

TE Vwgh Beschluss 2025/11/18 Ro 2024/05/0002

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.11.2025

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82009 Bauordnung Wien
10/07 Verwaltungsgerichtshof

Norm

BauO Wr §129 Abs1
BauO Wr §129 Abs10
VwGG §21 Abs1 Z4
VwGG §28 Abs1 Z4
VwGG §34 Abs1
VwGG §38
VwGG §47 Abs3

1. VwGG § 21 heute
2. VwGG § 21 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 21 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 21 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 21 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
6. VwGG § 21 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
7. VwGG § 21 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
1. VwGG § 28 heute
2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
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

1. VwGG § 38 heute
2. VwGG § 38 gültig ab 15.04.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 72/2021
3. VwGG § 38 gültig von 01.01.2014 bis 14.04.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 38 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 38 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 38 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

1. VwGG § 47 heute
2. VwGG § 47 gültig ab 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2023
3. VwGG § 47 gültig von 01.01.2014 bis 20.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 47 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. VwGG § 47 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 47 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 47 gültig von 05.01.1985 bis 31.07.2004

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision des DI Dr. M S, vertreten durch Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 24. März 2023, VGW-112/V/067/1791/2023, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Revisionsbeantwortung der Miteigentümer DI Dr. P S, Dr. E E und Dr. V E wird zurückgewiesen.

Begründung

1

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 3. Jänner 2023 wurde dem Revisionswerber als Nutzungsberechtigtem und den Miteigentümern näher bezeichneter Wohnungen in Wien gemäß § 129 Abs. 1, 10 und 11 iVm § 7a Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO für Wien) aufgetragen, die gewerbliche Nutzung dieser Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 3. Jänner 2023 wurde dem Revisionswerber als Nutzungsberechtigtem und den Miteigentümern näher bezeichneter Wohnungen in Wien gemäß Paragraph 129, Absatz eins, 10 und 11 in Verbindung mit Paragraph 7 a, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (BO für Wien) aufgetragen, die gewerbliche Nutzung dieser Wohnungen für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen.

2

Das Verwaltungsgericht gab der dagegen erhobenen Beschwerde der Miteigentümer statt (Spruchpunkt 1.1.). Die Beschwerde des Revisionswerbers wies es mit einer Maßgabe als unbegründet ab (Spruchpunkt 1.2.). Die Maßgabe bestand darin, dass sich der Spruch des Unterlassungsauftrags lediglich auf § 129 Abs. 1 iVm § 7a Abs. 3 BO für Wien zu stützen und nur auf drei der von der belangten Behörde erfassten vier Wohnungen zu lauten habe. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig sei (Spruchpunkt 2.). Es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu, ob baupolizeiliche Aufträge zur Effektuierung der in § 7a Abs. 3 letzter Satz BO für Wien normierten Verwendungsbeschränkung auf § 129 Abs. 1 oder auf § 129 Abs. 10 BO für Wien

oder, wie von der belangten Behörde vertreten, allfällig auch auf beide Bestimmungen gemeinsam zu stützen sind; folglich, ob der Eigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte eines Bauwerks alleine oder der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte gemeinsam für die Einhaltung der Verwendungsbeschränkung einzustehen haben. Das Verwaltungsgericht gab der dagegen erhobenen Beschwerde der Miteigentümer statt (Spruchpunkt 1.1.). Die Beschwerde des Revisionswerbers wies es mit einer Maßgabe als unbegründet ab (Spruchpunkt 1.2.). Die Maßgabe bestand darin, dass sich der Spruch des Unterlassungsauftrags lediglich auf Paragraph 129, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 7 a, Absatz 3, BO für Wien zu stützen und nur auf drei der von der belangten Behörde erfassten vier Wohnungen zu lauten habe. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof zulässig sei (Spruchpunkt 2.). Es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu, ob baupolizeiliche Aufträge zur Effektivierung der in Paragraph 7 a, Absatz 3, letzter Satz BO für Wien normierten Verwendungsbeschränkung auf Paragraph 129, Absatz eins, oder auf Paragraph 129, Absatz 10, BO für Wien oder, wie von der belangten Behörde vertreten, allfällig auch auf beide Bestimmungen gemeinsam zu stützen sind; folglich, ob der Eigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte eines Bauwerks alleine oder der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte gemeinsam für die Einhaltung der Verwendungsbeschränkung einzustehen haben.

3

Gegen dieses Erkenntnis erhob der Revisionswerber zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Mit Beschluss vom 19. September 2023, E 1418/2023-8, lehnte dieser die Behandlung der Beschwerde ab und trat sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

4

Daraufhin wurde die vorliegende Revision eingebracht, die sich inhaltlich nur gegen Spruchpunkt 1.2. des angefochtenen Erkenntnisses richtet.

5

Das Verwaltungsgericht führte das Vorverfahren durch und legte dem Verwaltungsgerichtshof die Bezug habenden Akten sowie die Revision samt Revisionsbeantwortungen der belangten Behörde und der Miteigentümer vor.

6

In der Revision wird unter der Überschrift „[...] Verletzung in einem subjektiven Recht“ ausgeführt: Der Revisionswerber werde in seinem subjektiven Recht auf „Ausübung der Privatzimmervermietung im Sinne des Artikel 3 (zu Artikel 10 Abs 1 Z 8 B-VG) des Bundesverfassungsgesetzes vom 10.07.1974, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 abgeändert wird (Bundes-Verfassungsgesetz Novelle 1974) sowie § 1 Abs 2 Z 9 Gewerbeordnung“ (gemeint wohl: § 2 Abs. 1 Z 9 Gewerbeordnung) verletzt. Die Verletzung im subjektiven Recht sei auch dadurch gegeben, „dass mit kurzfristigen Beherbergungszwecken eine nicht im Vorhinein eingrenzbar dauer im Spruch vorgegeben ist, sodass nicht mit Rechtsicherheit geplant werden kann. Schließlich ist die Privatzimmervermietung damit einer gewerblichen Nutzung gleichgestellt, die gemäß Verfassungsrank nicht gegeben ist.“ Weiters werde der Revisionswerber in seinem subjektiven Recht auf Entscheidung durch das Gericht verletzt, indem nicht über alle gestellten Anträge entschieden worden sei. In der Revision wird unter der Überschrift „[...] Verletzung in einem subjektiven Recht“ ausgeführt: Der Revisionswerber werde in seinem subjektiven Recht auf „Ausübung der Privatzimmervermietung im Sinne des Artikel 3 (zu Artikel 10 Absatz eins, Ziffer 8, B-VG) des Bundesverfassungsgesetzes vom 10.07.1974, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 abgeändert wird (Bundes-Verfassungsgesetz Novelle 1974) sowie Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 9, Gewerbeordnung“ (gemeint wohl: Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 9, Gewerbeordnung) verletzt. Die Verletzung im subjektiven Recht sei auch dadurch gegeben, „dass mit kurzfristigen Beherbergungszwecken eine nicht im Vorhinein eingrenzbar dauer im Spruch vorgegeben ist, sodass nicht mit Rechtsicherheit geplant werden kann. Schließlich ist die Privatzimmervermietung damit einer gewerblichen Nutzung gleichgestellt, die gemäß Verfassungsrank nicht gegeben ist.“ Weiters werde der Revisionswerber in seinem subjektiven Recht auf Entscheidung durch das Gericht verletzt, indem nicht über alle gestellten Anträge entschieden worden sei.

7

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 4 VwGG hat die Revision die Bezeichnung der Rechte, in denen der Revisionswerber verletzt zu sein behauptet (Revisionspunkte), zu enthalten. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG hat die Revision die Bezeichnung der Rechte, in denen der Revisionswerber verletzt zu sein behauptet (Revisionspunkte), zu enthalten.

8

Durch die vom Revisionswerber vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte wird der Prozessgegenstand des

Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses oder des angefochtenen Beschlusses gemäß § 41 VwGG gebunden ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in § 28 Abs. 1 Z 4 VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht zu benennen hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet (vgl. etwa VwGH 25.8.2023, Ra 2023/05/0223, mwN). Durch die vom Revisionswerber vorgenommene Bezeichnung der Revisionspunkte wird der Prozessgegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof festgelegt und der Rahmen abgesteckt, an den der Verwaltungsgerichtshof bei der Prüfung des angefochtenen Erkenntnisses oder des angefochtenen Beschlusses gemäß Paragraph 41, VwGG gebunden ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat nicht zu prüfen, ob irgendein subjektives Recht des Revisionswerbers verletzt wurde, sondern nur, ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung dieser behauptet. Der in Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG geforderten Angabe der Revisionspunkte kommt für den Prozessgegenstand des Verfahrens vor dem Verwaltungsgerichtshof insoweit entscheidende Bedeutung zu, als der Revisionswerber jenes subjektive Recht zu benennen hat, dessen behauptete Verletzung die Legitimation zur Revisionserhebung erst begründet vergleiche , etwa VwGH 25.8.2023, Ra 2023/05/0223, mwN).

9

Wird der Revisionspunkt - wie hier - unmissverständlich angeführt, so ist er einer Auslegung aus dem Gesamtzusammenhang der Revision nicht zugänglich (vgl. für viele etwa VwGH 26.4.2021, Ro 2021/05/0015). Wird der Revisionspunkt - wie hier - unmissverständlich angeführt, so ist er einer Auslegung aus dem Gesamtzusammenhang der Revision nicht zugänglich vergleiche , für viele etwa VwGH 26.4.2021, Ro 2021/05/0015).

10

Mit dem wiedergegebenen Vorbringen zum Revisionspunkt zielt der Revisionswerber zum einen auf das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Erwerbsfreiheit ab, gegen das das Verwaltungsgericht verstoßen hätte. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte bildet gemäß Art. 144 Abs. 1 B-VG die Prozessvoraussetzung für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof. Der Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 5 B-VG nicht berufen, ihre Verletzung zu prüfen (vgl. VwGH 1.2.2022, Ra 2021/05/0192, mwN). Der Revisionswerber macht in diesem Zusammenhang somit keine tauglichen Revisionspunkte geltend. Mit dem wiedergegebenen Vorbringen zum Revisionspunkt zielt der Revisionswerber zum einen auf das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht der Erwerbsfreiheit ab, gegen das das Verwaltungsgericht verstoßen hätte. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte bildet gemäß Artikel 144, Absatz eins, B-VG die Prozessvoraussetzung für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof. Der Verwaltungsgerichtshof ist nach Artikel 133, Absatz 5, B-VG nicht berufen, ihre Verletzung zu prüfen vergleiche , VwGH 1.2.2022, Ra 2021/05/0192, mwN). Der Revisionswerber macht in diesem Zusammenhang somit keine tauglichen Revisionspunkte geltend.

11

Soweit der Revisionswerber zum anderen eine Verletzung im Recht auf Erledigung aller von ihm gestellten Anträge geltend macht, könnte eine Verletzung der Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht nur im Weg eines Fristsetzungsantrages geltend gemacht werden. Allerdings besteht durch den vorliegend angefochtenen Abspruch keine Rechtsverletzungsmöglichkeit des Revisionswerbers in einem subjektiven Recht auf eine vollständige, gleichzeitige Erledigung seiner - nicht näher dargestellten - behaupteten weiteren Anträge (vgl. VwGH 12.12.2023, Ra 2023/12/0033, und 1.12.2015, Ra 2015/08/0172). Soweit der Revisionswerber zum anderen eine Verletzung im Recht auf Erledigung aller von ihm gestellten Anträge geltend macht, könnte eine Verletzung der Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht nur im Weg eines Fristsetzungsantrages geltend gemacht werden. Allerdings besteht durch den vorliegend angefochtenen Abspruch keine Rechtsverletzungsmöglichkeit des Revisionswerbers in einem subjektiven Recht auf eine vollständige, gleichzeitige Erledigung seiner - nicht näher dargestellten - behaupteten weiteren Anträge vergleiche , VwGH 12.12.2023, Ra 2023/12/0033, und 1.12.2015, Ra 2015/08/0172).

12

Die Revision erweist sich damit schon deshalb als unzulässig und war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. Die Revision erweist sich damit schon deshalb als unzulässig und war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

13

Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandersatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

14

Die Revisionsbeantwortung samt Kostenantrag der Miteigentümer war zurückzuweisen, weil das Erkenntnis inhaltlich nur hinsichtlich Spruchpunkt 1.2. angefochten wurde, die Revisionsbeantwortung inhaltlich auch nur Ausführungen zu Spruchpunkt 1.2. des angefochtenen Erkenntnisses enthält und nicht ersichtlich ist, dass die Miteigentümer durch eine Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses oder eine Entscheidung in der Sache selbst zu diesem, ausschließlich den Revisionswerber betreffenden Spruchpunkt in ihren rechtlichen Interessen berührt würden (vgl. § 21 Abs. 1 Z 4 VwGG). Ihnen kommt daher im gegenständlichen Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eine Stellung als mitbeteiligte Partei nicht zu. Der Umstand, dass die Miteigentümer vom Verwaltungsgericht aufgefordert wurden, eine Revisionsbeantwortung einzubringen, vermag weder ihre rechtliche Stellung als mitbeteiligte Parteien noch einen Anspruch auf Aufwandersatz zu begründen (vgl. VwGH 29.1.2024, Ro 2022/05/0013, Rn. 29, mwN). Die Revisionsbeantwortung samt Kostenantrag der Miteigentümer war zurückzuweisen, weil das Erkenntnis inhaltlich nur hinsichtlich Spruchpunkt 1.2. angefochten wurde, die Revisionsbeantwortung inhaltlich auch nur Ausführungen zu Spruchpunkt 1.2. des angefochtenen Erkenntnisses enthält und nicht ersichtlich ist, dass die Miteigentümer durch eine Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses oder eine Entscheidung in der Sache selbst zu diesem, ausschließlich den Revisionswerber betreffenden Spruchpunkt in ihren rechtlichen Interessen berührt würden (vgl. Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG). Ihnen kommt daher im gegenständlichen Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eine Stellung als mitbeteiligte Partei nicht zu. Der Umstand, dass die Miteigentümer vom Verwaltungsgericht aufgefordert wurden, eine Revisionsbeantwortung einzubringen, vermag weder ihre rechtliche Stellung als mitbeteiligte Parteien noch einen Anspruch auf Aufwandersatz zu begründen (vgl. VwGH 29.1.2024, Ro 2022/05/0013, Rn. 29, mwN).

Wien, am 18. November 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2024050002.J00

Im RIS seit

16.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

16.12.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at