

# TE Vwgh Beschluss 2025/6/23 Ra 2025/05/0098

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2025

## Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)

10/07 Verwaltungsgerichtshof

## Norm

B-VG Art133 Abs4

VwGG §28 Abs1 Z5

VwGG §28 Abs3

VwGG §34 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

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 § 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

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Pollak sowie die Hofrätinnen Mag. Liebhart-Mutzl und Dr.in Sembacher als Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Herrmann-Preschnofsky, über die Revision der F GmbH in W, vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Habsburgergasse 2/2, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts Wien vom 4. Februar 2025, VGW-112/069/16289/2024-42, betreffend einen Bauauftrag nach der Bauordnung für Wien (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung), den Beschluss gefasst:

## **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

## **Begründung**

1

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2024 wurde den Eigentümern eines näher genannten Gebäudes und der revisionswerbenden Partei als Eigentümerin des Kellers in diesem Gebäude gemäß § 129 Abs. 1 und 10 Bauordnung für Wien (BO) unter anderem aufgetragen, binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Bescheides die widmungswidrige Nutzung der Räumlichkeiten des Kellers im Straßentrakt für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 16. Oktober 2024 wurde den Eigentümern eines näher genannten Gebäudes und der revisionswerbenden Partei als Eigentümerin des Kellers in diesem Gebäude gemäß Paragraph 129, Absatz eins, und 10 Bauordnung für Wien (BO) unter anderem aufgetragen, binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Bescheides die widmungswidrige Nutzung der Räumlichkeiten des Kellers im Straßentrakt für kurzfristige Beherbergungszwecke zu unterlassen.

2

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die dagegen erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Partei nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit einer - hier nicht maßgeblichen - Maßgabe als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt I.) und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision nicht zulässig sei (Spruchpunkt II.). Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die dagegen erhobene Beschwerde der revisionswerbenden Partei nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit einer - hier nicht maßgeblichen - Maßgabe als unbegründet abgewiesen (Spruchpunkt römisch eins.) und ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine ordentliche Revision nicht zulässig sei (Spruchpunkt römisch zwei.).

3

Das Verwaltungsgericht stellte in seiner Begründung fest, das Grundbuch räume der revisionswerbenden Partei als Miteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft „Wohnungseigentum an Lokal 14“ ein. Dieses sei in einer Bewilligung aus dem Jahr 1877 als „Werkstättenlokal“ bezeichnet. Mit näher bezeichnetem Bewilligungsbescheid aus 1977 seien unter anderem näher angeführte Änderungen der „gassenseitigen Kellerräume“ bewilligt worden. Die Widmung der weiteren Räume der Einheit in den bewilligten Plänen laute - neben einem als „Eingang“ bezeichneten offenen Bereich - „Keller“, wobei diese Bezeichnung nicht rot unterstrichen sei. Die gegenständlichen Räumlichkeiten und der Zugang zu diesen entsprächen in mehreren, näher bezeichneten Punkten nicht dem vorliegenden Konsens. Eine Bewilligung sei für diese Änderungen nicht eingeholt worden. Die Räumlichkeiten im Souterrain des Straßentrakts

der Liegenschaft seien zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung und würden auch weiterhin regelmäßig kurzfristig als Unterkunft vermietet. Auf der Seite [www.booking.com](http://www.booking.com) stehe die Unterkunft ununterbrochen für eine Mindestaufenthaltsdauer von drei Nächten zur sofortigen Buchung zur Verfügung. Auf dieser Seite seien die Räume auch im Zeitraum von September 2024 bis Jänner 2025 mehrmals für drei bis fünf Nächte gebucht und der Aufenthalt in der Folge bewertet worden.

4

Rechtlich führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, dass nach näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Auftrag zur Beendigung einer konsenswidrigen Benützung bzw. zur Aufrechterhaltung des bewilligungsgemäßen Zustandes auf § 129 Abs. 1 BO gestützt werden könne. Die bewilligungsgemäße Benützung ergebe sich aus dem Konsens und für die rechtliche Qualifikation eines Raumes sei die behördliche Widmung entscheidend. Vor diesem Hintergrund sei die Bezeichnung der Nutzungseinheit im Wohnungseigentumsvertrag als „Lokal“ für die Feststellung der Raumwidmung nicht maßgeblich. Durch die Nutzung als Unterkunft zur kurzfristigen Beherbergung werde die gesamte Nutzungseinheit regelmäßig auf eine Weise verwendet, die weder mit einer Widmung als „Keller“ noch mit einer allenfalls nach wie vor aufrechten Widmung als „Werkstättenlokal“ vereinbar sei. Der Auftrag, diese widmungswidrige Nutzung zu unterlassen, sei daher zu Recht ergangen und die Beschwerde gegen den diesbezüglichen Spruchpunkt abzuweisen gewesen. Rechtlich führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, dass nach näher bezeichneter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Auftrag zur Beendigung einer konsenswidrigen Benützung bzw. zur Aufrechterhaltung des bewilligungsgemäßen Zustandes auf Paragraph 129, Absatz eins, BO gestützt werden könne. Die bewilligungsgemäße Benützung ergebe sich aus dem Konsens und für die rechtliche Qualifikation eines Raumes sei die behördliche Widmung entscheidend. Vor diesem Hintergrund sei die Bezeichnung der Nutzungseinheit im Wohnungseigentumsvertrag als „Lokal“ für die Feststellung der Raumwidmung nicht maßgeblich. Durch die Nutzung als Unterkunft zur kurzfristigen Beherbergung werde die gesamte Nutzungseinheit regelmäßig auf eine Weise verwendet, die weder mit einer Widmung als „Keller“ noch mit einer allenfalls nach wie vor aufrechten Widmung als „Werkstättenlokal“ vereinbar sei. Der Auftrag, diese widmungswidrige Nutzung zu unterlassen, sei daher zu Recht ergangen und die Beschwerde gegen den diesbezüglichen Spruchpunkt abzuweisen gewesen.

5

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

6

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

7

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof ausschließlich im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

8

In der vorliegenden außerordentlichen Revision wird zur Begründung ihrer Zulässigkeit vorgebracht, dass es sich bei den gegenständlichen Räumlichkeiten nicht um Kellerräumlichkeiten, sondern um ein Geschäftslokal bzw. um ein „gewerblich gewidmetes Wohnungseigentumsobjekt“ handle. Aufgrund der mangelhaften Darstellung in den Plänen aus dem Jahre 1977 sei die ursprüngliche Widmung als Werkstättenlokal noch aufrecht. Die Nutzung zur kurzfristigen gewerblichen Vermietung erfolge im Werkstättenlokal nicht widmungswidrig. Die kurzfristige Vermietung - in der Form des „klassischen Airbnb“ - sei als „eigenständige, sui generis gewerbliche Nutzung“ zu qualifizieren, die „von der herkömmlichen Beherbergungswidmung gemäß § 121 WBO abzugrenzen“ sei. Die kurzfristige Beherbergung in der gegenständlich festgestellten Ausprägung nehme nicht den Charakter einer institutionellen oder dauerhaften Unterbringung an, wie sie in Hotels oder Heimen vorliege, sondern diene primär der temporären, entgeltlichen Bereitstellung von Übernachtungsräumen. § 119 Abs. 2a BO für Wien enthalte Regelungen, nach denen eine Wohnung grundsätzlich zu Wohnzwecken genutzt werden müsse und lediglich eine vorübergehende, kurzfristige Vermietung - begrenzt auf 90 Tage pro Kalenderjahr - ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes zulässig sei. Diese Bestimmung zeige, dass der Gesetzgeber bereits ein „differenziertes Nutzungsverständnis“ etabliert habe. In der einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gebe es bislang keine Entscheidung, die sich mit der Frage befasse, ob der Betrieb von kurzfristiger Vermietung in der vorliegenden Ausprägung - d. h. als gewerbliche Nutzung in Geschäftslokalen - bei einer „formalen Lokal-Widmung“ zulässig sei. In der vorliegenden außerordentlichen Revision wird zur Begründung ihrer Zulässigkeit vorgebracht, dass es sich bei den gegenständlichen Räumlichkeiten nicht um Kellerräumlichkeiten, sondern um ein Geschäftslokal bzw. um ein „gewerblich gewidmetes Wohnungseigentumsobjekt“ handle. Aufgrund der mangelhaften Darstellung in den Plänen aus dem Jahre 1977 sei die ursprüngliche Widmung als Werkstättenlokal noch aufrecht. Die Nutzung zur kurzfristigen gewerblichen Vermietung erfolge im Werkstättenlokal nicht widmungswidrig. Die kurzfristige Vermietung - in der Form des „klassischen Airbnb“ - sei als „eigenständige, sui generis gewerbliche Nutzung“ zu qualifizieren, die „von der herkömmlichen Beherbergungswidmung gemäß Paragraph 121, WBO abzugrenzen“ sei. Die kurzfristige Beherbergung in der gegenständlich festgestellten Ausprägung nehme nicht den Charakter einer institutionellen oder dauerhaften Unterbringung an, wie sie in Hotels oder Heimen vorliege, sondern diene primär der temporären, entgeltlichen Bereitstellung von Übernachtungsräumen. Paragraph 119, Absatz 2 a, BO für Wien enthalte Regelungen, nach denen eine Wohnung grundsätzlich zu Wohnzwecken genutzt werden müsse und lediglich eine vorübergehende, kurzfristige Vermietung - begrenzt auf 90 Tage pro Kalenderjahr - ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes zulässig sei. Diese Bestimmung zeige, dass der Gesetzgeber bereits ein „differenziertes Nutzungsverständnis“ etabliert habe. In der einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gebe es bislang keine Entscheidung, die sich mit der Frage befasse, ob der Betrieb von kurzfristiger Vermietung in der vorliegenden Ausprägung - d. h. als gewerbliche Nutzung in Geschäftslokalen - bei einer „formalen Lokal-Widmung“ zulässig sei.

9

Die Revision erweist sich als unzulässig:

10

In den zur Zulässigkeit der Revision allein maßgeblichen Revisionszulässigkeitsgründen ist konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte und in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage dieser uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat (vgl. etwa VwGH 20.3.2025, Ra 2025/05/0013, Rn. 7, mwN). Schon diesen Anforderungen wird die Revision, die auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichts - insbesondere zur Maßgeblichkeit der behördlichen Widmung eines Raumes - mit keinem Wort eingeht, nicht gerecht. Zudem stellen die oben wiedergegebenen Ausführungen über weite Strecken der Sache nach Revisionsgründe (§ 28 Abs. 1 Z 5 VwGG) dar, mit welchen keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung formuliert wurde und daher schon aus diesem Grund eine Zulässigkeit der Revision nicht begründet werden kann (vgl. etwa VwGH 12.11.2024, Ra 2023/06/0155 und 0156, Rn. 14, mwN). In den zur Zulässigkeit der Revision allein maßgeblichen Revisionszulässigkeitsgründen ist konkret auf die vorliegende Rechtssache bezogen aufzuzeigen, welche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung der Verwaltungsgerichtshof in einer Entscheidung über die Revision zu lösen hätte und in welchen Punkten die angefochtene Entscheidung von welcher Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht bzw. konkret welche Rechtsfrage dieser uneinheitlich oder noch nicht beantwortet hat vergleiche , etwa VwGH 20.3.2025, Ra 2025/05/0013, Rn. 7, mwN). Schon diesen Anforderungen wird die Revision, die auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichts

- insbesondere zur Maßgeblichkeit der behördlichen Widmung eines Raumes - mit keinem Wort eingeht, nicht gerecht. Zudem stellen die oben wiedergegebenen Ausführungen über weite Strecken der Sache nach Revisionsgründe (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG) dar, mit welchen keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung formuliert wurde und daher schon aus diesem Grund eine Zulässigkeit der Revision nicht begründet werden kann vergleiche , etwa VwGH 12.11.2024, Ra 2023/06/0155 und 0156, Rn. 14, mwN).

11

Das bloße Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führt nicht automatisch zur Zulässigkeit einer Revision (vgl. für viele etwa VwGH 3.10.2024, Ra 2024/06/0146, Rn. 14, mwN). Das bloße Fehlen von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes führt nicht automatisch zur Zulässigkeit einer Revision vergleiche für viele etwa VwGH 3.10.2024, Ra 2024/06/0146, Rn. 14, mwN).

12

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG zurückzuweisen.

Wien, am 23. Juni 2025

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2025050098.L00

#### **Im RIS seit**

16.07.2025

#### **Zuletzt aktualisiert am**

05.08.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)