswidrigkeit unbefugtes Bauen BauRallg9/2 Bewilligungspflicht Bauwerk BauRallg4 Individuelle Normen und Parteienrechte Rechtswirkungen von Bescheiden Rechtskraft VwRallg9/3 Rechtskraft Umfang der Rechtskraftwirkung Allgemein Bindung der Behörde Trennbarkeit gesonderter Abspruch Zeitpunkt der Bescheiderlassung Eintritt der Rechtswirkungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2024050078.L00

Im RIS seit

27.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

03.02.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at